



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## VIRE NORMANDIE

Modification n°3 du PLU

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

014-200068799-20250227-D2025-1-1-17a-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 13/03/2025  
Publication : 13/03/2025

Vu pour être annexé à la délibération qui l'a

Approuvé le 27 février 2025

## 4. REGLEMENT ECRIT



# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b> .....	<b>1</b>
<b>Titre 1 : Annexe au règlement</b> .....	<b>2</b>
<b>A – Caractère général des zones</b> .....	<b>3</b>
I. <b>Champ d’application de la règle d’urbanisme</b> .....	<b>4</b>
II. <b>Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l’occupation des sols</b> .....	<b>4</b>
III. <b>Patrimoine archéologique</b> .....	<b>5</b>
IV. <b>Règles d’urbanisme territorialisées</b> .....	<b>6</b>
1. Les différentes zones.....	<b>6</b>
2. La structuration du règlement.....	<b>9</b>
3. Les éléments particuliers règlementés .....	<b>11</b>
V. <b>Les documents graphiques du règlement</b> .....	<b>18</b>
VI. <b>B – Lexique des termes employés</b> .....	<b>20</b>
<b>C – Table de concordance de la partie réglementaire du code de l’urbanisme</b> .	<b>46</b>
<b>Titre 2 : Règlement</b> .....	<b>47</b>
<b>A – Zone Urbaine</b> .....	<b>47</b>
I. <b>Secteur Ua</b> .....	<b>48</b>
II. <b>Secteur Ub</b> .....	<b>63</b>
III. <b>Secteur Ue</b> .....	<b>77</b>
IV. <b>Secteur Ur</b> .....	<b>88</b>
V. <b>Secteur Ux</b> .....	<b>92</b>
<b>B – Zone À Urbaniser À Court Terme</b> .....	<b>105</b>
I. <b>Secteur 1AUb</b> .....	<b>105</b>
II. <b>Secteur 1AUe</b> .....	
III. <b>Secteur 1AUx</b> .....	
<b>C – Zone À Urbaniser À Long Terme</b> .....	<b>137</b>
I. <b>Secteur 2AUb</b> .....	<b>138</b>
II. <b>Secteur 2AUe</b> .....	
III. <b>Secteur 2AUx</b> .....	
<b>D – Zone Agricole</b> .....	<b>151</b>
<b>E – Zone Naturelle</b> .....	<b>171</b>

## ***TITRE 1 : ANNEXE AU RÈGLEMENT***

## ***A – CARACTÈRE GÉNÉRAL DES ZONES***

## I. CHAMP D'APPLICATION DE LA RÈGLE D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune nouvelle de Vire Normandie, à savoir les communes déléguées de Coulonces, Maisoncelles-la-Jourdan, Roullours, Saint-Germain-de-Tallevende-La-Lande-Vaumont, Truttemer-le-Grand, Truttemer-le-Petit, Vaudry et Vire.

## II. PORTÉE RESPECTIVE DU PRÉSENT RÈGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

Se superposent aux règles propres du PLU les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol définies en annexe,
- Toute règle ou disposition découlant de législations ou réglementations particulières notamment Code Civil, Code de la Construction et de l'Habitat, Code Général des Collectivités Territoriales, Code Rural, Code Forestier, Règlement Sanitaire Départemental, réglementation liée aux Installations Classées pour l'Environnement, Code de la Santé Publique, etc.
- Les dispositions de la loi 92-3 du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l'eau » et ses décrets d'application, modifiées par la loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 dite « Loi sur l'eau et les milieux aquatiques » et ses décrets d'application, ainsi que les dispositions de la loi 93-24 du 8 janvier 1993 dite « Loi Paysage » et les dispositions de la loi 95-101 du 2 février 1995 dite « Loi Barnier ».
- Les règles d'urbanisme des lotissements conformément aux dispositions de l'article L442-9 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, certains articles réglementaires du Code de l'Urbanisme demeurent applicables dans les territoires dotés d'un Plan Local d'Urbanisme (cf. article R111-1 du Code de l'Urbanisme).

**Par ailleurs, conformément à l'article R111-1 du Code de l'Urbanisme, certains articles réglementaires demeurent applicables sur le territoire de Vire Normandie, nonobstant les dispositions du présent règlement du PLU, et notamment :**

- **Article R111-2 : 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.

- **Article R111-4 : Conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique**

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.

- **Article R111-15 : Respect des préoccupations d'environnement**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L110-1 et L110-2 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.

- **Article R111-21: Respect du patrimoine urbain, naturel et historique**

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 L111-11: Desserte en réseaux des constructions**

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

### **III. PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE**

Conformément aux termes du Livre 5 « Archéologie » de la partie législative du Code du Patrimoine (articles L510-1 à L544-13), et du Livre 5 « Archéologie » de la partie réglementaire du Code du Patrimoine (articles R522-1 à R524-33), devront être examinés, quelle que soit leur localisation, **les permis d'aménager, les zones d'aménagement concerté, les aménagements précédés d'une étude d'impact, les travaux sur des immeubles protégés au titre des monuments historiques.**

Ces différents dossiers **devront être obligatoirement transmis pour examen par le service instructeur à la Direction Régionale des Affaires Culturelles** (Service Régional de l'Archéologie). Ils pourront faire l'objet de prescriptions archéologiques.

L'article R111-4 du Code de l'Urbanisme stipule que : « 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 ».

## IV. RÈGLES D'URBANISME TERRITORIALISÉES

### 1. LES DIFFÉRENTES ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en quatre types de zones règlementées au titre I du présent règlement.

Le territoire couvert par le PLU inclue notamment les terrains classés comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés visés aux articles L113-1 et L151-41 du Code de l'Urbanisme et les éléments du paysage à protéger (art. L151-19 du Code de l'Urbanisme).

Il comprend 5 types de zones :

#### 1.1. La zone urbaine, dite « zone U »

Elle correspond à des espaces déjà urbanisés et où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Le PLU y distingue différents secteurs et sous-secteurs :

- **Le secteur Ua** correspond aux noyaux urbains anciens présents (y compris de la Reconstruction) sur le territoire de Vire Normandie. Il s'agit de quartiers mixtes à vocation principale d'habitat. Le secteur Ua inclut les 12 centralités repérées dans le rapport de présentation et le PADD. Ces espaces peuvent laisser place à des opérations de renouvellement urbain. Les projets de revitalisation et de restructuration y sont encouragés. Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat et aux services compatibles avec les secteurs d'habitat y sont autorisées.
  - **Le sous-secteur Uav** correspond aux tissus urbains anciens (y compris de la Reconstruction) de l'agglomération viroise. Il s'agit de quartiers mixtes à vocation principale d'habitat, pour lesquels certaines règles adaptées sont stipulées (hauteur plus importante, etc.).
- **Le secteur Ub** correspond aux quartiers mixtes à vocation principale d'habitat, issus d'extensions des noyaux urbains effectuées depuis les années 1970 et caractérisés par un tissu bâti moins dense ou discontinu. Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat et aux services compatibles avec les secteurs d'habitat y sont autorisées.
  - **Les sous-secteurs Ubv1 et Ubv2** correspondent aux quartiers mixtes à vocation principale d'habitat, issus d'extensions des noyaux urbains de l'agglomération viroise. Ils font l'objet de certaines règles adaptées (hauteur plus importante, densité de logements par hectare, taille des commerces, etc.).
  - **Le sous-secteur Ubv2p** correspond à un sous-secteur Ubv2 couvrant un terrain cultivé à l'intérieur duquel seules les installations et constructions à usage agricole sont autorisées.
- **Le secteur Ue** est dédié à l'accueil des équipements d'intérêt collectif.
- **Le secteur Ur** est un secteur destiné à accueillir un projet routier structurant en milieu urbain.

- **Le secteur Ux** correspond à des espaces à vocation d'activités économiques. Il est destiné à des activités qui, par leur nature, leur taille ou les nuisances éventuelles qu'elles induisent, ne peuvent trouver place dans un quartier d'habitat. Ces espaces peuvent néanmoins accueillir des services et équipements liés à leur fonctionnement, qu'il s'agisse de restaurants d'entreprises, aires de détente, bureaux, commerces et services assimilés s'ils sont liés aux activités déjà admises ; ou qu'ils contribuent à assurer la continuité d'une filière d'activité déjà admise.
  - **Le sous-secteur Uxa** acte de la présence d'habitat dans les zones d'activités de commerces et de services.
  - **Le sous-secteur Uxc** est destiné à des activités de commerces et de services.
  - **Le sous-secteur Uxm** est destiné aux entreprises ayant un besoin en hauteur de bâtiments plus important.

### **1.2. La zone à urbaniser à court terme, dite « zone 1AU »**

La zone à urbaniser à court terme, dite zone « 1AU », concerne les espaces à caractère naturel ou agricole desservis par des réseaux suffisants et destinés à être ouverts à l'urbanisation après l'approbation du présent PLU.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et le règlement (art. R123-6 du Code de l'Urbanisme).

Cette zone est constituée de plusieurs secteurs et sous-secteurs :

- **Le secteur 1AUb** est un secteur mixte à vocation principale d'habitat qui, outre les constructions à usage d'habitation, pourra également accueillir des constructions destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat et aux services compatibles avec les quartiers d'habitat.
  - **Le sous-secteur 1AUbv** est spécifique à l'extension urbaine de l'agglomération viroise.
- **Le secteur 1AUe** est un secteur destiné à accueillir des équipements.
- **Le secteur 1AUx** correspond à des espaces qui accueilleront des constructions à vocation d'activités économiques. Ce secteur est destiné à des activités qui, par leur nature, leur taille ou les nuisances éventuelles qu'elles induisent, ne peuvent trouver place dans un quartier d'habitat. Ces espaces peuvent néanmoins accueillir des services et équipements liés à leur fonctionnement (restaurants d'entreprises, aires de détente, bureaux, commerces et services assimilés) s'ils sont liés aux activités déjà admises, ou s'ils contribuent à assurer la continuité d'une filière d'activité déjà admise.
  - **Le sous-secteur 1AUxc** à vocation économique destiné à accueillir des activités de commerces et services qui, par leur nature, leur taille ou les nuisances éventuelles qu'elles induisent, ne peuvent trouver place dans un quartier d'habitat. Il conviendra d'y interdire les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation d'activité économique. Ces espaces peuvent néanmoins accueillir des services et équipements liés à leur fonctionnement (restaurants, aires de détente, bureaux, commerces et services assimilés) s'ils sont liés aux activités déjà admises, ou s'ils contribuent à assurer la continuité d'une filière d'activité déjà admise.

### **1.3. La zone à urbaniser à long terme, dite « zone 2AU »**

La zone à urbaniser à long terme, dite zone « 2AU », concerne les espaces à caractère naturel ou agricole de Vire Normandie destinés à être ouverts à l'urbanisation suite à une modification du présent PLU.

Les constructions y seront autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et le règlement (art. R123-6 du Code de l'Urbanisme).

Cette zone est constituée de plusieurs secteurs et sous-secteurs :

- **Le secteur 2AUb** est un secteur mixte à vocation principale d'habitat qui, outre les constructions à usage d'habitation, pourra également accueillir des constructions destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat et aux services compatibles avec les quartiers d'habitat.
- **Le secteur 2AUe** est un secteur destiné à accueillir des équipements.
- **Le secteur 2AUx** correspond à des espaces qui accueilleront des constructions à vocation d'activités économiques.

### **1.4. La zone agricole, dite « zone A »**

La zone A correspond à des secteurs de la commune équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. On distingue :

- **La zone A « pure »**, dans laquelle seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole. Y sont notamment permis les extensions des bâtiments d'habitation et les changements de destination et/ou d'usage des bâtiments identifiés ainsi que ceux dépendant d'une maison d'habitation à la date d'approbation du présent règlement.
- **Le secteur Ah de taille et de capacité d'accueil limitées** regroupe des noyaux bâtis qui, à l'inverse des secteurs Ua et Ub, ne compte pas d'école. Ils regroupent cependant au minimum 15 logements (ex : Montbeslon, à Roullours) et/ou ont une valeur symbolique de centre de vie (ex : La-Lande-Vaumont à Saint-Germain-de-Tallevende-La-Lande-Vaumont qui était autrefois le centre de la commune du même nom). Ces noyaux bâtis n'ont pas vocation à s'agrandir, mais les dents creuses et les friches qu'ils comprennent pourront être « comblées » avec de nouvelles constructions et le bâti existant aura la possibilité d'évoluer (extension, annexe, adaptation, réhabilitation), le tout sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.
- **Le secteur Ar** est un secteur destiné à accueillir un projet routier structurant en milieu agricole.
- **Le secteur Ax** dédié aux activités économiques (non agricoles) situées dans l'espace agricole.

### **1.5. La zone naturelle et forestière, dite « zone N »**

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

Ces zones comprennent également des zones bâties hors de l'agglomération viroise et des bourgs.

Plusieurs secteurs spécifiques ont été distingués :

- **La zone N** « pure » regroupe les espaces naturels, peu ou pas urbanisés. Ces terrains ont vocation à maintenir leur caractère naturel.
- **Le secteur Nd** correspond aux espaces naturels dont la constructibilité est limitée à certains types de constructions.
- **La zone d'implantation Na**, correspondant à l'habitat diffus en milieu rural sans vocation agricole, n'est pas destinée à accueillir de nouvelles habitations. Cependant, son évolution sera possible (extension, annexe, adaptation, réhabilitation) sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement.
- **Le secteur Nr** est un espace naturel devant accueillir une infrastructure routière.
- **Le secteur Nx** est dédié aux activités économiques (non agricoles ou forestières) situées dans l'espace naturel.
  - **Le sous-secteur Nxt** est dédié aux activités économiques liées au tourisme en milieu naturel.

## **2. LA STRUCTURATION DU RÈGLEMENT**

Le règlement écrit des zones agricole et naturelle est précisé à l'échelle de chaque zone.

Les zones urbaines et à urbaniser ne comprenant que peu de règles communes à tous leurs secteurs, le règlement est précisé à l'échelle de chaque secteur.

**A moins qu'il en soit précisé autrement, lorsqu'un point du règlement est défini à l'échelle d'une zone, il s'applique par défaut aux secteurs et éventuels sous-secteurs qu'elle comprend.**

**A moins qu'il en soit précisé autrement, lorsqu'un point du règlement est défini à l'échelle d'un secteur, il s'applique par défaut aux éventuels sous-secteurs qu'il comprend.**

Découpage du territoire de Vire Normandie						
Zone		Secteur		Sous-secteur		Dénominations sur les plans
Abréviation	Description	Abréviation	Description	Abréviation	Description	
U	Zone urbaine	Ua	Secteur à vocation principale d'habitat correspondant aux centres anciens au tissu bâti dense			Ua
				Uav	Sous-secteur relatif aux quartiers anciens de l'agglomération viroise	Uav
		Ub	Secteur à vocation principale d'habitat correspondant aux extensions des centres anciens depuis la seconde moitié du 20 <sup>e</sup> siècle			Ub
				Ubv1	Sous-secteur relatif aux extensions de l'agglomération viroise depuis la seconde moitié du 20 <sup>e</sup> siècle où est recherchée une densité de logements importante	Ubv1
				Ubv2	Sous-secteur relatif aux extensions de l'agglomération viroise depuis la seconde moitié du 20 <sup>e</sup> siècle	Ubv2
		Ue	Secteur accueillant des équipements d'intérêt collectif			Ue
		Ur	Secteur réservé à la réalisation d'un projet d'infrastructure routière au sein de la zone urbaine			Up
		Ux	Secteur à vocation principale d'activité économique			Ux
Uxa	Sous-secteur actant de la présence d'habitat dans les zones d'activités de commerces et de services.			Uxa		
		Uxc	Sous-secteur à vocation principale d'activité de commerce et de service	Uxc		
1AU	Zone A Urbaniser à court terme	1AUb	Secteur à vocation principale d'habitat à urbaniser à court terme			1AUb
				1AUbv	Sous-secteur à vocation principale d'habitat à urbaniser à court terme autour de l'agglomération viroise	1AUbv
		1AUe	Secteur accueillant des équipements d'intérêt collectif à urbaniser à court terme			1AUe
		1AUx	Secteur à vocation d'activité économique à urbaniser à court terme			1AUx
				1AUxc	Sous-secteur dédié aux activités de commerce et de service à urbaniser à court terme	1AUxc
		1AUxi	Sous-secteur dédié aux activités d'industrie et de logistique à urbaniser à court terme	1AUxi		
2AU	Zone A Urbaniser à long terme	2AUb	Secteur à vocation principale d'habitat correspondant aux extensions de la fin 19 <sup>e</sup> -début 20 <sup>e</sup> siècle au tissu bâti moins dense			2AUb
		2AUe	Secteur accueillant des équipements d'intérêt collectif			2AUe
		2AUx	Secteur à vocation d'activité économique			2AUx
A	Zone Agricole					A
		Ah	Secteur de bâti (surtout de l'habitat) isolé au sein de l'espace agricole			Ah
		Ar	Secteur réservé à la réalisation d'un projet d'infrastructure routière au sein de l'espace agricole			Ar
		Ax	Secteur à vocation d'activité économique au sein de l'espace agricole			Ax
N	Zone Naturelle et forestière					N
		Na	Secteur de bâti (surtout de l'habitat) isolé au sein de l'espace naturel, sans nouvelle habitation possible			Na
		Nd	Secteur naturel protégé pouvant accueillir des constructions sous conditions			Np
		Nr	Secteur réservé à la réalisation d'un projet d'infrastructure routière au sein de l'espace naturel			Nr
		Nx	Secteur à vocation d'activité économique au sein de l'espace naturel			Nx
Nxt	Sous-secteur relatif à l'accueil d'activités touristiques au sein de l'espace naturel			Nxt		

### **3. LES ÉLÉMENTS PARTICULIERS RÉGLEMENTÉS**

Le règlement écrit, en accord avec le règlement graphique, traite de divers éléments particuliers :

#### **3.1. Les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme**

La politique mise en place par le Centre Régional de la Propriété Forestière de Normandie rend obligatoire un Plan Simple de Gestion pour les boisements de plus 4 hectares. L'exploitation de ces boisements s'effectue conformément aux articles L312-4 et suivants du Code Forestier. En vertu de l'article L312-9, en l'absence de Plan Simple de Gestion, aucune coupe ne peut être faite sans l'autorisation préalable de l'autorité administrative, après avis du Centre Régional de la Propriété Forestière.

Par conséquent, ont été majoritairement identifiés comme espaces boisés classés les bois inférieurs à 4 ha en vertu de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Sauf exceptions mentionnées à l'article L113-1 du code de l'Urbanisme, les coupes et abattages d'arbres dans ces Espaces Boisés Classés sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L421-4.

#### **3.2. Les Éléments de patrimoine bâti et naturel identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme**

Ont été identifiés les éléments constitutifs de l'identité bâtie du territoire de Vire Normandie :

- les éléments ponctuels identifiés par le figuré suivant dans le règlement graphique : ▲ . Il s'agit de calvaires, de ponts de pierre, de sépultures, de bâtiments remarquables (hors monuments historiques classés ou inscrits), etc.

- les éléments linéaires identifiés par le figuré suivant dans le règlement graphique : — . Il s'agit de murs en pierre ou d'alignements de palets debout.

- les éléments surfaciques identifiés par le figuré suivant dans le règlement graphique : ▨ . Il s'agit d'une partie du centre-ville virois caractéristique de la Reconstruction en Normandie (plan-masse, architecture, etc.).

Tous travaux sur ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Ces travaux pourront être refusés ou des adaptations exigées.

En cas d'infractions, les personnes sont passibles des amendes, peines et condamnations définies aux articles L480-1 à L480-14 du Code de l'Urbanisme.

Ont été identifiés les éléments constitutifs de l'identité naturelle du territoire de Vire Normandie :

- les éléments ponctuels identifiés par le figuré suivant dans le règlement graphique : ▲ . Il s'agit d'arbres remarquables, comme par exemple les ifs dans les cimetières.

- les éléments linéaires identifiés par le figuré suivant dans le règlement graphique : — . Il s'agit de haies, principalement de type bocager, bordant des cours d'eau ou des chemins identifiés, ou intégrant le bâti dans le grand paysage.

- les éléments surfaciques identifiés par le figuré suivant dans le règlement graphique : ▨ . Il s'agit de parcs, de boisements de moins de 4 hectares ou de prés comportant des bœufs de granite.

Tous travaux sur ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Ces travaux pourront être refusés ou des adaptations exigées.

En cas d'infractions, les personnes sont passibles des amendes, peines et condamnations définies aux articles L480-1 à L480-14 du Code de l'Urbanisme.

### **3.3. Les chemins à conserver ou à créer au titre de l'article L 151-38 du Code de l'Urbanisme**

Ont été identifiés par le figuré suivant dans le règlement graphique : , la voie verte, les chemins constitutifs d'un circuit de randonnées (GR, circuits VTT, circuits labélisés « qualité » ou pouvant le devenir, etc.), du plan vélo de la Ville de Vire, et/ou traduisant une volonté communale de développement des liaisons douces (connexions entre centralités, etc).

### **3.4. Les monuments historiques inventoriés conformément aux dispositions des lois du 31 décembre 1913 et du 25 février 1943 et suivantes et du code du patrimoine.**

Ont été repris les monuments historiques classés et inscrits inventoriés par la DRAC (Direction Régionale des Affaires Culturelles) sur le territoire de Vire Normandie. Dans un rayon de 500 mètres autour de ces monuments s'applique la servitude AC1 qui soumet tout projet à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

### **3.5. Les linéaires de rez-de-chaussée commerciaux, définis au titre de l'article L 151-16 du Code de l'Urbanisme pour des motifs de maintien et de renforcement de la diversité commerciale**

Afin de conforter l'attractivité du centre-ville virois, il a été fait le choix d'encadrer les changements de destination des locaux situés en rez-de-chaussée des immeubles. Ainsi, le changement de destination des commerces existants à la date d'approbation du PLU vers la destination d'habitation est interdit. Certaines destinations y sont proscrites (ex : logement), afin de favoriser le maintien de commerces. Cet encadrement s'applique sur une profondeur de 8 mètres depuis la façade de l'immeuble bordant la voie. Ils sont représentés dans le règlement graphique par le figuré suivant : .

### **3.6. Les zones inondables inventoriées au titre de l'article Article L566-6 du Code de l'Environnement**

Ont été reprises les zones inondables inventoriées sur le territoire de Vire Normandie par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (inventaire de janvier 2015). Dans ces zones, les remblaiements, endiguements et constructions ne sont autorisés que sous des conditions très restrictives. Elles sont représentées dans le règlement graphique par le figuré suivant : .

### **3.7. Les zones humides inventoriées au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme**

Ont été reprises les zones humides avérées répertoriées par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (inventaire d'avril 2015). Dans le règlement graphique, elles font l'objet du figuré suivant : .

Cet inventaire n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors de ces espaces protégés, notamment lorsque la nature du sol répond aux critères de l'arrêté du 1<sup>er</sup> octobre 2009 modifiant celui du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L214-7-1 et R211-108 du Code de l'Environnement.

Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sols, le drainage et les constructions nouvelles y sont strictement encadrés.

### 3.8. Les emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme

En accord avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Vire Normandie, les emplacements ont été réservés pour la réalisation de projet d'intérêt collectif (infrastructures, etc.). Les terrains couverts par un emplacement réservé sont inconstructibles. Le seul acquéreur possible est la collectivité publique qui est mentionnée comme bénéficiaire.

Emplacements Réservés (suite à la modification n°1 du PLU)							
Numéro	Commune déléguée	ER sur une seule commune déléguée	Libellé	Bénéficiaire	ER issu du POS ou du projet de PLU	Surface (m <sup>2</sup> )	Surface (ha)
1	Coulonces	oui	Création d'une voie d'accès à la zone 1Aub - le bourg	Commune de Vire Normandie	PLU	205	0,02
2	Coulonces	oui	Elargissement de voirie - le bourg	Commune de Vire Normandie	POS-PLU	100	0,01
3	Coulonces	oui	Elargissement de voirie - le bourg	Commune de Vire Normandie	PLU	171	0,02
4	Coulonces	oui	Amélioration angle de visibilité au Domaine Est	Commune de Vire Normandie	PLU	441	0,04
5	Coulonces	oui	Elargissement de voirie au Domaine	Commune de Vire Normandie	PLU	1146	0,11
6	Coulonces	oui	Amélioration angle de visibilité RD 524/ RD 215	Commune de Vire Normandie	PLU	205	0,02
7	Coulonces	oui	Aménagement de virage - RD 215	CD14	PLU	152	0,02
8	Coulonces	oui	Aménagement pluvial, bord de la Brévogne	Commune de Vire Normandie	PLU	1051	0,11
9	Coulonces	oui	Aménagement de carrefour RD 215 / VC n° 106 La Brocherie	CD14	PLU	42	0,00
10	Coulonces	oui	Elargissement de voirie RD 295 - la Huardière	Commune de Vire Normandie	PLU	339	0,03
11	Coulonces	non	Création d'une liaison douce Coulonces/Martilly le long de la RD 296	Commune de Vire Normandie	PLU	2049	0,20
12	Coulonces	oui	Elargissement de voirie à l'Ouest du bourg	Commune de Vire Normandie	PLU	549	0,05
13	Coulonces	oui	Sécurisation de la voirie à Groult	Commune de Vire Normandie	PLU	129	0,01
14	Maisoncelles-la-Jourdan	oui	Création de voirie pour sens unique sécurisé - le bourg	Commune de Vire Normandie	PLU	226	0,02
15	Maisoncelles-la-Jourdan	oui	Aménagement de carrefour VC n°2 / RD 86 (les Guesnets)	Commune de Vire Normandie	PLU	230	0,02
16	Maisoncelles-la-Jourdan	non	Création d'un chemin - les Cascades	Commune de Vire Normandie	PLU	939	0,09
17	Roullours	oui	Aménagement pluvial - les Monts de Roullours	Commune de Vire Normandie	PLU	2026	0,20

18	Roullours	oui	Aménagement d'un bâtiment d'accueil du public - le Moulin	Commune de Vire Normandie	PLU	81	0,01
16	Roullours	non	Création d'un chemin - les Cascades	Commune de Vire Normandie	PLU	160	0,02
20	Roullours	oui	Création d'un cimetière	Commune de Vire Normandie	PLU	3958	0,40
21	Roullours	oui	Élargissement de voirie VC n°127 – les Belles Voies	Commune de Vire Normandie	PLU	313	0,03
22	Roullours	oui	Élargissement de voirie VC n°127 – les Belles Voies	Commune de Vire Normandie	PLU	368	0,04
23	Roullours	oui	Élargissement de voirie VC n°127 – les Belles Voies	Commune de Vire Normandie	PLU	342	0,03
24	Roullours	oui	Élargissement de voirie VC n°128	Commune de Vire Normandie	PLU	627	0,06
25	Roullours	oui	Élargissement de voirie VC n°127 - Mabon	Commune de Vire Normandie	PLU	219	0,02
26	Roullours	oui	Élargissement de voirie VC n°2 – l'Oisonnière	Commune de Vire Normandie	PLU	780	0,08
27	Roullours	oui	Aménagement d'une aire de covoiturage	Commune de Vire Normandie	PLU	2698	0,27
28	SGDTLLV	oui	Création d'une liaison douce Bourg-Voie verte	Commune de Vire Normandie	PLU	1724	0,17
29	SGDTLLV	oui	Création d'une voie d'accès à la zone 1Aub - Saint-Clair	Commune de Vire Normandie	POS-PLU	953	0,10
30	SGDTLLV	oui	Création d'une liaison douce Voie Verte-Dathée	Commune de Vire Normandie	PLU	6605	0,66
31	SGDTLLV	oui	Création d'un chemin (Maisoncelles/voie verte)	Commune de Vire Normandie	PLU	950	0,09
32	SGDTLLV	oui	Chemin à créer SGDTLLV - Vire (Le Haut du Pavé)	Commune de Vire Normandie	PLU	12224	1,22
33	SGDTLLV	oui	Création d'un chemin - la Giltière	Commune de Vire Normandie	PLU	919	0,09
34	SGDTLLV	oui	Création d'un chemin - le Mont Savarin	Commune de Vire Normandie	PLU	1421	0,14
35	SGDTLLV	oui	Création d'un accès à la zone 1AUE	Commune de Vire Normandie	PLU	98	0,01
36	SGDTLLV	oui	Création d'un chemin - la Butte aux Cerfs	Commune de Vire Normandie	PLU	3088	0,31
37	SGDTLLV	oui	Création d'une liaison douce Bourg-Voie verte	Commune de Vire Normandie	PLU	1072	0,11
19	SGDTLLV	non	Contournement Sud-Est	CD14	PLU	137152	13,72
38	SGDTLLV	oui	Chemin à créer (Maisoncelles/voie verte)	Commune de Vire Normandie	PLU	1248	0,12
39	SGDTLLV	oui	Création d'une liaison douce à La Besnardière	Commune de Vire Normandie	PLU	875	0,09
40	SGDTLLV	oui	Création d'une liaison douce à Saint-Clair	Commune de Vire Normandie	PLU	643	0,06

41	SGDTLLV	oui	Création d'une liaison douce à Saint-Clair	Commune de Vire Normandie	PLU	200	0,02
42	SGDTLLV	oui	Création d'une liaison douce à la Besnardière	Commune de Vire Normandie	PLU	220	0,02
43	SGDTLLV	oui	Création d'une liaison douce à l'Ouest de la Pinsonnière Sonnet	Commune de Vire Normandie	PLU	1094	0,11
44	Trutte-mer-le-Grand	oui	Aménagement de virage VC n°2	Commune de Vire Normandie	PLU	652	0,07
45	Trutte-mer-le-Grand	oui	Aménagement de virage - la Fosse Cosnuet	Commune de Vire Normandie	PLU	605	0,06
46	Trutte-mer-le-Grand	oui	Aménagement de virage VC n°2	Commune de Vire Normandie	PLU	296	0,03
47	Trutte-mer-le-Grand	oui	Aménagement de carrefour VC n°2 / VC n°201	Commune de Vire Normandie	PLU	149	0,01
48	Trutte-mer-le-Grand	oui	Aménagement de carrefour VC n°5 / RD 309	Commune de Vire Normandie	PLU	418	0,04
49	Trutte-mer-le-Grand	non	Rectification des virages RD 524	CD14	PLU	64485	6,45
49	Trutte-mer-le-Petit	non	Rectification des virages RD 524	CD14	PLU	12513	1,25
50	Trutte-mer-le-Petit	oui	Création d'un chemin - le Coudray	Commune de Vire Normandie	PLU	1908	0,19
51	Trutte-mer-le-Petit	oui	Elargissement à 9 mètres des VC 1 et 3	Commune de Vire Normandie	PLU	7965	0,80
52	Vaudry	oui	Aménagement du CD 524	Commune de Vire Normandie	POS-PLU	1411	0,14
53	Vaudry	oui	Gestion des Eaux pluviales - le bourg	Commune de Vire Normandie	PLU	1282	0,13
54	Vaudry	oui	Création d'un chemin - boucle autour du bourg	Commune de Vire Normandie	PLU	1445	0,14
55	Vaudry	oui	Aménagement de virage VC n° 2 - Montisenger	Commune de Vire Normandie	PLU	137	0,01
56	Vaudry	oui	Elargissement de la VC n° 2	Commune de Vire Normandie	PLU	726	0,07
57	Vaudry	oui	Aménagement pluvial - les Monts de Vaudry	Commune de Vire Normandie	PLU	3377	0,34
58	Vaudry	oui	Elargissement de la VC n° 3 et liaison douce	Commune de Vire Normandie	PLU	1630	0,16
19	Vaudry	non	Contournement Sud-Est	CD14	PLU	26096	2,61
59	Vaudry	oui	Création d'une liaison douce le long de la VC n°7 Route des Cascades	Commune de Vire Normandie	PLU	776	0,08
60	Vaudry	oui	Création d'une liaison douce entre la RD524 Route de Tinchebray et la VC n°127 Chemin du Manoir	Commune de Vire Normandie	PLU	4089	0,41

61	Vaudry	oui	Sécurisation de la voirie entre la VC n°7 et le CR n°27	Commune de Vire Normandie	PLU	146	0,01
11	Vire	non	Création d'une liaison douce Coulonces/Martilly le long de la RD 296	Commune de Vire Normandie	PLU	1314	0,13
62	Vire	oui	Création d'un chemin - liaison des ponts	Commune de Vire Normandie	PLU	933	0,09
63	Vire	oui	Elargissement de la rue de la Chesnaie	Commune de Vire Normandie	POS-PLU	1949	0,19
64	Vire	oui	Elargissement de voirie RD 109	Commune de Vire Normandie	PLU	4392	0,44
65	Vire	oui	Création d'une liaison douce et d'un espace paysager	Commune de Vire Normandie	PLU	8884	0,89
66	Vire	oui	Liaison zone des Neuwillières / RD 109	Commune de Vire Normandie	PLU	4337	0,43
67	Vire	oui	Recalibrage du giratoire zone des Neuwillières	Commune de Vire Normandie	PLU	1326	0,13
68	Vire	oui	Création d'une liaison douce entre deux chemins existants à conserver	Commune de Vire Normandie	PLU	509,769	0,05
69	Vire	oui	Rétablissement du caractère naturel du site au Sud des Neuwillières	Commune de Vire Normandie	PLU	4964	0,50
70	Vire	oui	Zone de développement économique au niveau de PIPA	Commune de Vire Normandie	PLU	11414,63	1,14
71	Vire	oui	Création d'une piste cyclable Rue de Caen	Commune de Vire Normandie	PLU	5643,47	0,56
72	Vire	oui	Création d'une liaison douce entre la Rue de Caen et la Rue de Neuville	Commune de Vire Normandie	PLU	370,335	0,04
73	Vire	oui	Desserte d'une zone à urbaniser par une liaison douce	Commune de Vire Normandie	PLU	110,326	0,01
74	Vire	oui	Création d'une liaison douce entre la Voie Verte et le Chemin du Roquet	Commune de Vire Normandie	PLU	655,397	0,07
76	Coulonces	oui	Création de cheminement piétons	Commune de Vire Normandie	P.L.U	2000	0,2
77	Saint-Germain-de-Tallevande	oui	Création d'une piste cyclable	Commune de Vire Normandie	PLU	1500	0,15
78	Saint-Germain-de-Tallevande	oui	Création d'une piste cyclable	Commune de Vire Normandie	PLU	3500	0,35
79	Vaudry	Oui	Création d'une piste cyclable	Commune de Vire Normandie	PLU	1100	0,11

80	Vaudry	Oui	Création d'une piste cyclable	Commune de Vire Normandie	PLU	2650	0,265
81	Vaudry	Oui	Création d'un cheminement piéton	Commune de Vire Normandie	PLU	700	0,07
82	Vaudry	Oui	Création d'un cheminement piéton	Commune de Vire Normandie	PLU	900	0,09
83	Vire	Oui	Création d'un cheminement piéton	Commune de Vire Normandie	PLU	800	0,08
84	Vire	Oui	Création d'un cheminement piéton	Commune de Vire Normandie	PLU	400	0,04
85	Vire	Oui	Création d'un cheminement piéton	Commune de Vire Normandie	PLU	1600	0,16
86	Vire	Oui	Création d'un futur lot d'activité à bâtir	Commune de Vire Normandie	PLU	12000	1,2
87	Vire	Oui	Création d'un ouvrage de sécurité routière	Commune de Vire Normandie	PLU	350	0,035
88	Vire	Oui	Création d'un ouvrage de sécurité routière	Commune de Vire Normandie	PLU	20	0,002
89	Vire	Oui	Création d'un ouvrage de sécurité routière	Commune de Vire Normandie	PLU	40	0,004
90	Truttemer-le-Grand	Oui	Réalisation d'un cheminement piéton	Commune de Vire Normandie	PLU	560	0,56
<b>TOTAL</b>						<b>398520</b>	<b>39,85</b>

### **3.9. Les périmètres de protection autour d'un point de captage d'eau potable**

Autour des points de captage d'eau potable, des périmètres ont été établis dans lesquels l'occupation du sol est soumise à des règles visant à protéger la ressource en eau.

## V. LES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU RÈGLEMENT

Le règlement graphique comprend cinq types de plans :

- 5.1 : les cartes d'assemblage pour chaque commune déléguée, avec :
  - 5.1.1 - Règlement graphique : Carte d'assemblage – Commune déléguée de Coulonces
  - 5.1.2 - Règlement graphique : Carte d'assemblage – Commune déléguée de Maisoncelles-la-Jourdan
  - 5.1.3 - Règlement graphique : Carte d'assemblage – Commune déléguée de Roullours
  - 5.1.4 - Règlement graphique : Carte d'assemblage – Commune déléguée de Saint-Germain de Tallevende – La Lande Vaumont
  - 5.1.5 - Règlement graphique : Carte d'assemblage – Commune déléguée de Truttemer-le-Grand
  - 5.1.6 - Règlement graphique : Carte d'assemblage – Commune déléguée de Truttemer-le-Petit
  - 5.1.7 - Règlement graphique : Carte d'assemblage – Commune déléguée de Vaudry
  - 5.1.8 - Règlement graphique : Carte d'assemblage – Commune déléguée de Vire
  
- 5.2 : les cartes du zonage pour chaque commune déléguée, avec :
  - 5.2.1 - Règlement graphique : Carte du zonage – Commune déléguée de Coulonces
  - 5.2.2 - Règlement graphique : Carte du zonage – Commune déléguée de Maisoncelles-la-Jourdan
  - 5.2.3 - Règlement graphique : Carte du zonage – Commune déléguée de Roullours
  - 5.2.4 - Règlement graphique : Carte du zonage – Commune déléguée de Saint-Germain de Tallevende – La Lande Vaumont
  - 5.2.5 - Règlement graphique : Carte du zonage – Commune déléguée de Truttemer-le-Grand
  - 5.2.6 - Règlement graphique : Carte du zonage – Commune déléguée de Truttemer-le-Petit
  - 5.2.7 - Règlement graphique : Carte du zonage – Commune déléguée de Vaudry
  - 5.2.8 - Règlement graphique : Carte du zonage – Commune déléguée de Vire

- 5.3 : les cartes des prescriptions pour chaque commune, avec :
  - 5.3.1 - Règlement graphique : Carte des prescriptions – Commune déléguée de Coulonces
  - 5.3.2 - Règlement graphique : Carte des prescriptions – Commune déléguée de Maisoncelles-la-Jourdan
  - 5.3.3 - Règlement graphique : Carte des prescriptions – Commune déléguée de Roullours
  - 5.3.4 - Règlement graphique : Carte des prescriptions – Commune déléguée de Saint-Germain de Tallevende – La Lande Vaumont
  - 5.3.5 - Règlement graphique : Carte des prescriptions – Commune déléguée de Truttemer-le-Grand
  - 5.3.6 - Règlement graphique : Carte des prescriptions – Commune déléguée de Truttemer-le-Petit
  - 5.3.7 - Règlement graphique : Carte des prescriptions – Commune déléguée de Vaudry
  - 5.3.8 - Règlement graphique : Carte des prescriptions – Commune déléguée de Vire
  
- 5.4 : les cartes des informations pour chaque commune déléguée, avec :
  - 5.4.1 - Règlement graphique : Carte des informations – Commune déléguée de Coulonces
  - 5.4.2 - Règlement graphique : Carte des informations – Commune déléguée de Maisoncelles-la-Jourdan
  - 5.4.3 - Règlement graphique : Carte des informations – Commune déléguée de Roullours
  - 5.4.4 - Règlement graphique : Carte des informations – Commune déléguée de Saint-Germain de Tallevende – La Lande Vaumont
  - 5.4.5 - Règlement graphique : Carte des informations – Commune déléguée de Truttemer-le-Grand
  - 5.4.6 - Règlement graphique : Carte des informations – Commune déléguée de Truttemer-le-Petit
  - 5.4.7 - Règlement graphique : Carte des informations – Commune déléguée de Vaudry
  - 5.4.8 - Règlement graphique : Carte des informations – Commune déléguée de Vire
  
- 5.5 : les cartes des risques, avec :
  - 5.5.1 - La carte des risques à l'échelle de Vire Normandie
  - 5.5.2 - La carte des risques à l'échelle de l'agglomération (zoom)

## ***B – LEXIQUE DES TERMES EMPLOYÉS***

## **ACROTÈRE**

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente.

## **ACTIVITÉ AGRICOLE**

En accord avec l'article L311-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime, sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50% de matières provenant d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite.

Les activités dans le prolongement de l'acte de production sont en partie précisées par le décret n°2003-685 du 24 juillet 2003 relatif au caractère agricole des activités d'accueil touristique situées sur l'exploitation agricole.

## **AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT DE SOL**

Tous travaux de remblai ou de déblai dont la superficie excède 100 m<sup>2</sup> et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 mètres (exemple : bassin, étang)

## **ALIGNEMENT**

Limite d'emprise entre une voie et une parcelle.

Modalité de calcul des reculs :

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction (notamment des balcons) jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de constructions tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches ou les balcons, dans une limite de 30 centimètres de large depuis la façade, ainsi que les parties enterrées des constructions.

## **ANNEXES**

Construction liée à un bâtiment principal, sans y être accolée, et ayant un caractère accessoire par rapport à lui (ex : garages, locaux techniques, remises, abris de jardins, etc.). Les constructions à usage agricole n'entrent pas dans cette catégorie.

## **ATTIQUE**

Dernier étage droit qui termine le haut d'une façade, de proportions moindres que les étages inférieurs.

## **CHÂSSIS DE RÉNOVATION**

Châssis de menuiseries, généralement en PVC, se fixant sur un ancien châssis plutôt que de le remplacer complètement.

## **CONSTRUCTION**

La notion de construction au sens des dispositions du Code de l'Urbanisme doit être prise en compte dans une acception relativement large. Elle recouvre :

- toutes constructions (bâtiments, extension, annexe), même ne comportant pas de fondation (article L421-1 du Code de l'Urbanisme), indépendamment de la destination,
- les travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Toutefois, les travaux, installations ou ouvrages qui sont exclus du champ d'application du permis de construire doivent être également réalisés dans le respect des dispositions du règlement de la zone concernée.

## **CONSTRUCTION À USAGE AGRICOLE**

Construction correspondant notamment aux locaux affectés au matériel, aux animaux et aux récoltes, hormis le logement de l'(des) exploitant(s) et de sa (leur) famille.

## **CONSTRUCTION EN FOND DE SCÈNE OU EN CŒUR D'ÎLOT**

**Construction en fond de scène** : construction implantée sur une unité foncière de telle sorte qu'elle se trouve séparée de la voie de desserte par une autre construction.

**Construction en cœur d'îlot** : construction implantée dans la partie interne d'un ensemble de parcelles séparées des autres par des espaces publics.

## **CONSTRUCTION D'ARCHITECTURE CONTEMPORAINE ORIGINALE**

Projet de construction qui relève d'une conception faite par un architecte et qui est autre qu'une architecture type pavillonnaire, sans obligation de pentes de toit et présentant des formes architecturales différentes de l'architecture classique existante sur le territoire.

## **DÉPÔT**

Amasement d'un produit, d'une matière pendant une durée inférieure à trois mois sur un même lieu.

## **DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (ART. R123-9 16°B)**

Les différentes destinations sont définies sur la base de l'article R123-9.

Les locaux accessoires d'un bâtiment principal et situés sur la même unité foncière que ce dernier à l'approbation du présent règlement sont réputés avoir la même destination que lui.

La liste des exemples par destination n'est pas exhaustive.

### **- Artisanat** (non alimentaire et ouvert au public, tel que défini dans la circulaire du 20 mars 1993) :

- coiffure, soins esthétiques et corporels ;
- cordonnerie ;
- fleuriste ;
- toute activité artisanale ouverte au public avec vente au détail en magasin : bâtiment, artisanat d'art, confection, réparation... ;

### **- Bureaux (activités tertiaires) et services**

- bureaux et activités tertiaires ;
- médical et paramédical : laboratoire d'analyses, professions libérales médicales ;
- sièges sociaux ;
- prestations de services aux entreprises : nettoyage... ;
- établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage automobile, vidéothèque, salle de jeux, etc.) ;
- cafés et restaurants.

### **- Commerces**

#### Commerce alimentaire :

- alimentation générale ;
- boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ;
- boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ;
- primeurs ;

#### Commerce non alimentaire :

- équipement de la personne : chaussures, lingerie, sports, ...
- équipement de la maison : quincaillerie, gros et petit électroménager, ...
- automobiles – motos –cycles : station essence, concessions, agents, vente de véhicule, etc.;
- loisirs : librairie, musique, ...

#### Divers :

- pharmacie, tabac, presse, fleuriste, mercerie, etc.

### **- Exploitation agricole**

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

L'appréciation du lien direct du projet de construction avec l'exploitation agricole s'effectue selon le faisceau de critères suivants :

- a. caractéristiques de l'exploitation (l'étendue d'exploitation s'apprécie par rapport aux surfaces minimum d'installation (SMI) ou autre unité de référence définie par les lois d'orientation agricole : on admettra dans le cas général que, dans l'hypothèse d'une association d'exploitants, la surface mise en valeur est au moins égale à la SMI (ou unité de référence) multipliée par le nombre d'associés) ;
- b. configuration et localisation des bâtiments ;
- c. l'exercice effectif de l'activité agricole : elle doit être exercée à titre principal.

En toute hypothèse, il appartient au demandeur d'apporter la preuve de l'affectation agricole.

Par ailleurs, sont considérés comme activité agricole au sens de la présente définition :

- a. l'aménagement de gîtes ruraux qui doit toutefois être étroitement lié aux bâtiments actuels dont il doit constituer soit une extension mesurée, soit un changement limité de destination ;
- b. les installations ou constructions légères, permettant à titre accessoire, l'utilisation par les exploitants agricoles, de leurs animaux à des fins éducatives, sportives ou touristiques ;
- c. les terrains de camping soumis aux dispositions de l'article R443-6 du Code de l'Urbanisme (camping dit « camping à la ferme ») ;

- **Exploitation forestière** : sont réputées forestières toutes les activités de production s'appliquant à un ensemble d'arbres et d'arbustes en vue de leur valorisation pour produire de l'énergie ou pour la construction (menuiserie, charpente, etc.).

- **Habitation** (y compris les foyers logements, les résidences de tourisme, les meublés...) ;

- **Hébergement hôtelier**

Une construction relève de la destination « d'hébergement hôtelier » de par son caractère temporaire d'hébergement et par la présence d'un minimum d'espaces communs propres aux hôtels (accueil, restaurant, lingerie, ...).

- **Industrie** (comprenant notamment les activités scientifiques et techniques).

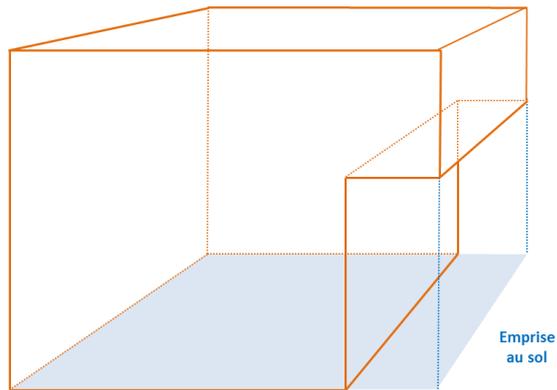
- **Equipements publics ou d'intérêt général et collectif**

Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, énergétique, environnemental, de l'enseignement et des services annexes, culturel, de loisirs, de tourisme, sportif, de la défense et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif.

## **EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale d'une construction, tous débords ou surplombs inclus, dès lors qu'ils sont supérieurs à 30 centimètres.

Elle s'exprime en m<sup>2</sup> (c'est une aire).



## **ESPACE LIBRE**

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions édifiées au-dessus du sol et en sous-sol. Ils comprennent les espaces éventuels de stationnement. Ils nécessitent un traitement paysager utilisant des essences locales.

## **ESPACE VERT**

Espace à dominante végétale, indépendamment du type de végétaux qui les recouvrent (des graminées aux arbres). Leur vocation est urbaine.

## **EXTENSION**

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

## **HAIE BOCAGÈRE**

Haie composée d'essences locales (chênes, hêtres, érables, noisetiers, etc.) formée de trois strates végétales (une strate herbacée, une strate arbustive et une strate arborée), implantée ou non sur un talus.



*Exemple de haie bocagère*

## **FAÎTAGE**

Intersection horizontale de deux pans de toiture, par conséquent la partie la plus élevée d'un toit.

### **HAUTEUR MAXIMALE**

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et de sa projection verticale sur le sol naturel (ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet) dans les zones A et N et dans les secteurs 1Aux et 2Aux ou par rapport au niveau de l'espace public le plus proche partout ailleurs.

### **INSTALLATION CLASSÉE (SOUMISE À DÉCLARATION ET AUTORISATION)**

Au sens de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et d'une manière générale, les exploitations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui par leur nature, peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

### **LIMITE SÉPARATIVE**

Ligne commune, séparant deux propriétés privées, à l'exception des voies privées ouvertes à la circulation publique.

### **MARGE DE REcul**

Distance à respecter pour l'implantation d'une construction sur un terrain riverain d'une infrastructure de transport, par rapport à la limite du domaine public accueillant cette infrastructure. Aucune nouvelle construction n'est permise dans cette marge, mais les extensions de bâtiments existants qui ne réduisent pas encore la marge constatée peuvent être autorisées.

### **MODÉNATURE**

Ensemble des profils et moulurations qui constitue le décor de façade (corniche, bandeau, encadrement de baie...) et qui permet d'éloigner de la façade les eaux de ruissellement en cas de pluie.

### **PARCELLE (SYN.TERRAIN)**

Unité cadastrale formée par un terrain délimité

### **STOCKAGE**

Amasement d'un produit, d'une matière pendant une durée supérieure à trois mois sur un même lieu.

### **SURFACE DE PLANCHER (ART. L111-14 DU CODE DE L'URBANISME)**

Somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

### **SURFACE DE PLANCHER DÉDIÉE AU COMMERCE**

Surface de plancher destinée à la vente. Les espaces de stockage non ouverts aux clients ne sont pas considérés comme en faisant partie.

### **TOIT TERRASSE**

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge,...), qu'elle soit ou non accessible. Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers,..) sont assimilées aux toits terrasses dans l'application du présent règlement.

### **UNITÉ FONCIÈRE**

Est considéré comme unité foncière, tout îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision (jurisprudence CE, 27 juin 2005, n° 264667, commune Chambéry c/ Balmat).

### **VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- **Voies** : il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux-roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux), hormis les voies ferrées.
- **Emprises publiques** : il s'agit des espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. Un cours d'eau ne peut pas être considéré comme une emprise publique.

### **VOIRIE**

Emprise d'une voie constituée par la chaussée. Le niveau de référence de la voirie est celui de son axe central.

***C – TABLE DE CONCORDANCE DE LA PARTIE  
RÈGLEMENTAIRE DU CODE DE L'URBANISME***

Le code de l'urbanisme a été restructuré pendant l'élaboration du PLU de Vire Normandie. En accord avec les modalités prévues, ce dernier intègre la nouvelle numérotation des articles pour la partie législative, mais conserve l'ancienne pour la partie réglementaire.

La table de concordance suivante, publiée au Journal Officiel le 29 décembre 2015, permet de passer des anciennes références réglementaires aux nouvelles.

<b>Texte</b>	<b>Ancienne référence</b>	<b>Nouvelle référence</b>
Nouvel article		R104-11
Nouvel article		R104-16
Nouvel article		R121-6
Nouvel article		R123-2
Nouvel article		R151-1
Nouvel article		R151-2 al.1
Nouvel article		R151-2 al. 3
Nouvel article		R151-2 al.4
Nouvel article		R151-2 al.6
Nouvel article		R151-2 al.7
Nouvel article		R151-6
Nouvel article		R151-7
Nouvel article		R151-8
Nouvel article		R151-10
Nouvel article		R151-11
Nouvel article		R151-12
Nouvel article		R151-13
Nouvel article		R151-14
Nouvel article		R151-15
Nouvel article		R151-16
Nouvel article		R151-19
Nouvel article		R151-24 al.5
Nouvel article		R151-24 al.6
Nouvel article		R151-26
Nouvel article		R151-37 al.1
Nouvel article		R151-37 al.2
Nouvel article		R151-37 al.3
Nouvel article		R151-37 al.4
Nouvel article		R151-37 al.5
Nouvel article		R151-37 al.6
Nouvel article		R151-37 al.7
Nouvel article		R151-37 al.8

Nouvel article		R151-38 al.2
Nouvel article		R151-39 al.2
Nouvel article		R151-41 al.1
Nouvel article		R151-41 al.2
Nouvel article		R151-42 al.1
Nouvel article		R151-43 al.8
Nouvel article		R151-43 al.9
Nouvel article		R151-44
Nouvel article		R151-45
Nouvel article		R151-47 al.1
Nouvel article		R151-47 al.3
Nouvel article		R151-42 al.4
Nouvel article		R151-42 al.5
Nouvel article		R151-43 al.1
Nouvel article		R151-43 al.2
Nouvel article		R151-48 al.2
Nouvel article		R151-49 al.1
Nouvel article		R151-49 al.3
Nouvel article		R151-52 al.6
Nouvel article		R151-54 al.1
Nouvel article		R151-54 al.4
Nouvel article		R151-55 al.1
Nouvel article		R151-55 al.4
Nouvel article		R152-2
Nouvel article		R152-3
Nouvel article		R153-13
Nouvel article		R163-7
Code de l'urbanisme	art. L111-1-2, alinéa 6, phrase 2 et alinéa 7, phrase 2	R111-20
Code de l'urbanisme	art. L111-3-1, alinéa 5, phrase 2	R114-3
Code de l'urbanisme	art. L111-6-2, alinéa 3, phrase 2	R111-24
Code de l'urbanisme	art. L113-2, alinéa 2, phrase 2	R102-2
Code de l'urbanisme	art. L113-5, alinéa 1, phrase 3	R102-2
Code de l'urbanisme	art. L121-4-1, alinéa 2	R132-5
Code de l'urbanisme	art. L121-7, alinéa 3	R132-4
Code de l'urbanisme	art. L121-13, alinéa 1, phrases 2 et 3	R104-26
Code de l'urbanisme	art. L122-2-1, alinéa 1, phrase 1	R142-2
Code de l'urbanisme	art. L122-2-1, alinéa 3	R142-3

Code de l'urbanisme	art. L122-3, alinéa 7, phrase 3	R143-1
Code de l'urbanisme	art. L122-6-2, alinéa 2	R132-5
Code de l'urbanisme	art. L122-8, alinéa 10	R143-4
Code de l'urbanisme	art. L122-9, dernière phrase en partie	R143-8
Code de l'urbanisme	art. L122-10, alinéa 1 en partie, alinéa	R143-9
Code de l'urbanisme	art. L122-11-1, alinéa 1, phrase 3	R143-16
Code de l'urbanisme	art. L123-1-5, alinéa 13, phrase 2	R151-26
Code de l'urbanisme	art. L123-8, alinéa 5, phrase 2	R132-9
Code de l'urbanisme	art. L123-9, alinéa 2, phrase 4	R153-4
Code de l'urbanisme	art. L123-10, alinéa 1, phrase 2	R153-8
Code de l'urbanisme	art. L123-12, alinéa 13, phrase 1	R153-22
Code de l'urbanisme	art. L123-13-2, alinéa 6, phrase 3	R153-8
Code de l'urbanisme	art. L123-14-2 alinéa 8 ecq le procès-verbal	R153-13 (deuxième phrase)
Code de l'urbanisme	art. L123-18, alinéa 1 phrase 3	R153-11
Code de l'urbanisme	art. L124-2, alinéa 3, phrases 3 et 4	R163-3
Code de l'urbanisme	art. L124-2, alinéa 3, phrase 10	R163-6
Code de l'urbanisme	art. L129-2, alinéa 7	R133-1
Code de l'urbanisme	art. L129-2, alinéas 5 et 6	R133-2
Code de l'urbanisme	art. L129-3	R133-3
Code de l'urbanisme	art. L130-2, alinéa 3, phrase 1	R113-8
Code de l'urbanisme	art. L130-5, alinéa 1, phrase 3	R113-14
Code de l'urbanisme	art. L141-1-1, alinéa 16	R123-3
Code de l'urbanisme	art. L145-3, alinéa 8 première partie	R122-1
Code de l'urbanisme	art. L145-7, alinéas 5 et 6	R122-17
Code de l'urbanisme	art. L145-11, alinéa 6	R122-14
Code de l'urbanisme	art. L145-12, en partie	R122-4
Code de l'urbanisme	art. L146-4, alinéa 6	R121-2
Code de l'urbanisme	art. L146-8, alinéa 2 en partie	R121-1
Code de l'urbanisme	art. L156-2, alinéa 11, phrase 1 en partie et phrase 2	R121-34
Code de l'urbanisme	art. L156-2, alinéa 5, phrase 1 en partie	R121-33
Code de l'urbanisme	art. L160-7, alinéa 2	R121-29
Code de l'urbanisme	art. L300-6-1, alinéa 31	R104-4
Code de l'urbanisme	art. L300-6-1, alinéa 31	R104-5
Code de l'urbanisme	art. L300-6-1, alinéa 31	R104-7
Code de l'urbanisme	art. L300-6-1, alinéa 31	R104-8
Code de l'urbanisme	art. *R111-1	R111-1

Code de l'urbanisme	art. *R111-2	R111-2
Code de l'urbanisme	art. *R111-3	R111-3
Code de l'urbanisme	art. *R111-4	R111-4
Code de l'urbanisme	art. *R111-5	R111-5
Code de l'urbanisme	art. *R111-6, alinéas 1, 2, 4 et 5	R111-25
Code de l'urbanisme	art. *R111-6, alinéas 1, 3 et 6	R111-6
Code de l'urbanisme	art. *R111-7	R111-7
Code de l'urbanisme	art. *R111-8	R111-8
Code de l'urbanisme	art. *R111-9	R111-9
Code de l'urbanisme	art. *R111-10	R111-10
Code de l'urbanisme	art. *R111-11	R111-11
Code de l'urbanisme	art. *R111-12	R111-12
Code de l'urbanisme	art. *R111-13	R111-13
Code de l'urbanisme	art. *R111-14	R111-14
Code de l'urbanisme	art. *R111-15	R111-26
Code de l'urbanisme	art. R111-16	R111-15
Code de l'urbanisme	art. *R111-17	R111-16
Code de l'urbanisme	art. *R111-18	R111-17
Code de l'urbanisme	art. *R111-19	R111-18
Code de l'urbanisme	art. *R111-20	R111-19
Code de l'urbanisme	art. *R111-21	R111-27
Code de l'urbanisme	art. *R111-22	R111-28
Code de l'urbanisme	art. *R111-23	R111-29
Code de l'urbanisme	art. R*111-24	R111-30
Code de l'urbanisme	art. *R111-24-1	Abrogé
Code de l'urbanisme	art. *R111-24-2	Abrogé
Code de l'urbanisme	art. *R111-26	R115-1
Code de l'urbanisme	art. R.* 111-27	R122-16
Code de l'urbanisme	art. R111-28, alinéa 1	R172-1
Code de l'urbanisme	art. R111-28, alinéas 2 à 10	R172-2
Code de l'urbanisme	art. R111-29	R172-3
Code de l'urbanisme	art. R*111-30	R111-31
Code de l'urbanisme	art. R*111-31	R111-37
Code de l'urbanisme	art. R111-32, alinéa 7	R111-39
Code de l'urbanisme	art. R*111-32, alinéas 1 à 6	R111-38
Code de l'urbanisme	art. R*111-32-1	R111-40
Code de l'urbanisme	art. R*111-33	R111-41
Code de l'urbanisme	art. R*111-34, alinéa 5	R111-43

Code de l'urbanisme	art. R*111-34, alinéas 1 à 4	R111-42
Code de l'urbanisme	art. R111-34-1	R111-44
Code de l'urbanisme	art. R*111-34-2	R111-40
Code de l'urbanisme	art. R111-34-2	R111-44
Code de l'urbanisme	art. R*111-35	R111-45
Code de l'urbanisme	art. R*111-36	R111-46
Code de l'urbanisme	art. R*111-37	R111-47
Code de l'urbanisme	art. R*111-38	R111-48
Code de l'urbanisme	art. R*111-39	R111-49
Code de l'urbanisme	art. R*111-40	R111-50
Code de l'urbanisme	art. R*111-41	R111-32
Code de l'urbanisme	art. R*111-42	R111-33
Code de l'urbanisme	art. R*111-43	R111-34
Code de l'urbanisme	art. R*111-44	R111-34
Code de l'urbanisme	art. R*111-44 et art. R*111-39	R111-49
Code de l'urbanisme	art. R*111-45	R111-35
Code de l'urbanisme	art. R*111-46	R111-36
Code de l'urbanisme	art. R111-46-1	R111-51
Code de l'urbanisme	art. R111-48	R114-1
Code de l'urbanisme	art. R111-47	R424-24
Code de l'urbanisme	art. R111-49	R114-2
Code de l'urbanisme	art. R111-50	R111-23
Code de l'urbanisme	art. R*111-50-1	R111-24
Code de l'urbanisme	art. R*112-1	R111-21
Code de l'urbanisme	art. R*112-2	R111-22
Code de l'urbanisme	art. R*121-1, alinéa 5	Non repris
Code de l'urbanisme	art. R*121-1, alinéas 1 à 4	R132-1
Code de l'urbanisme	art. R*121-2	Abrogé
Code de l'urbanisme	art. R*121-4	R102-1
Code de l'urbanisme	art. R*121-4-1	R102-3
Code de l'urbanisme	art. R*121-5, alinéa 1	R132-6
Code de l'urbanisme	art. R*121-5, alinéas 2 à 8	R132-7
Code de l'urbanisme	art. R*121-6	R132-10
Code de l'urbanisme	art. R*121-7	R132-11
Code de l'urbanisme	art. R*121-8	R132-12
Code de l'urbanisme	art. R*121-9	R132-13
Code de l'urbanisme	art. R*121-10	R132-14
Code de l'urbanisme	art. R*121-11	R132-15

Code de l'urbanisme	art. R*121-12	R132-16
Code de l'urbanisme	art. R*121-13	R132-17
Code de l'urbanisme	art. R121-14, alinéa 10	R104-15
Code de l'urbanisme	art. R121-14, alinéa 13	R104-10
Code de l'urbanisme	art. R121-14, alinéa 14	R104-12
Code de l'urbanisme	art. R121-14, alinéa 2	R104-3
Code de l'urbanisme	art. R121-14, alinéa 3	R104-4
Code de l'urbanisme	art. R121-14, alinéa 6	R104-7
Code de l'urbanisme		R104-13
Code de l'urbanisme	art. R121-14, alinéa 7	R104-14
Code de l'urbanisme	art. R121-14, alinéa 8	R104-6
Code de l'urbanisme	art. R121-14, alinéa 9	R104-17
Code de l'urbanisme	art. R121-14, alinéas 11 et 12	R104-9
Code de l'urbanisme	art. R*121-14, alinéas 1 à 6 et 8	R104-1
Code de l'urbanisme	art. R121-14, alinéas 4 et 5	R104-5
Code de l'urbanisme	art. R*121-14-1, alinéa 1	R104-28
Code de l'urbanisme	art. R*121-14-1, alinéas 2 à 5	R104-29
Code de l'urbanisme	art. R*121-14-1, alinéas 6 à 9	R104-30
Code de l'urbanisme	art. R*121-14-1, alinéa 10	R104-31
Code de l'urbanisme	art. R*121-14-1, alinéa 11	R104-32
Code de l'urbanisme	art. R*121-14-1, alinéa 12	R104-33
Code de l'urbanisme	art. R*121-15, alinéa 8, phrases 1 et 3	R104-23
Code de l'urbanisme	art. R*121-15, alinéa 8, phrase 2	R104-28
Code de l'urbanisme	art. R*121-15, alinéas 11 et 12	R104-25
Code de l'urbanisme	art. R*121-15, alinéas 1 à 5	R104-21
Code de l'urbanisme	art. R*121-15, alinéas 6 et 7	R104-22
Code de l'urbanisme	art. R*121-15, alinéas 9 et 10	R104-24
Code de l'urbanisme	art. R121-16, alinéa 14	R104-2
Code de l'urbanisme	art. R*121-16, alinéa 9	R104-12
Code de l'urbanisme	art. R*121-16, alinéas 1,2 et 3 à 5	R104-7
Code de l'urbanisme	art. R*121-16, alinéas 1 à 3	R104-3
Code de l'urbanisme	art. R*121-16, alinéas 1 à 3	R104-4
Code de l'urbanisme	art. R*121-16, alinéas 1 à 3	R104-5
Code de l'urbanisme	art. R*121-16, alinéas 1 à 3 et 10	R104-8
Code de l'urbanisme	art. R*121-16, alinéas 1 et 2	R104-6
Code de l'urbanisme	art. R*121-16, alinéas 7 et 8	R104-9
Code de l'urbanisme	art. R*121-16, alinéas 7 et 8	R104-10
Code de l'urbanisme	art. R*121-16, alinéas 7 et 8	R104-13

Code de l'urbanisme	art. R*121-16, alinéas 7 et 8	R104-14
Code de l'urbanisme	art. R*121-17, alinéa 3	R104-27
Code de l'urbanisme	art. R*121-17, alinéas 1, 2 et 4	R104-26
Code de l'urbanisme	art. R*121-18, alinéa 12	R104-20
Code de l'urbanisme	art. R*121-18, alinéas 11 et 13	R104-19
Code de l'urbanisme	art. R*121-18, alinéas 1 à 10	R104-18
Code de l'urbanisme	art. R*122-1, alinéa 1	Non repris
Code de l'urbanisme	art. R*122-1, alinéa 2	Non repris
Code de l'urbanisme	art. R*122-1, alinéa 3	R141-1
Code de l'urbanisme	art. R*122-2, alinéa 11	R141-3
Code de l'urbanisme	art. R*122-2, alinéa 12	R141-4
Code de l'urbanisme	art. R*122-2, alinéa 13	Non repris
Code de l'urbanisme	art. R*122-2, alinéa 14	R141-5
Code de l'urbanisme	art. R*122-2, alinéas 1 à 10	R141-2
Code de l'urbanisme	art. R*122-2-1	Non repris
Code de l'urbanisme	art. R*122-3, alinéa 1	Non repris
Code de l'urbanisme	art. R*122-3, alinéa 2	Non repris
Code de l'urbanisme	art. R*122-3, alinéa 7	R141-7
Code de l'urbanisme	art. R*122-3, alinéa 8	R141-8
Code de l'urbanisme	art. R*122-3, alinéas 3 à 6	R141-6
Code de l'urbanisme	art. R*122-3, alinéas 9 et 10	R141-9
Code de l'urbanisme	art. R*122-3-1	R143-6
Code de l'urbanisme	art. R*122-4	R173-1
Code de l'urbanisme	art. R*122-5	R142-1
Code de l'urbanisme	art. R*122-6	R143-2
Code de l'urbanisme	art. R*122-7	R143-3
Code de l'urbanisme	art. R*122-8	R143-5
Code de l'urbanisme	art. R*122-9	R143-7
Code de l'urbanisme	art. R*122-10	R143-9
Code de l'urbanisme	art. R*122-11	Non repris
Code de l'urbanisme	art. R*122-12	Non repris
Code de l'urbanisme	art. R*122-13, alinéa 1	Non repris
Code de l'urbanisme	art. R*122-13, alinéa 2	R143-10
Code de l'urbanisme	art. R*122-13-1	R143-11
Code de l'urbanisme	art. R122-13-1, alinéa 4, phrase 1	R143-10
Code de l'urbanisme	art. R*122-13-2	R143-12
Code de l'urbanisme	art. R122-13-2, alinéa 5, phrase 1	R143-10
Code de l'urbanisme	art. R*122-13-3	R143-13

Code de l'urbanisme	art. R122-13-3, alinéa 4, phrase 1	R143-10
Code de l'urbanisme	art. R*122-14	R143-14
Code de l'urbanisme	art. R*122-15	R143-15
Code de l'urbanisme	art. R123-9, alinéa 26	R122-2
Code de l'urbanisme	art. R*123-1	L151-2
Code de l'urbanisme	art. R*123-2, alinéa 4, ecqc le zonage	R151-2, alinéa 5
Code de l'urbanisme	art. R*123-2, alinéa 2	R151-1, alinéa 2
Code de l'urbanisme	art. R*123-2, alinéas 3 et 5	R151-1, alinéa 4
Code de l'urbanisme	art. R*123-2, alinéa 4 ecqc les PADD, OAP et règlement	R151-2, alinéa 4
Code de l'urbanisme	art. R*123-2, alinéa 6	R151-4
Code de l'urbanisme	art. R*123-2, alinéa 7	R151-5
Code de l'urbanisme	art. R*123-2-1, alinéa 1	R151-3, alinéa 1
Code de l'urbanisme	art. R*123-2-1, alinéa 2	R151-3, alinéa 2
Code de l'urbanisme	art. R*123-2-1, alinéa 3	R151-3, alinéa 3
Code de l'urbanisme	art. R*123-2-1, alinéa 4	R151-3, alinéa 4
Code de l'urbanisme	art. R*123-2-1, alinéa 5	R151-3, alinéa 5
Code de l'urbanisme	art. R*123-2-1, alinéa 6	R151-3, alinéa 6
Code de l'urbanisme	art. R*123-2-1, alinéa 7	R151-3, alinéa 7
Code de l'urbanisme	art. R*123-2-1, alinéa 8	R151-3, alinéa 8
Code de l'urbanisme	art. R*123-2-1, alinéa 9	R151-5
Code de l'urbanisme	art. R*123-2-2, alinéa 1	R151-54, alinéa 2
Code de l'urbanisme	art. R*123-2-2, alinéa 2	R151-55, alinéa 2
Code de l'urbanisme	art. R*123-3, alinéa 1	L151-5
Code de l'urbanisme	art. R*123-3, alinéa 2	R151-54, alinéa 3
Code de l'urbanisme	art. R*123-3, alinéa 3	R151-55, alinéa 3
Code de l'urbanisme	art. R*123-3-1, alinéa 1	R151-6, alinéa 1
Code de l'urbanisme	art. R*123-3-1, alinéas 2 et 3	L151-46 ecqc les OAP art. R151-54, alinéa 4 ecqc le POA
Code de l'urbanisme	art. R*123-3-1, alinéas 2 et 4	L151-47
Code de l'urbanisme	art. R*123-3-1, alinéa 5	Non repris
Code de l'urbanisme	art. R*123-3-2	Non repris principe général englobant à l'art. R151-6
Code de l'urbanisme	art. R*123-4, alinéa 1	R151-17
Code de l'urbanisme	art. R*123-4, alinéa 2	L151-26
Code de l'urbanisme	art. R*123-5	R151-18
Code de l'urbanisme	art. R*123-6	R151-20
Code de l'urbanisme	art. R*123-7, alinéa 1	R151-22

Code de l'urbanisme	art. R*123-7, alinéas 2 à 5	R151-23
Code de l'urbanisme	art. R*123-7, alinéa 6	R151-36
Code de l'urbanisme	art. R*123-8, alinéas 1 à 4	R151-24, alinéas 1 à 4
Code de l'urbanisme	art. R*123-8, alinéas 5 à 9	R151-25
Code de l'urbanisme	art. R*123-9, alinéa 2	R151-30, alinéas 2 et 3
Code de l'urbanisme	art. R*123-9, alinéa 3	R151-33, alinéas 1, 2 et 3
Code de l'urbanisme	art. R*123-9, alinéa 4	R151-47, alinéa 2
Code de l'urbanisme	art. R*123-9, alinéa 5	R151-49, alinéa 2
Code de l'urbanisme	art. R*123-9, alinéa 6	Abrogé
Code de l'urbanisme	art. R*123-9, alinéas 7 à 9	R151-39, alinéa 3
Code de l'urbanisme	art. R*123-9, alinéas 10 et 11	R151-39, alinéa 1
Code de l'urbanisme	art. R*123-9, alinéa 12	R151-41, alinéa 3
Code de l'urbanisme	art. R*123-9, alinéa 13	Non repris
Code de l'urbanisme	art. R*123-9, alinéa 14	R151-43, alinéa 3
Code de l'urbanisme	art. R*123-9, alinéa 15	Abrogé
Code de l'urbanisme	art. R*123-9, alinéa 16	R151-42, alinéa 2
Code de l'urbanisme	art. R*123-9, alinéa 17	art. R151-49, alinéa 4
Code de l'urbanisme	art. R*123-9, alinéas 18 à 21	Non repris
Code de l'urbanisme	art. R*123-9, alinéa 22	R151-44
Code de l'urbanisme	art. R*123-9, alinéa 23	L151-13, alinéa 5
Code de l'urbanisme	art. R*123-9, alinéa 24	R151-27 et art. R151-28
Code de l'urbanisme	art. R*123-9, alinéa 25	Abrogé
Code de l'urbanisme	art. R*123-9, alinéa 26	R122-2
Code de l'urbanisme	art. R*123-9-1	R151-46
Code de l'urbanisme	art. R*123-9-2	R152-4
Code de l'urbanisme	art. R*123-10	Abrogé
Code de l'urbanisme	art. R*123-10-1	R151-21, alinéa 3
Code de l'urbanisme	art. R*123-11, alinéa 1	R151-9 ecqc la délimitation graphique des zones
Code de l'urbanisme	art. R*123-11, alinéa 2	R151-34, alinéa 1
Code de l'urbanisme	art. R*123-11, alinéa 2	R151-38, alinéa 1
Code de l'urbanisme	art. R*123-11, alinéa 2	R151-48, alinéa 1
Code de l'urbanisme	art. R*123-11, alinéa 2	R151-50, alinéa 1
Code de l'urbanisme	art. R*123-11, alinéa 3	R151-31, alinéa 2
Code de l'urbanisme	art. R*123-11, alinéa 4 ecqc les autorisations sous conditions	R151-34, alinéa 2
Code de l'urbanisme	art. R*123-11, alinéa 4 ecqc les interdictions	R151-31, alinéa 3

Code de l'urbanisme	art. R*123-11, alinéa 5	R151-34, alinéa 3
Code de l'urbanisme	art. R*123-11, alinéa 6	R151-34, alinéa 5
Code de l'urbanisme	art. R*123-11, alinéa 6	R151-43, alinéa 4
Code de l'urbanisme	art. R*123-11, alinéa 6	R151-48, alinéa 3
Code de l'urbanisme	art. R*123-11, alinéa 6	R151-50, alinéa 2
Code de l'urbanisme	art. R*123-11, alinéa 7	Abrogé
Code de l'urbanisme	art. R*123-11, alinéa 8	R151-34, alinéa 4
Code de l'urbanisme	art. R*123-11, alinéa 9	Non repris
Code de l'urbanisme	art. R*123-11, alinéa 10	R151-41, alinéa 4
Code de l'urbanisme	art. R*123-11, alinéa 10	R151-43, alinéa 6
Code de l'urbanisme	art. R*123-11, alinéa 11	R151-43, alinéa 5
Code de l'urbanisme	art. R*123-11, alinéa 12	R151-48, alinéa 4
Code de l'urbanisme	art. R*123-11, alinéa 13	Abrogé
Code de l'urbanisme	art. R*123-11, alinéa 14	Non repris
Code de l'urbanisme	art. R*123-12, alinéa 1	Non repris
Code de l'urbanisme	art. R*123-12, alinéa 2	R151-43, alinéa 7
Code de l'urbanisme	art. R*123-12, alinéa 3	R151-35
Code de l'urbanisme	art. R*123-12, alinéas 4 et 5	R151-36
Code de l'urbanisme	art. R*123-12, alinéa 6	Non repris
Code de l'urbanisme	art. R*123-12, alinéa 7	Non repris
Code de l'urbanisme	art. R*123-12, alinéa 8	R151-32
Code de l'urbanisme	art. R*123-12, alinéa 9	R151-38, alinéa 4
Code de l'urbanisme	art. R*123-12, alinéa 10	R151-34, alinéa 5 ecq les installations d'intérêt général art. R151-43, alinéa 4 ecq les espaces verts et ECE art. R151-48 ecq les voies et ouvrages publics
Code de l'urbanisme	art. R*123-12, alinéa 11	R151-38, alinéa 3
Code de l'urbanisme	art. R*123-12, alinéa 12	R151-38, alinéa 4
Code de l'urbanisme	art. R*123-12, alinéa 13	R151-40
Code de l'urbanisme	art. R*123-12, alinéa 14	R151-42, alinéa 3
Code de l'urbanisme	art. R*123-12, alinéa 15	R151-50, alinéa 3
Code de l'urbanisme	art. R*123-13, alinéa 1	R151-52, alinéa 1
Code de l'urbanisme	art. R*123-13, alinéa 1	R151-53, alinéa 1
Code de l'urbanisme	art. R*123-13, alinéa 2	R151-52, alinéa 10
Code de l'urbanisme	art. R*123-13, alinéa 3	R151-52, alinéa 9
Code de l'urbanisme	art. R*123-13, alinéa 4	Non repris
Code de l'urbanisme	art. R*123-13, alinéa 5	R151-52, alinéa 8

Code de l'urbanisme	art. R*123-13, alinéa 6	Non repris
Code de l'urbanisme	art. R*123-13, alinéa 7	R151-53, alinéa 2
Code de l'urbanisme	art. R*123-13, alinéa 8	R151-53, alinéa 3
Code de l'urbanisme	art. R*123-13, alinéa 9	R151-53, alinéa 4
Code de l'urbanisme	art. R*123-13, alinéa 10	R151-53, alinéa 5
Code de l'urbanisme	art. R*123-13, alinéa 11	R151-52, alinéa 5
Code de l'urbanisme	art. R*123-13, alinéa 12	R151-52, alinéa 15
Code de l'urbanisme	art. R*123-13, alinéa 13	R151-52, alinéa 11
Code de l'urbanisme	art. R*123-13, alinéa 14	R151-53, alinéa 6
Code de l'urbanisme	art. R*123-13, alinéa 15	R151-53, alinéa 7
Code de l'urbanisme	art. R*123-13, alinéa 16	R151-52, alinéa 4
Code de l'urbanisme	art. R*123-13, alinéa 18	R151-52, alinéa 14
Code de l'urbanisme	art. R*123-13, alinéa 19	R151-52, alinéa 2
Code de l'urbanisme	art. R*123-13, alinéa 20	R151-52, alinéa 12
Code de l'urbanisme	art. R*123-13, alinéa 21	R151-52, alinéa 13
Code de l'urbanisme	art. R*123-13, alinéa 22	R151-53, alinéa 11
Code de l'urbanisme	art. R*123-14, alinéa 1	R151-51
Code de l'urbanisme	art. R*123-14, alinéa 2 ecq les bois et forêts qui relèvent du régime forestier	R151-53, alinéa 8 ecq les bois et forêts qui relèvent du régime forestier
Code de l'urbanisme	art. R*123-14, alinéa 2 ecq les SUP	R151-51 ecq les SUP
Code de l'urbanisme	art. R*123-14, alinéa 4	R151-53, alinéa 9
Code de l'urbanisme	art. R*123-14, alinéa 5	R151-52, alinéa 3
Code de l'urbanisme	art. R*123-14, alinéa 6	R151-53, alinéa 6
Code de l'urbanisme	art. R*123-14, alinéa 7	Non repris
Code de l'urbanisme	art. R123-9, alinéa 26	R122-2
Code de l'urbanisme	art. R*123-14-1	R152-1
Code de l'urbanisme	art. R*123-15, alinéa 1	R153-1
Code de l'urbanisme	art. R*123-15, alinéas 2 et 3	R132-2
Code de l'urbanisme	art. R*123-16, alinéa 1	Non repris
Code de l'urbanisme	art. R*123-16, alinéa 2	R153-5
Code de l'urbanisme	art. R*123-16, alinéa 3	R153-2
Code de l'urbanisme	art. R*123-17	R153-11
Code de l'urbanisme	art. R*123-17, ecq élaboration	R153-6
Code de l'urbanisme	art. R*123-18	R153-3
Code de l'urbanisme	art. R*123-19, alinéa 1	Non repris
Code de l'urbanisme	art. R*123-19, alinéa 2	R153-9
Code de l'urbanisme	art. R*123-19, alinéa 3	R153-8

Code de l'urbanisme	art. R*123-19, alinéa 4	R153-10
Code de l'urbanisme	art. R*123-20	R153-7
Code de l'urbanisme	art. R*123-21	R153-12
Code de l'urbanisme	art. R*123-22	R153-18
Code de l'urbanisme	art. R*123-22-1	R153-19
Code de l'urbanisme	art. R*123-23-1	R153-14
Code de l'urbanisme	art. R*123-23-2	R153-15
Code de l'urbanisme	art. R*123-23-3	R153-16
Code de l'urbanisme	art. R*123-23-4	R153-17
Code de l'urbanisme	art. R*123-24	R153-20
Code de l'urbanisme	art. R*123-25, alinéa 8	Abrogé
Code de l'urbanisme	art. R*123-25, alinéas 1 à 7 et 9	R153-21
Code de l'urbanisme	art. R*124-1, alinéa 3	R162-2
Code de l'urbanisme	art. R*124-1, alinéas 1 et 2	R161-1
Code de l'urbanisme	art. R*124-2	R161-2
Code de l'urbanisme	art. R*124-2-1	R161-3
Code de l'urbanisme	art. R*124-3, alinéa 10	R162-1
Code de l'urbanisme	art. R*124-3, alinéa 7	R161-5
Code de l'urbanisme	art. R*124-3, alinéa 8	R161-6
Code de l'urbanisme	art. R*124-3, alinéa 9	R161-7
Code de l'urbanisme	art. R*124-3, alinéas 1 à 6	R161-4
Code de l'urbanisme	art. R*124-4, alinéa 1	R163-1
Code de l'urbanisme	art. R*124-4, alinéa 2	R163-2
Code de l'urbanisme	art. R*124-6	R163-4
Code de l'urbanisme	art. R*124-7	R163-5
Code de l'urbanisme	art. R*124-8	R163-9
Code de l'urbanisme	art. R*126-1, alinéa 1, ecqc carte communale	R161-8
Code de l'urbanisme	art. R*126-2, ecqc carte communale	R163-8
Code de l'urbanisme	art. R*126-2, ecqc PLU	R153-18
Code de l'urbanisme	art. R*126-3, ecqc carte communale	R163-8
Code de l'urbanisme	art. R*126-3, ecqc PLU	R153-18
Code de l'urbanisme	art. R127-2	abrogé
Code de l'urbanisme	art. R127-3	abrogé
Code de l'urbanisme	art. R130-1 (alinéa 1)	R421-23
Code de l'urbanisme	art. R130-1 (alinéas 2 à 8)	R421-23-2
Code de l'urbanisme	art. R130-2	R424-1
Code de l'urbanisme	art. R*130-16, alinéa 1	R113-3

Code de l'urbanisme	art. R*130-16, alinéa 2	R113-4
Code de l'urbanisme	art. R*130-16, alinéa 3	R113-6
Code de l'urbanisme	art. R*130-16, alinéa 4	R113-7
Code de l'urbanisme	art. R*130-17, alinéa 1	R113-9
Code de l'urbanisme	art. R*130-17, alinéa 2	R113-10
Code de l'urbanisme	art. R*130-17, alinéa 3	R113-11
Code de l'urbanisme	art. R*130-17, alinéa 4	R113-12
Code de l'urbanisme	art. R*130-18	R113-13
Code de l'urbanisme	art. R*130-19	R113-5
Code de l'urbanisme	art. R*130-20	R113-1
Code de l'urbanisme	art. R*130-21	Abrogé
Code de l'urbanisme	art. R*130-23	R113-2
Code de l'urbanisme	art. R*141-1, alinéa 1	Abrogé
Code de l'urbanisme	art. R*141-1, alinéas 2 à 11	R123-1
Code de l'urbanisme	art. R*141-3	R132-3
Code de l'urbanisme	art. R*141-4	R132-3
Code de l'urbanisme	art. R141-5	R132-8
Code de l'urbanisme	art. R141-6	R134-1
Code de l'urbanisme	art. R141-7, alinéa 1	R123-4
Code de l'urbanisme	art. R141-7, alinéas 2 à 5	R123-5
Code de l'urbanisme	art. R141-8, alinéa 1	R123-6
Code de l'urbanisme	art. R141-8, alinéa 2	Non repris
Code de l'urbanisme	art. R141-8, alinéa 3	R123-7
Code de l'urbanisme	art. R141-9	R123-8
Code de l'urbanisme	art. R141-10, alinéa 1	R123-9
Code de l'urbanisme	art. R141-10, alinéas 2 à 6	R123-10
Code de l'urbanisme	art. R141-11	R123-11
Code de l'urbanisme	art. R141-12	R123-12
Code de l'urbanisme	art. R141-13, alinéa 1	R123-13
Code de l'urbanisme	art. R141-13, alinéa 2	R123-14
Code de l'urbanisme	art. R141-13, alinéa 3	R123-15
Code de l'urbanisme	art. R141-14	R123-16
Code de l'urbanisme	art. R142-1	R113-18
Code de l'urbanisme	art. R142-2	R113-15
Code de l'urbanisme	art. R142-3, alinéas 1 et 2	R113-16
Code de l'urbanisme	art. R142-3, alinéas 3 à 5	R113-17
Code de l'urbanisme	art. R142-4	R215-1
Code de l'urbanisme	art. R142-5	R215-2

Code de l'urbanisme	art. R142-6	R215-8
Code de l'urbanisme	art. R142-7	R215-4
Code de l'urbanisme	art. R142-8	R215-9
Code de l'urbanisme	art. R142-9	R215-10
Code de l'urbanisme	art. R142-10	R215-11
Code de l'urbanisme	art. R142-11 (alinéa 1)	R215-12
Code de l'urbanisme	art. R142-11 (alinéa 2)	R215-13
Code de l'urbanisme	art. R142-11 (alinéa 3 et 4)	R215-14
Code de l'urbanisme	art. R142-11 (alinéa 5 et 6)	R215-15
Code de l'urbanisme	art. R142-11 (alinéa 7 et 8)	R215-16
Code de l'urbanisme	art. R142-12	R215-17
Code de l'urbanisme	art. R 142-13	R215-18
Code de l'urbanisme	art. R142-14	R215-5
Code de l'urbanisme	art. R142-15	R215-6
Code de l'urbanisme	art. R142-16	R215-7
Code de l'urbanisme	art. R142-17	R215-19
Code de l'urbanisme	art. R142-18	R215-16 et R215-19
Code de l'urbanisme	art. R142-19	R215-3
Code de l'urbanisme	art. R142-19-1	R215-20
Code de l'urbanisme	art. R143-1, alinéa 1	R113-19
Code de l'urbanisme	art. R143-1, alinéa 2	R113-20
Code de l'urbanisme	art. R143-2	R113-21
Code de l'urbanisme	art. R143-3	R113-22
Code de l'urbanisme	art. R143-4, alinéa 1	R113-23
Code de l'urbanisme	art. R143-4, alinéa 2	R113-24
Code de l'urbanisme	art. R143-5	R113-25
Code de l'urbanisme	art. R143-6	R113-26
Code de l'urbanisme	art. R143-7	R113-27
Code de l'urbanisme	art. R143-8	R113-28
Code de l'urbanisme	art. R143-9	R113-29
Code de l'urbanisme	art. R145-1	R122-5
Code de l'urbanisme	art. R145-2	R122-6
Code de l'urbanisme	art. R145-3	R122-7
Code de l'urbanisme	art. R145-4, alinéa 7	R122-9
Code de l'urbanisme	art. R145-4, alinéas 1 à 6	R122-8
Code de l'urbanisme	art. R145-5	R122-10
Code de l'urbanisme	art. R145-6	R122-11
Code de l'urbanisme	art. R145-7	R122-12

Code de l'urbanisme	art. R145-8	R122-13
Code de l'urbanisme	art. R145-9	R122-14
Code de l'urbanisme	art. *R145-11	Abrogé
Code de l'urbanisme	art. *R145-12	Abrogé
Code de l'urbanisme	art. *R145-13	Abrogé
Code de l'urbanisme	art. *R145-14	Abrogé
Code de l'urbanisme	art. R145-10	R122-15
Code de l'urbanisme	art. R145-15	R122-3
Code de l'urbanisme	art. R146-1, alinéa 10	R121-35
Code de l'urbanisme	art. R146-1, alinéas 1 à 9 et alinéa 11	R121-4
Code de l'urbanisme	art. R*146-2	R121-5
Code de l'urbanisme	art. R*146-3	R121-7
Code de l'urbanisme	art. R*146-4	R121-8
Code de l'urbanisme	art. R147-1	R112-1
Code de l'urbanisme	art. R147-1-1	R112-2
Code de l'urbanisme	art. R147-2	R112-3
Code de l'urbanisme	art. R147-5, alinéa 1	R112-6
Code de l'urbanisme	art. R147-5, alinéa 2	R112-4
Code de l'urbanisme	art. R147-5-1	R112-5
Code de l'urbanisme	art. R147-6, alinéa 4	R112-9
Code de l'urbanisme	art. R147-6, alinéas 1 à 3	R112-8
Code de l'urbanisme	art. R147-7, alinéa 1	R112-10
Code de l'urbanisme	art. R147-7, alinéa 2	R112-11
Code de l'urbanisme	art. R147-7, alinéa 3	R112-12
Code de l'urbanisme	art. R147-7, alinéa 4	R112-13
Code de l'urbanisme	art. R147-8	R112-14
Code de l'urbanisme	art. R147-9	R112-15
Code de l'urbanisme	art. R147-10, alinéas 1 à 3	R112-16
Code de l'urbanisme	art. R147-10, alinéas 4 à 6	R112-17
Code de l'urbanisme	art. R147-11	R112-7
Code de l'urbanisme	art. R150-1	Non repris
Code de l'urbanisme	art. R150-2	R111-52
Code de l'urbanisme	art. R150-3	R111-53
Code de l'urbanisme	art. R*150-4	Non repris
Code de l'urbanisme	art. R*156-1	R121-36
Code de l'urbanisme	art. R*157-1	R135-1
Code de l'urbanisme	art. R*157-2	Non repris
Code de l'urbanisme	art. R160-1	R 610-1

Code de l'urbanisme	art. R160-2	R610-2
Code de l'urbanisme	art. R160-3	R610-3
Code de l'urbanisme	art. R160-7	R620-2
Code de l'urbanisme	art. R*160-8	R121-9
Code de l'urbanisme	art. R*160-9, alinéas 1 à 5	R121-10
Code de l'urbanisme	art. R*160-9, alinéas 6 et 7	R121-37
Code de l'urbanisme	art. R*160-10	R121-11
Code de l'urbanisme	art. R*160-11, alinéa 3	R121-38
Code de l'urbanisme	art. R*160-11, alinéas 1 et 2	R121-12
Code de l'urbanisme	art. R*160-12	R121-13
Code de l'urbanisme	art. R*160-13, alinéa 1	R121-39
Code de l'urbanisme	art. R*160-13, alinéa 7	R121-15
Code de l'urbanisme	art. R*160-13, alinéas 2 à 5	R121-14
Code de l'urbanisme	art. R*160-13, alinéas 2 à 7	R121-40
Code de l'urbanisme	art. R*160-14	R121-16
Code de l'urbanisme	art. R*160-15, alinéa 5	R121-18
Code de l'urbanisme	art. R*160-15, alinéas 1, 2 et 4	R121-17
Code de l'urbanisme	art. R*160-15, alinéas 1, 3 et 4	R121-41
Code de l'urbanisme	art. R*160-16	R121-42
Code de l'urbanisme	art. R*160-16-1	R121-19
Code de l'urbanisme	art. R*160-16-1, alinéa 2	R121-43
Code de l'urbanisme	art. R*160-17	R121-20
Code de l'urbanisme	art. R*160-18	R121-21
Code de l'urbanisme	art. R*160-19	R121-22
Code de l'urbanisme	art. R*160-20	R121-23
Code de l'urbanisme	art. R*160-21	R121-23
Code de l'urbanisme	art. R*160-22	R121-24
Code de l'urbanisme	art. R*160-24	R121-25
Code de l'urbanisme	art. R*160-25	R121-26
Code de l'urbanisme	art. R*160-26	R121-27
Code de l'urbanisme	art. R*160-27	R121-28
Code de l'urbanisme	art. R*160-29	R121-29
Code de l'urbanisme	art. R*160-30	R121-30
Code de l'urbanisme	art. R*160-31	Non repris
Code de l'urbanisme	art. R*160-32	R121-31
Code de l'urbanisme	art. R*160-33	R121-32
Code de l'urbanisme	art. R300-1	R103-1
Code de l'urbanisme	art. R300-2	R103-2

Code de l'urbanisme	art. R300-3	R103-3
Décret n° 2004-311 du 29 mars 2004 fixant la liste des communes riveraines des estuaires et des deltas considérées comme littorales en application de l'article L321-2 du code de l'environnement et la liste des estuaires les plus importants au sens du IV	art. 2	R121-3

## ***TITRE 2 : RÈGLEMENT***

## ***A – ZONE URBAINE***

## I. SECTEUR UA

### Extrait du rapport de présentation :

Le secteur **Ua** correspond aux noyaux urbains anciens (y compris de la Reconstruction) présents sur le territoire de Vire Normandie Il s'agit de quartiers mixtes à vocation principale d'habitat. Le secteur Ua inclut les 12 centralités repérées dans le rapport de présentation et le PADD(...).

- Le sous-secteur **Uav** correspond aux tissus urbains anciens (y compris de la Reconstruction) de l'agglomération viroise. Il s'agit de quartiers mixtes à vocation principale d'habitat, pour lesquels certaines règles adaptées sont stipulées (hauteur plus importante, etc.).

### ARTICLE UA1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

#### **Dans l'ensemble du secteur (y compris le sous-secteur Uav) :**

Sont interdits :

- Les constructions et installations à usage d'industrie et d'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions et installations qui ne seraient pas compatibles avec les Orientations d'Aménagement et Programmation,
- L'exploitation de carrières,
- Le stationnement isolé ou collectif de caravanes ou de mobilhomes pour une durée supérieure à 3 mois
- Les résidences démontables de loisirs ou constituant un habitat permanent, campings, parcs résidentiels de loisirs, ou habitations légères de loisirs (bungalows, etc.),
- Les dépôts de véhicules, de ferrailles,
- Les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier d'habitations environnant.

#### **De plus, dans les zones de nuisances sonores identifiées au titre de l'article L571-10 du Code de l'Environnement (figuré particulier ) :**

Sont interdites les constructions ne respectant pas les prescriptions d'isolement acoustique prévues par le décret 2007-1467 du 16 octobre 2007 (en annexe du PLU).

#### **De plus, dans les zones de risques liés aux chutes de blocs :**

Sont interdites dans un périmètre de 100 mètres (figuré  sur la carte des risques) autour des zones moyennement prédisposées (pente très forte) toutes nouvelles constructions, à moins qu'une étude géotechnique ne conclue pas à un danger pour les futurs occupants et/ou usagers.

## **De plus, dans les zones de risques liés aux inondations :**

### Risques liés aux inondations par remontée de nappe

- dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre (trame  sur la carte des risques), sont interdits :
  - Les sous-sols non adaptés à l'aléa,
  - L'infiltration des eaux pluviales dans le sol,
  - L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).
- dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 1 et 2,5 mètres (trame  sur la carte des risques), sont interdits :
  - Les sous-sols non adaptés à l'aléa,
  - L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

### Risques liés aux inondations par débordement de cours d'eau :

Sont interdits dans les zones d'inondation (figuré particulier :  ) :

- Tout ouvrage, remblaiement, exhaussement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique ;
- Les nouvelles constructions implantées à moins de 10 mètres des berges du cours d'eau ;
- L'extension ou l'aménagement de constructions existantes implantées à moins de 10 mètres des berges du cours d'eau ;
- Les nouvelles constructions avec un plancher bas situé à moins de 0,20 mètre au-dessus de la cote des plus hautes eaux estimées lorsque celle-ci est connue ;
- Les nouvelles constructions avec un plancher bas situé à moins de 1 mètre au-dessus du terrain naturel lorsque la cote des plus hautes eaux estimées est inconnue ;
- L'extension ou l'aménagement de constructions existantes avec un plancher bas situé à moins de 0,20 mètre au-dessus de la cote des plus hautes eaux estimées lorsque celle-ci est connue ;
- L'extension ou l'aménagement de constructions existantes avec un plancher bas situé à moins de 1 mètre au-dessus du terrain naturel lorsque la cote des plus hautes eaux estimées est inconnue ;
- Les clôtures qui feraient entrave aux écoulements ;
- Les sous-sols non adaptés à l'aléa.

## **ARTICLE UA2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

### **Dans l'ensemble du secteur (y compris le sous-secteur Uav), sauf dispositions spécifiques contraires :**

Sont autorisés sous conditions :

- Les équipements d'intérêts collectifs et de services publics (EISCP) et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec les usages de la zone.
- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sol, sous réserve d'être liés à des travaux d'aménagement de réseaux (énergie, transports, etc.) et d'espace public (voiries, etc.), à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.

- Sur des terrains concernés par un linéaire de rez-de-chaussée commercial établi au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme et représenté dans le règlement graphique par le figuré suivant :  :
- les changements de destination des commerces existants à la date d'approbation du présent règlement, au niveau du rez-de-chaussée sur une profondeur de 8 mètres à compter de la façade des constructions donnant sur la voie, sous réserve de ne pas s'effectuer vers une destination d'habitation ou d'entrepôt.
  - les constructions nouvelles, sous réserve que leur rez-de-chaussée, sur une profondeur de 8 mètres à compter de la façade des constructions donnant sur la voie, soit destiné au commerce, aux bureaux, à l'artisanat, à l'hébergement hôtelier, à un équipement d'intérêt collectif, ou encore à constituer les parties communes nécessaires au fonctionnement de la construction.
- Les travaux ou transformations sur les éléments bâtis et naturels (repérés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par les figurés suivants : , ,  et  ), ainsi que les travaux au sein des secteurs bâtis et naturels d'intérêt patrimonial (repérés au titre du même article et représentés dans le règlement graphique par les figurés suivants :  et  ), sous réserve d'avoir fait l'objet d'une obtention de déclaration préalable.

**Dans les zones humides repérées dans le règlement graphique (figuré particulier  ) :**

Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sols, le drainage et la construction sont autorisés, sous réserve d'être liés à la réalisation d'équipements et réseaux publics, à la sécurité des personnes, ou à des actions d'entretien, de valorisation et de réhabilitation de la zone humide.

Des installations ou objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du site au public, sous réserve de ne pas porter atteinte à la zone, seront autorisés.

Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées sur un terrain si une étude spécifique conclue qu'il ne comprend aucune zone humide et si ces conclusions sont communiquées à la DREAL Normandie.

**Dans les zones inondables repérées dans le règlement graphique (figuré particulier  ) :**

Seules sont autorisées :

- les constructions nouvelles,
- la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension (extension autorisée une seule fois à compter de la date d'approbation du présent règlement et sans excéder une emprise au sol correspondant à 30% de celle du bâtiment initial) ou la reconstruction des constructions existantes,

sous réserve qu'elles n'entraînent pas un aggravement du risque d'inondation ou un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés à ce risque.

**ARTICLE UA3 : CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

**Dans l'ensemble du secteur (y compris le sous-secteur Uav) :**

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

### Voies :

Les caractéristiques des voies doivent permettre une lutte efficace contre l'incendie et une bonne collecte des déchets (sauf disposition contraire dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation) et répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s).

### Accès :

Les caractéristiques des accès véhicules doivent permettre une lutte efficace contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s).

Les autorisations d'urbanisme pourront également être refusées ou n'être acceptées que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### Liaisons douces :

Les cheminements doux, notamment ceux figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, doivent toujours être assurés sous forme de chemins, voies mixtes ou trottoirs, et en liaison avec les cheminements doux existants (le cas échéant).

## **ARTICLE UA4 : CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

### **Dans l'ensemble du secteur (y compris le sous-secteur Uav) :**

#### Alimentation en eau potable :

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

#### Assainissement :

##### Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle qui suppose la production d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, sauf s'il n'y a pas de réseau collectif d'assainissement au droit de l'unité foncière accueillant des bâtiments nécessitant un assainissement.

Dans ces cas, ces bâtiments doivent disposer d'un assainissement autonome ou semi-collectif aux normes en vigueur.

##### Eaux résiduaires liées aux activités :

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit respecter les dispositions de l'article L1331-10 du Code de la Santé.

##### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'infiltration directe des eaux pluviales sur ledit terrain sans jamais faire obstacle à leur libre écoulement, ni augmenter le ruissellement et les nuisances par rapport à la situation initiale.

Des aménagements différents pourront être acceptés :

- s'il est démontré que ceux susmentionnés sont techniquement irréalisables (nature du sol, topographie, etc) ou induisent des nuisances pour des tiers,

- si le terrain mesure moins de 300m<sup>2</sup>,
- s'il est mis en place un dispositif d'infiltration commun à plusieurs constructions sur différents terrains,
- si les orientations d'aménagement et de programmation précisent des dispositions différentes.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sur tout terrain doivent être réalisés à la charge du constructeur.

#### Réseaux divers :

L'enfouissement des lignes et conduites de distribution (électricité, télécommunication, fluides divers...) est obligatoire lorsque le réseau primaire est souterrain.

#### **ARTICLE UA5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

#### **ARTICLE UA6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

##### **Dans l'ensemble du secteur (y compris le sous-secteur Uav), sauf dispositions spécifiques contraires :**

Les constructions devront être implantées à l'alignement des voies, des emprises publiques et des emplacements réservés à la réalisation de voies ou emprises publiques.

Des implantations différentes pourront être admises :

- dans le cas d'annexes,
- dans le cas d'extensions, sous réserve qu'elles soient réalisées dans le prolongement du bâtiment initial,
- dans le cas de bâtiments voisins construits selon un alignement particulier, avec un recul identique à celui de ces bâtiments,
- dans le cas de bâtiments projetés sur une parcelle existante ou nouvelle résultant d'une division parcellaire, située « en fond de scène » ou en « cœur d'îlot », dotée d'un accès privé ou d'une servitude de passage débouchant sur la voie principale et ne pouvant par conséquent satisfaire à la règle,
- dans le cas d'équipements d'intérêt collectif,
- dans le cas d'implantations spécifiques définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- dans le cas où une implantation à l'alignement nuirait à la continuité d'un cheminement doux identifié,

En l'absence de construction à l'alignement des voies, des emprises publiques, des emplacements réservés à la réalisation de voies ou emprises publiques, ou des bâtiments voisins, l'alignement doit être maintenu par un mur ou une clôture respectant les dispositions de l'article 11 du présent règlement.

#### **ARTICLE UA7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

**Dans l'ensemble du secteur (y compris le sous-secteur Uav) :**

Les constructions, en respectant les dispositions stipulées par le Code Civil (notamment les articles 675 à 681), seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale d'un mètre des limites séparatives.

Des implantations différentes pourront être admises :

- dans le cas d'équipements d'intérêt collectif,
- dans le cas de bâtiments voisins construits selon un alignement particulier, avec un recul identique à celui de ces bâtiments,
- dans le cas d'implantations spécifiques définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

#### **ARTICLE UA8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

**Dans l'ensemble du secteur (y compris le sous-secteur Uav) :**

Non règlementé.

#### **ARTICLE UA9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

**Dans l'ensemble du secteur (y compris le sous-secteur Uav) :**

Non règlementé.

#### **ARTICLE UA10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau de la voirie de desserte.

Au-dessus de la limite de hauteur fixée, seuls peuvent être autorisés des ouvrages techniques (cheminée, antenne, etc.) et/ou d'intérêt collectif (antenne, éolienne, etc).

**Dans l'ensemble du secteur (y compris le sous-secteur Uav), sauf dispositions spécifiques contraires :**

Le nombre maximum de niveaux des constructions est fixé à 4, y compris les combles aménageables ou non, mais non compris le ou les sous-sols.

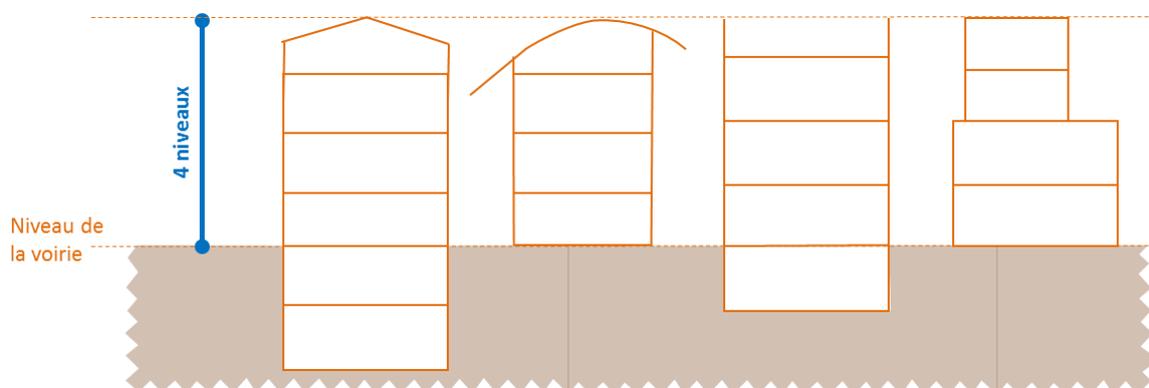


Schéma explicatif de la hauteur maximale des constructions dans le secteur Ua

**Dans le sous-secteur Uav :**

Le nombre maximum de niveaux des constructions est fixé à 5, y compris les combles aménageables ou non, mais non compris le ou les sous-sols.

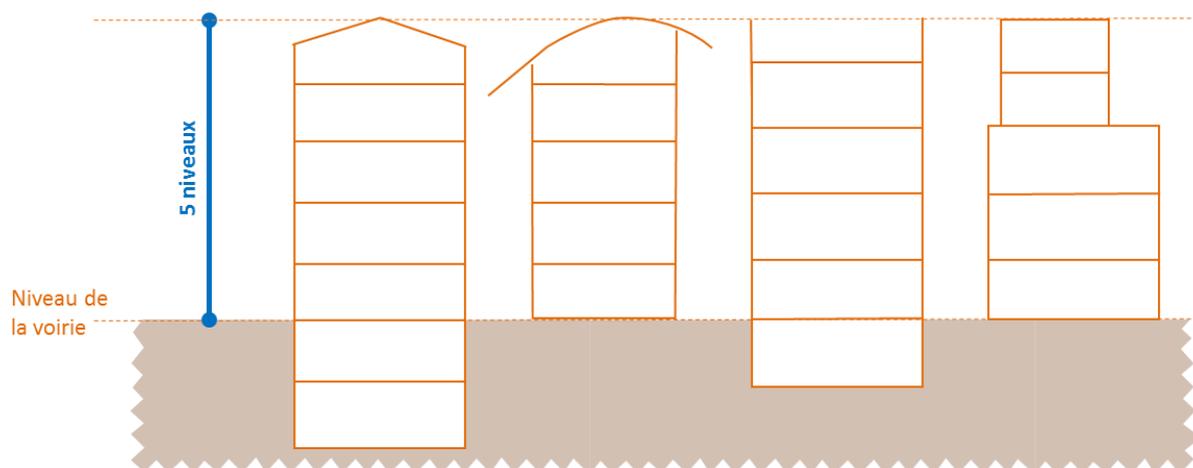


Schéma explicatif de la hauteur maximale des constructions dans le sous-secteur Uav

## ARTICLE UA11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

### A - ESTHETIQUE GENERALE

**Dans l'ensemble du secteur (y compris le sous-secteur Uav), sauf dispositions spécifiques contraires :**

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

D'une manière générale, les projets devront reprendre le gabarit, la hauteur, le rythme des façades et les teintes de l'architecture traditionnelle du Bocage Virois et de l'architecture de la Reconstruction, notamment des éléments bâtis repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et

représentés dans le règlement graphique par les figurés suivants : ,  ). Toute nouvelle construction proche d'un de ces éléments bâtis repérés doit en assurer la mise en valeur.

Lors de travaux sur les éléments bâtis repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par les figurés suivants : ,  , seront refusés tous travaux pouvant dénaturer l'élément repéré.

Sauf cas particulier d'une grande richesse architecturale<sup>1</sup>, les bâtiments et les clôtures devront être de conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle du Bocage Virois.

Il est rappelé que les dispositions de l'article R.11-27 du code de l'urbanisme sont applicables : « le permis de construire sera refusé ou ne sera 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. »

Les constructions et équipements d'intérêts collectifs et de service public (EISCP) ne sont pas concernés par les règles ci-après en raison de leurs spécificités techniques et réglementaires.

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère au bocage Virois est interdit.

#### 1. Aspect extérieur des constructions :

##### 1.1. Matériaux apparents et couleurs :

#### Constructions nouvelles, annexes et extensions

Afin de favoriser d'une part la création architecturale et de préserver d'autre part la qualité du patrimoine traditionnel local, le futur demandeur d'une autorisation bénéficiera des deux possibilités suivantes :

- Soit il privilégiera la création architecturale, à la condition expresse de pouvoir justifier de la qualité de sa démarche. Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale, les projets de constructions faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'ils s'insèrent de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural. Une notice descriptive justifiant les choix architecturaux et paysagers doit alors être jointe à la demande d'autorisation d'urbanisme qui accompagne le projet.
- Soit il préférera réaliser son projet en s'inspirant strictement de l'architecture traditionnelle locale. Les dispositions suivantes s'appliquent alors :
  - Les constructions nouvelles, annexes et extensions pourront être réalisées en matériaux destinés à rester apparents.
  - Sinon elles devront être recouvertes ou enduites. La teinte retenue sera cohérente et harmonieuse avec l'environnement bâti existant.

#### Rénovation ou modification de l'aspect extérieur des constructions existantes :

- Les façades ou parties de façades existantes en pierre apparentes (schiste, granite, grès, etc. ), briques apparentes, essentage d'ardoises ou pans de bois, c'est-à-dire tout procédé architectural caractéristique du bocage virois, ne pourront être recouverte (à l'exception des dispositifs liés au développement durable ou aux énergies renouvelables).
- Tout matériau de façade non destiné à rester apparent devra être recouvert ou enduit. La teinte retenue sera cohérente et harmonieuse avec l'environnement bâti existant.

## Panneaux photovoltaïques et thermiques

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

- Les profilés des panneaux ainsi que la sous-face des cellules seront de teinte foncée.
- L'ensemble des panneaux sera d'un seul tenant (si les conditions techniques propres à l'architecture du bâtiment le permettent), de forme carrée ou rectangulaire, par pan de toiture.
- Pour les toitures terrasses ou toits plats, les panneaux photovoltaïques de plusieurs tenant sont autorisés et seront masqués par un acrotère ou un bandeau pour limiter la visibilité depuis l'espace public.
- Ils seront préférentiellement intégrés à la toiture, et une bonne intégration paysagère (par rapport à l'environnement existant) sera recherchée.

## Dispositifs d'isolation par l'extérieur :

L'autorité compétente se réserve le droit de refuser tout projet d'isolation par l'extérieur dont les matériaux, les teintes et coloris ne s'intègrent pas à l'environnement immédiat, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Si ces dispositifs recouvrent une façade faite de matériaux destinés à rester apparents, l'autorité compétente sera particulièrement vigilante à ce que le projet respecte l'aspect traditionnel initial de la façade.

### 1.2. Couvertures et toitures :

Les toits en pente des nouvelles constructions, à l'exception des extensions, annexes et abris divers, devront être composés de deux versants symétriques ou de toits à quatre pans présentant des pentes au moins égales à 35°.

Les toitures dites « pointes de diamant » ou similaires sont interdites.

Les toits en pente devront être recouverts d'ardoises ou d'un matériau non réfléchissant de teinte similaire.

La tuile de terre cuite, ou tout autre matériau en présentant la teinte, n'est autorisée que sur les constructions existantes ou leurs extensions quand ce matériau préexiste sur la construction principale.

### 1.3. Devantures et enseignes :

Les devantures et enseignes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments environnants et la composition architecturale de la façade dans laquelle elles s'inscrivent.

## 2. Aménagement des abords des constructions

### 2.1. Extensions et annexes :

Les extensions de bâtiment et la construction d'annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.

### 2.2. Clôtures :

Généralité : Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le bâti ancien afin de constituer une homogénéité d'ensemble.

---

<sup>1</sup> Sont considérés comme relevant d'une grande richesse architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant.

Pour les clôtures sur rue, seuls seront autorisés :

- les murs en maçonnerie ou de pierre apparente d'une hauteur de 1,50 mètre maximum,
- les soubassements en maçonnerie ou de pierre apparente, d'une hauteur maximale d'un mètre, surmontés d'un dispositif à claire-voie avec un accompagnement végétal. L'ensemble aura une hauteur maximale de deux mètres.

Les clôtures sur rue peuvent être refusées si elles présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la configuration des voiries, de la visibilité ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### 2.3. Locaux et équipements techniques :

Les compteurs électriques, boîtes aux lettres et autres éléments techniques similaires devront être inclus dans la clôture ou la construction.

En l'absence de local pour les bacs à déchets, un espace devra être aménagé sur la parcelle de sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis la voirie.

## **B - DISPOSITIONS ARCHITECTURALES SUPPLEMENTAIRES SPECIFIQUES AUX :**

**Type 1/ secteur du patrimoine à protéger, relatif au centre-ville reconstruit de Vire, identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et représenté dans le règlement graphique par le figuré suivant  :**

Toutes les nouvelles constructions, ou tous les travaux sur une construction existante, à proximité d'un bâtiment de la Reconstruction identifié au règlement graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent en assurer la mise en valeur.

### Pour les bâtiments de la Reconstruction identifiés en noir plein au règlement graphique :

Lors de travaux sur les bâtiments de la Reconstruction identifiés au règlement graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, seront refusés tous travaux pouvant dénaturer ces bâtiments.

#### La maçonnerie :

Les parements ne doivent pas être masqués.

Lors de travaux de façade, les traitements des façades d'origine doivent maintenir ou restaurer la finition d'origine.

#### Les portes :

Les portes seront restaurées ou remplacées par des ouvrages à l'identique ou d'aspect similaire.

Les menuiseries dans d'autres matériaux que ceux d'origine sont autorisées à condition qu'elles conservent les mêmes épaisseurs, profils et géométries.

Les portes seront traitées dans une teinte soutenue, autre que blanc.

#### Les baies :

Sur une même façade, toutes les menuiseries, à l'exception de celles de commerces éventuels en rez-de-chaussée, auront la même teinte et seront du même type.

Les châssis de rénovation sont proscrits.

#### Les lucarnes :

Les lucarnes doivent présenter la même typologie (teinte, volume, proportions...) que celle d'origine sur le bâtiment concerné.

Si le bâtiment concerné ne comprend pas de lucarnes d'origine, celles à créer devront reprendre la typologie de lucarnes d'origine d'un autre bâtiment de la Reconstruction repéré.

#### Les volets d'occultations :

Dans le cas où l'immeuble est doté de persiennes, celles-ci devront être conservées et restaurées ou remplacées par des volets brisés repliés dans l'embrasure de la baie.

Les volets battants sont proscrits.

#### Les pavés de verre :

Dans le cadre d'un ravalement, les pavés de verre devront être conservés et les joints devront être de couleur grise. Ils pourront être sablés mais ne pourront être peints.

#### Les balcons et les loggias :

Les loggias ne pourront pas être fermées.

#### Les ferronneries :

Les garde-corps d'origine devront être conservés et restaurés à l'identique ou remplacés par des garde-corps d'aspect similaire.

Dans le cas où ils ne répondraient pas aux normes de sécurité actuelles, ils pourront être surmontés d'une main courante dans le même dessin ou accompagnés d'un treillage discret en arrière.

#### Les clôtures :

Les clôtures devront respecter un dessin géométrique simple et ne pourront être constituées de béton préfabriqué, de PVC, de grillage.

#### Les toitures :

Les couvertures devront être réalisées en ardoise, en zinc ou en matériaux de teintes similaires à l'ardoise ou au zinc.

Les châssis de toit en façade sur rue doivent avoir une taille modeste (78cm x 118cm maximum), doivent être plus hauts que larges et axés sur les ouvertures verticales des étages inférieurs.

Les châssis de toit en façade arrière, s'ils ont une ossature métallique, doivent être de couleur identique à la couverture. Ils peuvent avoir une taille supérieure à ceux de la façade avant et prendre la forme de verrières.

Sur les souches de cheminées, les travaux devront maintenir ou restaurer l'aspect d'origine ( finition, teinte, gabarit).

#### Les ajouts et extensions :

Les ajouts et extensions sont uniquement autorisés sur les arrières ou cœurs d'îlots.

Les teintes et matériaux seront de même nature ou en harmonie avec le bâtiment principal.

L'écriture contemporaine sera acceptée. Toutefois, les attiques et jeux de volume de la façade devront être préservés.

**Type 2/ constructions existantes traditionnelles du Bocage Virois**, dont notamment les bâtis repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme et représentés au règlement graphique par les figurés suivants : —, ▲ :

Les constructions seront restaurées ou agrandies dans le respect de leurs caractéristiques architecturales d'origine :

- respect de la volumétrie générale existante,
- les percements respecteront les proportions traditionnelles et leur composition sur la façade

L'écriture contemporaine est autorisée dès lors qu'elle s'intègre au bâtiment existant et à son environnement (harmonie de la composition d'ensemble des volumes)

### **Type 3/ constructions d'architecture contemporaine originale :**

Les constructions d'Architecture Contemporaine originale sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne intégration dans l'environnement bâti et paysagé.

Cette intégration sera assurée grâce à :

- une composition d'ensemble des volumes, des façades et des teintes simple et harmonieuse,
- l'emploi de matériaux dont les teintes s'harmonisent avec celles des constructions traditionnelles du Bocage Virois,

### **Type 4/ constructions d'habitation classique de type « pavillonnaire »**

Les constructions ou extensions de constructions ne faisant référence à aucun des trois types précédemment définis présenteront les caractéristiques de l'architecture traditionnelle du Bocage Virois.

Elles seront d'aspects suivants :

- les volumes principaux seront plus longs que larges,
- les toitures des volumes principaux seront faites de deux pans symétriques présentant des pentes au moins égales à 35°. Cette disposition ne s'applique pas aux toitures des extensions (dont véranda) ou appentis.

## **ARTICLE UA12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **Dans l'ensemble du secteur (y compris le sous-secteur Uav) :**

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation d'usage, d'extension ou de division de bâtiments existants à l'approbation du présent règlement.

### **Le stationnement des véhicules (autres que vélos) :**

Le stationnement correspondant aux besoins des nouvelles constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

### Le stationnement des vélos :

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants du parc, doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, couvrant une surface minimum de 1,5m<sup>2</sup> par logement.

Les bâtiments neufs à usage principal d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat, ou d'entrepôt qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, couvrant une surface minimum de 1,5% de la surface de plancher.

Les bâtiments neufs à usage d'équipement d'intérêt collectif qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, répondant à leurs besoins.

Ce stationnement des vélos peut être constitué d'un ou de plusieurs espace(s).

### **ARTICLE UA13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

#### **Dans l'ensemble du secteur (y compris le sous-secteur Uav) :**

Les espaces libres de constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager minimum. Les plantations existantes de qualité doivent y être préservées, notamment en limite séparative.

Les travaux ou transformations sur les haies et arbres remarquables (repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par les figurés suivants :  et  ) doivent faire l'objet d'une obtention de déclaration préalable.

Concernant les haies (représentées dans le règlement graphique par le figuré suivant :  ) :

l'entretien de la haie ne doit pas remettre en cause le maintien des trois strates présentes. En cas de coupe à blanc, la haie doit obligatoirement pouvoir se régénérer naturellement ou faire l'objet, dans un délai d'un an, d'une replantation à l'aide d'essences végétales locales adaptées. Ces plantations doivent être entretenues et maintenues.

La suppression de plus de 10 mètres de haies doit être compensée par la reconstitution à proximité d'un linéaire similaire de talus et de haies composées exclusivement d'essences végétales locales, afin de restituer ou d'améliorer l'intérêt de l'élément supprimé.

### **ARTICLE UA14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Néant.

### **ARTICLE UA15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

#### **Dans l'ensemble du secteur (y compris le sous-secteur Uav) :**

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables ainsi qu'en matière de gestion de l'eau est encouragée au regard, notamment, de trois caractéristiques :

- une performance énergétique ;
- un impact environnemental positif ;
- une pérennité de la solution retenue.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables et à la gestion de l'eau doit faire l'objet d'une insertion paysagère.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie leur adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

**ARTICLE UA16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

**Dans l'ensemble du secteur (y compris le sous-secteur Uav) :**

Tout aménagement de nouvelle voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications électroniques.

Les constructeurs ou aménageurs doivent prévoir la desserte des constructions par les réseaux de communications électroniques. Les fourreaux relatifs à ces derniers devront être enfouis lorsque le réseau primaire est souterrain.

## II. SECTEUR UB

### Extrait du rapport de présentation :

Le secteur **Ub** correspond aux quartiers mixtes à vocation principale d'habitat, issus d'extensions des noyaux urbains effectuées depuis les années 1970 et caractérisés par un tissu bâti moins dense ou discontinu (...).

- Les sous-secteurs **Ubv1 et Ubv2** correspondent aux quartiers mixtes à vocation principale d'habitat, issus d'extensions des noyaux urbains de l'agglomération viroise. Ils font l'objet de certaines règles adaptées (hauteur plus importante, densité de logements par hectare, taille des commerces, etc.) ;
- Le sous-secteur **Ubv2p** correspond à un sous-secteur Ubv2 couvrant un terrain cultivé à l'intérieur duquel seules les installations et constructions à usage agricole sont autorisées.

### ARTICLE UB1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

#### Dans l'ensemble du secteur (y compris les sous-secteurs Ubv1, Ubv2 et Ubv2p) :

Sont interdits :

- À l'exception du sous-secteur Ubv2p, les constructions et installations à usage d'industrie et d'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions et installations qui ne seraient pas compatibles avec les Orientations d'Aménagement et Programmation,
- L'exploitation de carrières,
- Le stationnement isolé ou collectif de caravanes ou de mobilhomes pour une durée supérieure à 3 mois à l'exception des terrains identifiés en application de l'article L.144-1 du code de l'urbanisme et dans les conditions édictées à l'article 2 du présent règlement.
- Les résidences démontables de loisirs ou constituant un habitat permanent, campings, parcs résidentiels de loisirs, ou habitations légères de loisirs (bungalows, etc.), à l'exception des terrains identifiés en application de l'article L.144-1 du code de l'urbanisme et dans les conditions édictées à l'article 2 du présent règlement.
- Les dépôts de véhicules, de ferrailles,
- Les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier d'habitations environnant.

#### De plus, dans les zones de nuisances sonores identifiées au titre de l'article L571-10 du Code de l'Environnement (figuré particulier ) :

Sont interdites les constructions ne respectant pas les prescriptions d'isolement acoustique prévues par le décret 2007-1467 du 16 octobre 2007 (en annexe du PLU).

#### De plus, dans les zones de risques liés aux chutes de blocs :

Sont interdites dans un périmètre de 100 mètres (figuré  sur la carte des risques) autour des zones moyennement prédisposées (pente très forte) toutes nouvelles constructions, à moins qu'une étude géotechnique ne conclue pas à un danger pour les futurs occupants et/ou usagers.

## **De plus, dans les zones de risques liés aux inondations :**

### Risques liés aux inondations par remontée de nappe

- dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre (trame  sur la carte des risques), sont interdits :
  - Les sous-sols non adaptés à l'aléa,
  - L'infiltration des eaux pluviales dans le sol,
  - L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).
- dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 1 et 2,5 mètres (trame  sur la carte des risques), sont interdits :
  - Les sous-sols non adaptés à l'aléa,
  - L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

### Risques liés aux inondations par débordement de cours d'eau :

Sont interdits dans les zones d'inondation (figuré particulier :  ) :

- Tout ouvrage, remblaiement, exhaussement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique ;
- Les nouvelles constructions implantées à moins de 10 mètres des berges du cours d'eau ;
- L'extension ou l'aménagement de constructions existantes implantées à moins de 10 mètres des berges du cours d'eau ;
- Les nouvelles constructions avec un plancher bas situé à moins de 0,20 mètre au-dessus de la cote des plus hautes eaux estimées lorsque celle-ci est connue ;
- Les nouvelles constructions avec un plancher bas situé à moins de 1 mètre au-dessus du terrain naturel lorsque la cote des plus hautes eaux estimées est inconnue ;
- L'extension ou l'aménagement de constructions existantes avec un plancher bas situé à moins de 0,20 mètre au-dessus de la cote des plus hautes eaux estimées lorsque celle-ci est connue ;
- L'extension ou l'aménagement de constructions existantes avec un plancher bas situé à moins de 1 mètre au-dessus du terrain naturel lorsque la cote des plus hautes eaux estimées est inconnue ;
- Les clôtures qui feraient entrave aux écoulements ;
- Les sous-sols non adaptés à l'aléa.

## **De plus, dans les zones de risques technologiques :**

### Risques liés aux installations de Butagaz :

A l'intérieur de la zone des effets indirects (ou zone de dangers faibles) et de la zone des effets irréversibles (ou zone de dangers significatifs) (figuré  ) :

Sont interdits toute nouvelle construction et tout changement de destination qui ne seraient pas adaptés à l'effet de surpression en cas d'accident.

A l'intérieur de la zone des effets létaux (ou zone de dangers graves) (figuré  ) :

Sont interdits toute nouvelle construction et tout changement de destination qui augmenteraient la population exposée à des effets irréversibles et/ou qui ne seraient pas adaptés à l'effet de surpression

en cas d'accident. Dans les mêmes conditions, l'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont possibles.

A l'intérieur de la zone des effets létaux significatifs (ou zone de dangers très graves) (figuré  ) :

Sont interdits :

- Toute nouvelle construction et tout changement de destination, à l'exception d'installations industrielles en lien direct avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagements et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence),
- Toute nouvelle infrastructure de transport, à l'exception de l'adaptation des infrastructures déjà existantes ou d'infrastructures destinées à desservir le site de Butagaz.

## **ARTICLE UB2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**Dans l'ensemble du secteur (à l'exception du sous-secteur Ubv2p), sauf dispositions spécifiques contraires :**

Sont autorisés sous conditions :

- Les équipements d'intérêts collectifs et de services publics (EISCP) et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec les usages de la zone.
- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sol, sous réserve d'être liés à des travaux de réseaux (énergie, transports, etc.) et d'espace public (voiries, etc.), à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.
- Sur des terrains concernés par un linéaire de rez-de-chaussée commercial établi au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme et représenté dans le règlement graphique par le figuré suivant :  :
  - les changements de destination des commerces existants à la date d'approbation du présent règlement, au niveau du rez-de-chaussée sur une profondeur de 8 mètres à compter de la façade des constructions donnant sur la voie, sous réserve de ne pas s'effectuer vers une destination d'habitation ou d'entrepôt.
  - les constructions nouvelles, sous réserve que leur rez-de-chaussée, sur une profondeur de 8 mètres à compter de la façade des constructions donnant sur la voie, soit destiné au commerce, aux bureaux, à l'artisanat, à l'hébergement hôtelier, à un équipement d'intérêt collectif, ou encore à constituer les parties communes nécessaires au fonctionnement de la construction.
- Les travaux ou transformations sur les éléments bâtis et naturels (repérés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par les figurés suivants : , ,  et  ), ainsi que les travaux au sein des secteurs naturels d'intérêt patrimonial (repérés au titre du même article et représentés dans le règlement graphique par le figuré suivant :  ), sous réserve d'avoir fait l'objet d'une obtention de déclaration préalable.

**De plus, dans le sous-secteur Ubv1 :**

Sont autorisées les opérations d'habitat, quelles qu'elles soient, sous réserve de tendre vers une densité de 50 logements par hectare, sans être inférieure à 31 logements par hectare, dès lors que l'emprise foncière est supérieure à 400m<sup>2</sup>.

**De plus, dans le sous-secteur Ubv2 :**

Sont autorisées les opérations d'habitat, quelles qu'elles soient, sous réserve de tendre vers une densité de 31 logements par hectare, sans être inférieure à 15 logements par hectare, dès lors que l'emprise foncière est supérieure à 8000m<sup>2</sup>.

**De plus, dans le sous-secteur Ubv2p :**

Seules sont autorisées les constructions et installations à usage agricole.

**De plus, sur les terrains identifiés par la trame « caravanes » :**

Est autorisée l'installation de caravanes, résidences mobiles et résidences démontables constituant un habitat permanent au titre de l'article L.144-1 du code de l'urbanisme, dans la mesure où les capacités en réseaux, assainissement et sécurité incendie sont suffisantes.

**Dans les zones humides repérées dans le règlement graphique (figuré particulier  ) :**

Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sols, le drainage et la construction sont autorisés, sous réserve d'être liés à la réalisation d'équipements et réseaux publics, à la sécurité des personnes, ou à des actions d'entretien, de valorisation et de réhabilitation de la zone humide.

Des installations ou objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du site au public, sous réserve de ne pas porter atteinte à la zone, seront autorisés.

Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées sur un terrain si une étude spécifique conclue qu'il ne comprend aucune zone humide et si ces conclusions sont communiquées à la DREAL Normandie

**Dans les zones inondables repérées dans le règlement graphique (figuré particulier  ) :**

Seules sont autorisées :

- les constructions nouvelles,
  - la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension (extension autorisée une seule fois à compter de la date d'approbation du présent règlement et sans excéder une emprise au sol correspondant à 30% de celle du bâtiment initial) ou la reconstruction des constructions existantes,
- sous réserve qu'elles n'entraînent pas un aggravement du risque d'inondation ou un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés à ce risque.

**ARTICLE UB3 : CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES****Dans l'ensemble du secteur (y compris les sous-secteurs Ubv1 et Ubv2) :**

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

**Voies :**

Les caractéristiques des voies doivent permettre une lutte efficace contre l'incendie et une bonne collecte des déchets (sauf disposition contraire dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation) et répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s).

**Accès :**

Les caractéristiques des accès véhicules doivent permettre une lutte efficace contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s).

Les autorisations d'urbanisme pourront également être refusées ou n'être acceptées que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

En l'absence de garage à l'alignement, les accès véhicules devront observer un retrait de 5 mètres depuis les emprises publiques, dans lequel aucune porte, aucun portail ne doit être installé.

Des aménagements différents pourront être autorisés pour respecter des dispositions fixées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation, ou pour favoriser une meilleure intégration du bâti et/ou des clôtures dans leur environnement, sous réserve de respecter les caractéristiques de sécurité susmentionnées.

#### Liaisons douces :

Les cheminements doux, notamment ceux figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, doivent toujours être assurés sous forme de chemins, voies mixtes ou trottoirs, et en liaison avec les cheminements doux existants (le cas échéant).

### **ARTICLE Ub4 : CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

#### **Dans l'ensemble du secteur (y compris les sous-secteurs Ubv1 et Ubv2) :**

##### Alimentation en eau potable :

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

##### Assainissement :

##### Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle qui suppose la production d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, sauf s'il n'y a pas de réseau collectif d'assainissement au droit de l'unité foncière accueillant des bâtiments nécessitant un assainissement.

Dans ces cas, ces bâtiments doivent disposer d'un assainissement autonome ou semi-collectif aux normes en vigueur.

##### Eaux résiduaires liées aux activités :

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit respecter les dispositions de l'article L1331-10 du Code de la Santé.

##### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'infiltration directe des eaux pluviales sur ledit terrain sans jamais faire obstacle à leur libre écoulement, ni augmenter le ruissellement et les nuisances par rapport à la situation initiale.

Des aménagements différents pourront être acceptés :

- s'il est démontré que ceux susmentionnés sont techniquement irréalisables (nature du sol, topographie, etc) ou induisent des nuisances pour des tiers,
- si le terrain mesure moins de 300m<sup>2</sup>,
- s'il est mis en place un dispositif d'infiltration commun à plusieurs constructions sur différents terrains,
- si les orientations d'aménagement et de programmation précisent des dispositions différentes.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sur tout terrain doivent être réalisés à la charge du constructeur.

### Réseaux divers :

L'enfouissement des lignes et conduites de distribution (électricité, télécommunication, fluides divers...) est obligatoire lorsque le réseau primaire est souterrain.

### **ARTICLE Ub5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

### **ARTICLE Ub6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**Dans l'ensemble du secteur (y compris les sous-secteurs Ubv1 et Ubv2), sauf dispositions spécifiques contraires :**

Les constructions devront être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit à une distance minimale d'un mètre des voies, des emprises publiques et des emplacements réservés à la réalisation de voies ou emprises publiques.

Des implantations différentes pourront être admises :

- dans le cas d'annexes,
- dans le cas d'extensions, sous réserve qu'elles soient réalisées dans le prolongement du bâtiment initial,
- dans le cas de bâtiments voisins construits selon un alignement particulier, avec un recul identique à celui de ces bâtiments,
- dans le cas de bâtiments projetés sur une parcelle existante ou nouvelle résultant d'une division parcellaire, située « en fond de scène » ou en « cœur d'îlot », dotée d'un accès privé ou d'une servitude de passage débouchant sur la voie principale et ne pouvant par conséquent satisfaire à la règle,
- dans le cas d'équipements d'intérêt collectif,
- dans le cas d'implantations spécifiques définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- dans le cas où une implantation à l'alignement nuirait à la continuité d'un cheminement doux identifié.

#### **Dans le sous-secteur Ubv1 :**

A l'exception des implantations différentes susnommées, les constructions devront être implantées à l'alignement des voies, des emprises publiques et des emplacements réservés à la réalisation de voies ou emprises publiques.

#### **ARTICLE Ub7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

**Dans l'ensemble du secteur (y compris les sous-secteurs Ubv1 et Ubv2) :**

Les constructions, en respectant les dispositions stipulées par le Code Civil (notamment les articles 675 à 681), seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale d'un mètre des limites séparatives.

Des implantations différentes pourront être admises :

- dans le cas d'équipements d'intérêt collectif,
- dans le cas de bâtiments voisins construits selon un alignement particulier, avec un recul identique à celui de ces bâtiments,
- dans le cas d'implantations spécifiques définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

#### **ARTICLE Ub8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

**Dans l'ensemble du secteur (y compris les sous-secteurs Ubv1 et Ubv2) :**

Non règlementé.

#### **ARTICLE Ub9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

**Dans l'ensemble du secteur (y compris les sous-secteurs Ubv1 et Ubv2) :**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions sises sur une même unité foncière ne pourra pas excéder 75% de la surface de cette unité foncière.

Cette disposition ne s'applique pas aux unités foncières de 300m<sup>2</sup> et moins.

#### **ARTICLE Ub10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau de la voirie de desserte.

Au-dessus de la limite de hauteur fixée, seuls peuvent être autorisés des ouvrages techniques (cheminée, antenne, etc.) et/ou d'intérêt collectif (antenne, éolienne, etc.).

**Dans l'ensemble du secteur (y compris les sous-secteurs Ubv1 et Ubv2), sauf dispositions spécifiques contraires :**

Le nombre maximum de niveaux des constructions est fixé à 3, y compris les combles aménageables ou non, mais non compris le ou les sous-sols.

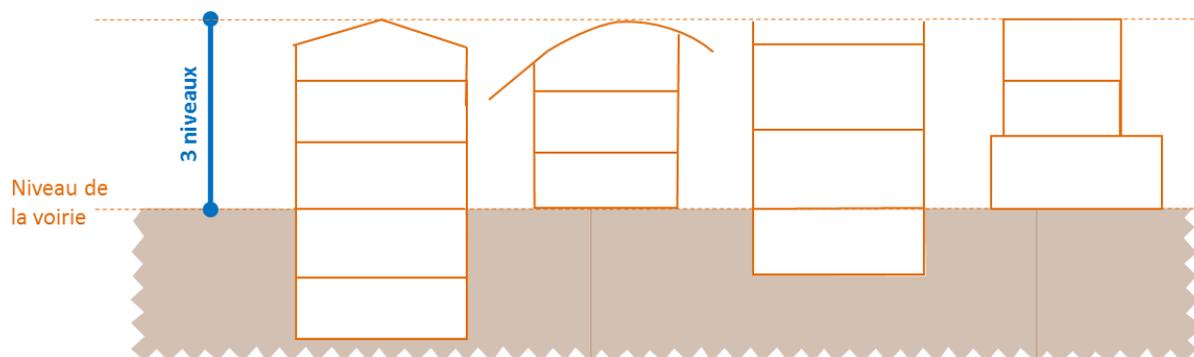


Schéma explicatif de la hauteur maximale des constructions dans le secteur Ub

**Dans les sous-secteurs Ubv1 et Ubv2 :**

Le nombre maximum de niveaux des constructions est fixé à 5, y compris les combles aménageables ou non, mais non compris le ou les sous-sols.

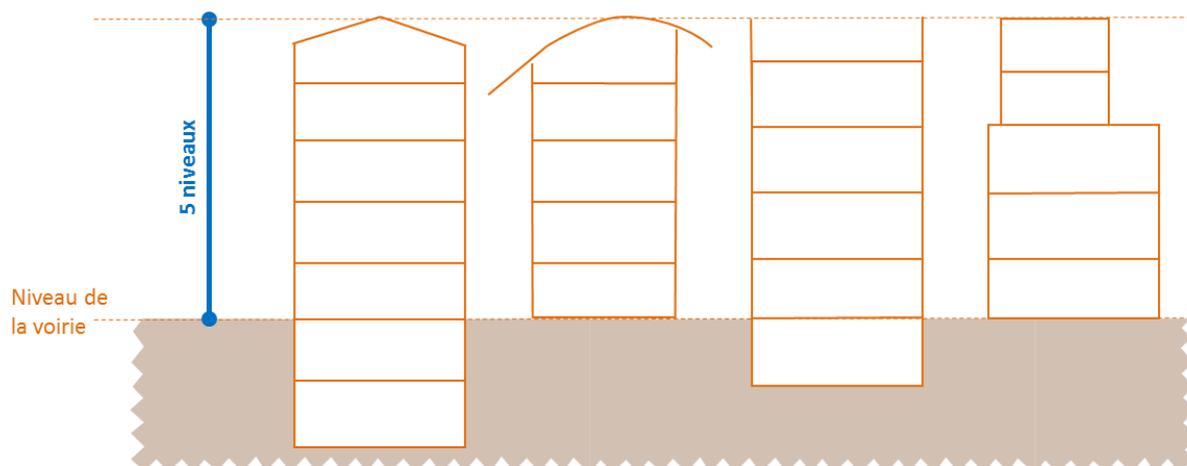


Schéma explicatif de la hauteur maximale des constructions dans les sous-secteurs Ubv1 et Ubv2

## **ARTICLE UB11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **A - ESTHETIQUE GENERALE**

**Dans l'ensemble du secteur (y compris les sous-secteurs Ubv1 et Ubv2) :**

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

D'une manière générale, les projets devront reprendre le gabarit, la hauteur, le rythme des façades et les teintes de l'architecture traditionnelle du Bocage Virois et de l'architecture de la reconstruction, notamment des éléments bâtis repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par les figurés suivants : —, ▲ ). Toute nouvelle construction proche d'un de ces éléments bâtis repérés doit en assurer la mise en valeur.

Lors de travaux sur les éléments bâtis repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par les figurés suivants : —, ▲, seront refusés tous travaux pouvant dénaturer l'élément repéré.

Sauf cas particulier d'une grande richesse architecturale<sup>2</sup>, les bâtiments et les clôtures devront être de conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle du Bocage Virois.

Il est rappelé que les dispositions de l'article R.11-27 du code de l'urbanisme sont applicables : « le permis de construire sera refusé ou ne sera 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. »

Les constructions et équipements d'intérêts collectifs et de service public (EISCP) ne sont pas concernés par les règles ci-après en raison de leurs spécificités techniques et réglementaires.

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère au bocage Virois est interdit.

#### 1. Aspect extérieur des constructions :

##### 1.1. Matériaux apparents et couleurs :

#### Constructions nouvelles, annexes et extensions

Afin de favoriser d'une part la création architecturale et de préserver d'autre part la qualité du patrimoine traditionnel local, le futur demandeur d'une autorisation bénéficiera des deux possibilités suivantes :

- Soit il privilégiera la création architecturale, à la condition expresse de pouvoir justifier de la qualité de sa démarche. Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale, les projets de constructions faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'ils s'insèrent de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural. Une notice descriptive justifiant les choix architecturaux et paysagers doit alors être jointe à la demande d'autorisation d'urbanisme qui accompagne le projet.
- Soit il préférera réaliser son projet en s'inspirant strictement de l'architecture traditionnelle locale. Les dispositions suivantes s'appliquent alors :
  - Les constructions nouvelles, annexes et extensions pourront être réalisées en matériaux destinés à rester apparents.
  - Sinon elles devront être recouvertes ou enduites. La teinte retenue sera cohérente et harmonieuse avec l'environnement bâti existant.

#### Rénovation ou modification de l'aspect extérieur des constructions existantes :

- Les façades ou parties de façades existantes en pierre apparentes (schiste, granite, grès, etc.), briques apparentes, essentage d'ardoises ou pans de bois, c'est-à-dire tout procédé architectural caractéristique du bocage virois, ne pourront être recouverte (à l'exception des dispositifs liés au développement durable ou aux énergies renouvelables).
- Tout matériau de façade non destiné à rester apparent devra être recouvert ou enduit. La teinte retenue sera cohérente et harmonieuse avec l'environnement bâti existant.

#### Panneaux photovoltaïques et thermiques

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

- Les profilés des panneaux ainsi que la sous-face des cellules seront de teinte foncée.
- L'ensemble des panneaux sera d'un seul tenant (si les conditions techniques propres à l'architecture du bâtiment le permettent), de forme carrée ou rectangulaire, par pan de toiture.
- Pour les toitures terrasses ou toits plats, les panneaux photovoltaïques de plusieurs tenant sont autorisés et seront masqués par un acrotère ou un bandeau pour limiter la visibilité depuis l'espace public.
- Ils seront préférentiellement intégrés à la toiture, et une bonne intégration paysagère (par rapport à l'environnement existant) sera recherchée.

#### Dispositifs d'isolation par l'extérieur :

L'autorité compétente se réserve le droit de refuser tout projet d'isolation par l'extérieur dont les matériaux, les teintes et coloris ne s'intègrent pas à l'environnement immédiat, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Si ces dispositifs recouvrent une façade faite de matériaux destinés à rester apparents, l'autorité compétente sera particulièrement vigilante à ce que le projet respecte l'aspect traditionnel initial de la façade.

#### 1.2. Couvertures et toitures :

Les toits en pente des nouvelles constructions, à l'exception des extensions, annexes et abris divers, devront être composés de deux versants symétriques ou de toits à quatre pans présentant des pentes au moins égales à 35°.

Les toitures dites « pointes de diamant » ou similaires sont interdites.

Les toits en pente devront être recouverts d'ardoises ou d'un matériau non réfléchissant de teinte similaire.

La tuile de terre cuite, ou tout autre matériau en présentant la teinte, n'est autorisée que sur les constructions existantes ou leurs extensions quand ce matériau préexiste sur la construction principale.

#### 1.3. Devantures et enseignes :

Les devantures et enseignes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments environnants et la composition architecturale de la façade dans laquelle elles s'inscrivent.

### 2. Aménagement des abords des constructions

#### 2.1. Extensions et annexes :

Les extensions de bâtiment et la construction d'annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.

#### 2.2. Clôtures :

Généralité : Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec l'environnement proche et chercheront à constituer une homogénéité d'ensemble.

<sup>2</sup> Sont considérés comme relevant d'une grande richesse architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant.

Pour les clôtures sur rue, seuls seront autorisés :

- les murs en maçonnerie ou de pierre apparente d'une hauteur de 1,50 mètre maximum,
- les soubassements en maçonnerie ou de pierre apparente, d'une hauteur maximale d'un mètre, surmontés d'un dispositif à claire-voie avec un accompagnement végétal. L'ensemble aura une hauteur maximale de deux mètres.

Les clôtures sur rue peuvent être refusées si elles présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la configuration des voiries, de la visibilité ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### 2.3. Locaux et équipements techniques. :

Les compteurs électriques, boîtes aux lettres et autres éléments techniques similaires devront être inclus dans la clôture ou la construction.

En l'absence de local pour les bacs à déchets, un espace devra être aménagé sur la parcelle de sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis la voirie.

## B - DISPOSITIONS ARCHITECTURALES SUPPLEMENTAIRES SPECIFIQUES AUX :

**Type 2/ constructions existantes traditionnelles du Bocage Virois**, dont notamment les bâtis repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme et représentés au règlement graphique par les figurés suivants : — , ▲ ... :

Les constructions seront restaurées ou agrandies dans le respect de leurs caractéristiques architecturales d'origine :

- respect de la volumétrie générale existante,
- les percements respecteront les proportions traditionnelles et leur composition sur la façade

L'écriture contemporaine est autorisée dès lors qu'elle s'intègre au bâtiment existant et à son environnement (harmonie de la composition d'ensemble des volumes)

### **Type 3/ constructions d'architecture contemporaine originale :**

Les constructions d'Architecture Contemporaine originale sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne intégration dans l'environnement bâti et paysagé. Cette intégration sera assurée grâce à :

- une composition d'ensemble des volumes, des façades et des teintes simple et harmonieuse,
- l'emploi de matériaux dont les teintes s'harmonisent avec celles des constructions traditionnelles du Bocage Virois,

### **Type 4/ constructions d'habitation classique de type « pavillonnaire »**

Les constructions ou extensions de constructions ne faisant référence à aucun des trois types précédemment définis présenteront les caractéristiques de l'architecture traditionnelle du Bocage Virois. Elles seront d'aspects suivants :

- les volumes principaux seront plus longs que larges,
- les toitures des volumes principaux seront faites de deux pans symétriques présentant des pentes au moins égales à 35°. Cette disposition ne s'applique pas aux toitures des extensions (dont véranda) ou appentis.

## **ARTICLE UB12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation d'usage, d'extension ou de division de bâtiments existants à l'approbation du présent règlement.

### **LE STATIONNEMENT DES VEHICULES (AUTRES QUE VELOS) :**

#### **Dans l'ensemble du secteur (y compris les sous-secteurs Ubv1 et Ubv2) sauf dispositions spécifiques contraires :**

Le stationnement correspondant aux besoins des nouvelles constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

Les nouvelles constructions à usage d'habitation devront disposer d'au moins deux places de stationnement.

Pour des projets présentant une surface de plancher supérieure à 300m<sup>2</sup> à usage d'habitations, un minimum d'une place par logement sera exigé.

#### **Dans les sous-secteurs Ubv1 et Ubv2 :**

Les nouvelles constructions à usage d'habitations devront disposer au minimum d'une place de stationnement par logement.

### **LE STATIONNEMENT DES VELOS :**

#### **Dans l'ensemble du secteur (y compris les sous-secteurs Ubv1 et Ubv2):**

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants du parc, doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, couvrant une surface minimum de 1,5m<sup>2</sup> par logement.

Les bâtiments neufs à usage principal d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat, ou d'entrepôt qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, couvrant une surface minimum de 1,5% de la surface de plancher.

Les bâtiments neufs à usage d'équipement d'intérêt collectif qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, répondant à leurs besoins.

Ce stationnement des vélos peut être constitué d'un ou de plusieurs espace(s).

## **ARTICLE UB13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

#### **Dans l'ensemble du secteur (y compris les sous-secteurs Ubv1 et Ubv2) :**

Les espaces libres de constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager minimum. Les plantations existantes de qualité doivent y être préservées, notamment en limite séparative.

Les travaux ou transformations sur les haies et arbres remarquables (repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par les figurés suivants :  et  ) doivent faire l'objet d'une obtention de déclaration préalable.

Concernant les haies (représentées dans le règlement graphique par le figuré suivant :  ) :

- l'entretien de la haie ne doit pas remettre en cause le maintien des trois strates présentes. En cas de coupe à blanc, la haie doit obligatoirement pouvoir se régénérer naturellement ou faire l'objet, dans un délai d'un an, d'une replantation à l'aide d'essences végétales locales adaptées. Ces plantations doivent être entretenues et maintenues.
- La suppression de plus de 10 mètres de haies doit être compensée par la reconstitution à proximité d'un linéaire similaire de talus et de haies composées exclusivement d'essences végétales locales, afin de restituer ou d'améliorer l'intérêt de l'élément supprimé.

#### **ARTICLE UB14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Néant.

#### **ARTICLE UB15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

**Dans l'ensemble du secteur (y compris les sous-secteurs Ubv1 et Ubv2) :**

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables ainsi qu'en matière de gestion de l'eau est encouragée au regard, notamment, de trois caractéristiques :

- une performance énergétique ;
- un impact environnemental positif ;
- une pérennité de la solution retenue.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables et à la gestion de l'eau doit faire l'objet d'une insertion paysagère.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie leur adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

#### **ARTICLE UB16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

**Dans l'ensemble du secteur (y compris les sous-secteurs Ubv1 et Ubv2) :**

Tout aménagement de nouvelle voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications électroniques.

Les constructeurs ou aménageurs doivent prévoir la desserte des constructions par les réseaux de communications électroniques. Les fourreaux relatifs à ces derniers devront être enfouis lorsque le réseau primaire est souterrain.

### III. SECTEUR UE

#### Extrait du rapport de présentation :

Le secteur Ue est dédié à l'accueil des équipements d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE UE1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES**

##### **Dans l'ensemble du secteur :**

Sont interdits :

- Les constructions et installations à usage d'habitations, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière et d'entrepôt, hormis celles spécifiées à l'article 2 du présent règlement.
- L'exploitation de carrières,
- Le stationnement isolé ou collectif de caravanes ou de mobilhomes pour une durée supérieure à 3 mois, hors terrains aménagés,
- Les dépôts de véhicules, de ferrailles,
- Les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier d'habitations environnant.

##### **De plus, dans les zones de nuisances sonores identifiées au titre de l'article L571-10 du Code de l'Environnement (figuré particulier ) :**

Sont interdites les constructions ne respectant pas les prescriptions d'isolement acoustique prévues par le décret 2007-1467 du 16 octobre 2007 (en annexe du PLU).

##### **De plus, dans les zones de risques liés aux chutes de blocs :**

Sont interdites dans un périmètre de 100 mètres (figuré  sur la carte des risques) autour des zones moyennement prédisposées (pente très forte) toutes nouvelles constructions, à moins qu'une étude géotechnique ne conclue pas à un danger pour les futurs occupants et/ou usagers.

##### **De plus, dans les zones de risques liés aux inondations :**

###### Risques liés aux inondations par remontée de nappe

- dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre (trame  sur la carte des risques), sont interdits :
  - Les sous-sols non adaptés à l'aléa,
  - L'infiltration des eaux pluviales dans le sol,
  - L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).
- dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 1 et 2,5 mètres (trame  sur la carte des risques), sont interdits :
  - Les sous-sols non adaptés à l'aléa,
  - L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

### Risques liés aux inondations par débordement de cours d'eau :

Sont interdits dans les zones d'inondation (figuré particulier :  ) :

- Tout ouvrage, remblaiement, exhaussement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique ;
- Les nouvelles constructions implantées à moins de 10 mètres des berges du cours d'eau ;
- L'extension ou l'aménagement de constructions existantes implantées à moins de 10 mètres des berges du cours d'eau ;
- Les nouvelles constructions avec un plancher bas situé à moins de 0,20 mètre au-dessus de la cote des plus hautes eaux estimées lorsque celle-ci est connue ;
- Les nouvelles constructions avec un plancher bas situé à moins de 1 mètre au-dessus du terrain naturel lorsque la cote des plus hautes eaux estimées est inconnue ;
- L'extension ou l'aménagement de constructions existantes avec un plancher bas situé à moins de 0,20 mètre au-dessus de la cote des plus hautes eaux estimées lorsque celle-ci est connue ;
- L'extension ou l'aménagement de constructions existantes avec un plancher bas situé à moins de 1 mètre au-dessus du terrain naturel lorsque la cote des plus hautes eaux estimées est inconnue ;
- Les clôtures qui feraient entrave aux écoulements ;
- Les sous-sols non adaptés à l'aléa.

### ARTICLE UE2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

#### **Dans l'ensemble du secteur, sauf dispositions spécifiques contraires :**

Sont autorisés sous conditions :

- Les équipements d'intérêts collectifs et de services publics (EISCP) et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec les usages de la zone.
- Les nouvelles constructions ou les extensions de constructions existantes à usage d'habitations, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière et d'entrepôt, sous réserve de présenter un intérêt collectif et d'être en lien avec la vocation d'équipement du secteur.
- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sol, sous réserve d'être liés à des travaux d'aménagement d'espace public, à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.
- Les travaux ou transformations sur les éléments bâtis et naturels (repérés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par les figurés suivants : , ,  et  ), ainsi que les travaux au sein des secteurs bâtis et naturels d'intérêt patrimonial (repérés au titre du même article et représentés dans le règlement graphique par les figurés suivants :  et  ), sous réserve d'avoir fait l'objet d'une obtention de déclaration préalable.

#### **Dans les zones humides repérées dans le règlement graphique (figuré particulier ) :**

Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sols, le drainage et la construction sont autorisés, sous réserve d'être liés à la réalisation d'équipements et réseaux publics, à la sécurité des personnes, ou à des actions d'entretien, de valorisation et de réhabilitation de la zone humide.

Des installations ou objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du site au public, sous réserve de ne pas porter atteinte à la zone, seront autorisés.

Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées sur un terrain si une étude spécifique conclue qu'il ne comprend aucune zone humide et si ces conclusions sont communiquées à la DREAL Normandie

**Dans les zones inondables repérées dans le règlement graphique (figuré particulier  ) :**

Seules sont autorisées :

- les constructions nouvelles,
  - la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension (extension autorisée une seule fois à compter de la date d'approbation du présent règlement et sans excéder une emprise au sol correspondant à 30% de celle du bâtiment initial) ou la reconstruction des constructions existantes,
- sous réserve qu'elles n'entraînent pas un aggravement du risque d'inondation ou un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés à ce risque.

**ARTICLE UE3 : CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

**Dans l'ensemble du secteur :**

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

Voies :

Les caractéristiques des voies doivent permettre une lutte efficace contre l'incendie et une bonne collecte des déchets (sauf disposition contraire dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation) et répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s).

Accès :

Les caractéristiques des accès véhicules doivent permettre une lutte efficace contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s).

Les autorisations d'urbanisme pourront également être refusées ou n'être acceptées que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Liaisons douces :

Les cheminements doux, notamment ceux figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, doivent toujours être assurés sous forme de chemins, voies mixtes ou trottoirs, et en liaison avec les cheminements doux existants (le cas échéant).

#### **ARTICLE UE4 : CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

**Dans l'ensemble du secteur :**

##### Alimentation en eau potable :

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

##### Assainissement :

###### Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle qui suppose la production d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, sauf s'il n'y a pas de réseau collectif d'assainissement au droit de l'unité foncière accueillant des bâtiments nécessitant un assainissement.

Dans ces cas, ces bâtiments doivent disposer d'un assainissement autonome ou semi-collectif aux normes en vigueur.

###### Eaux résiduaires liées aux activités :

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit respecter les dispositions de l'article L1331-10 du Code de la Santé.

###### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'infiltration directe des eaux pluviales sur ledit terrain sans jamais faire obstacle à leur libre écoulement, ni augmenter le ruissellement et les nuisances par rapport à la situation initiale.

Des aménagements différents pourront être acceptés :

- s'il est démontré que ceux susmentionnés sont techniquement irréalisables (nature du sol, topographie, etc) ou induisent des nuisances pour des tiers,
- si le terrain mesure moins de 300m<sup>2</sup>,
- s'il est mis en place un dispositif d'infiltration commun à plusieurs constructions sur différents terrains,
- si les orientations d'aménagement et de programmation précisent des dispositions différentes.

Au moins 50% de la surface des nouveaux parcs de stationnement de plus de 500m<sup>2</sup> devront être réalisés de façon à assurer l'infiltration des eaux pluviales dans le sol.

##### Réseaux divers :

L'enfouissement des lignes et conduites de distribution (électricité, télécommunication, fluides divers...) est obligatoire lorsque le réseau primaire est souterrain.

#### **ARTICLE UE5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

## **ARTICLE UE6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **Dans l'ensemble du secteur :**

Les constructions devront être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit à une distance minimale d'un mètre des voies, des emprises publiques et des emplacements réservés à la réalisation de voies ou emprises publiques.

Des implantations différentes pourront être admises :

- dans le cas d'annexes,
- dans le cas d'extensions, sous réserve qu'elles soient réalisées dans le prolongement du bâtiment initial,
- dans le cas de bâtiments voisins construits selon un alignement particulier, avec un recul identique à celui de ces bâtiments,
- dans le cas de bâtiments projetés sur une parcelle existante ou nouvelle résultant d'une division parcellaire, située « en fond de scène » ou en « cœur d'îlot », dotée d'un accès privé ou d'une servitude de passage débouchant sur la voie principale et ne pouvant par conséquent satisfaire à la règle,
- dans le cas d'implantations spécifiques définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- dans le cas où une implantation à l'alignement nuirait à la continuité d'un cheminement doux identifié.

## **ARTICLE UE7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

### **Dans l'ensemble du secteur :**

Les constructions, en respectant les dispositions stipulées par le Code Civil (notamment les articles 675 à 681), seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale d'un mètre des limites séparatives.

Des implantations différentes pourront être admises :

- dans le cas de bâtiments voisins construits selon un alignement particulier, avec un recul identique à celui de ces bâtiments,
- dans le cas d'implantations spécifiques définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

## **ARTICLE UE8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

### **Dans l'ensemble du secteur :**

Non règlementé.

## **ARTICLE UE9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

**Dans l'ensemble du secteur :**

Non règlementé.

## **ARTICLE UE10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**Dans l'ensemble du secteur :**

Non règlementé.

## **ARTICLE UE11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **A - ESTHETIQUE GENERALE**

**Dans l'ensemble du secteur :**

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

Lors de travaux sur les éléments bâtis repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par les figurés suivants : , , seront refusés tous travaux pouvant dénaturer l'élément repéré.

Sauf cas particulier d'une grande richesse architecturale<sup>3</sup>, les façades seront d'un style simple, devront présenter une unité architecturale et seront réalisées en matériaux de bonne qualité de finition.

Il est rappelé que les dispositions de l'article R.11-27 du code de l'urbanisme sont applicables : « le permis de construire sera refusé ou ne sera 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. »

Les constructions et équipements d'intérêts collectifs et de service public (EISCP) ne sont pas concernés par les règles ci-après en raison de leurs spécificités techniques et réglementaires.

#### **1. Aspect extérieur des constructions :**

##### **1.1 Matériaux apparents et couleurs:**

Afin de favoriser d'une part la création architecturale et de préserver d'autre part la qualité du patrimoine traditionnel local, le futur demandeur d'une autorisation bénéficiera des deux possibilités suivantes :

- Soit il privilégiera la création architecturale, à la condition expresse de pouvoir justifier de la qualité de sa démarche. Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale, les projets de constructions faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'ils s'insèrent de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural. Une notice descriptive justifiant les choix architecturaux et paysagers doit alors être jointe à la demande d'autorisation d'urbanisme qui accompagne le projet.
- Soit il préférera réaliser son projet en s'inspirant strictement de l'architecture traditionnelle locale. Les dispositions suivantes s'appliquent alors :

- Les constructions nouvelles, annexes et extensions pourront être réalisées en matériaux destinés à rester apparents.
- Sinon elles devront être recouvertes ou enduites. La teinte retenue sera cohérente et harmonieuse avec l'environnement bâti existant.

#### Rénovation ou modification de l'aspect extérieur des constructions existantes :

- Les façades ou parties de façades existantes en pierre apparentes (schiste, granite, grès, etc. ), briques apparentes, essentage d'ardoises ou pans de bois, c'est-à-dire tout procédé architectural caractéristique du bocage virois, ne pourront être recouverte (à l'exception des dispositifs liés au développement durable ou aux énergies renouvelables).
- Tout matériau de façade non destiné à rester apparent devra être recouvert ou enduit. La teinte retenue sera cohérente et harmonieuse avec l'environnement bâti existant.

#### Panneaux photovoltaïques et thermiques

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

- Les profilés des panneaux ainsi que la sous-face des cellules seront de teinte foncée.
- L'ensemble des panneaux sera d'un seul tenant (si les conditions techniques propres à l'architecture du bâtiment le permettent), de forme carrée ou rectangulaire, par pan de toiture.
- Pour les toitures terrasses ou toits plats, les panneaux photovoltaïques de plusieurs tenant sont autorisés et seront masqués par un acrotère ou un bandeau pour limiter la visibilité depuis l'espace public.
- Ils seront préférentiellement intégrés à la toiture, et une bonne intégration paysagère (par rapport à l'environnement existant) sera recherchée.

#### 2. Dispositifs d'isolation par l'extérieur :

L'autorité compétente se réserve le droit de refuser tout projet d'isolation par l'extérieur dont les matériaux, les teintes et coloris ne s'intègrent pas à l'environnement immédiat, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Si ces dispositifs recouvrent une façade faite de matériaux destinés à rester apparents, l'autorité compétente sera particulièrement vigilante à ce que le projet respecte l'aspect traditionnel initial de la façade.

#### 3. Aménagement des abords des constructions

##### 3.1. Extensions et annexes :

Les extensions de bâtiment et la construction d'annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.

<sup>3</sup> Sont considérés comme relevant d'une grande richesse architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant.

### 3.2. Clôtures :

Les clôtures seront d'un style simple, en harmonie avec le paysage environnant. Les haies vives seront composées d'essences locales et éventuellement doublées d'un grillage à l'intérieur du lot. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les clôtures sur rue peuvent être refusées si elles présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la configuration des voiries, de la visibilité ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### 3.3. Locaux et équipements techniques :

Les compteurs électriques, boîtes aux lettres et autres éléments techniques similaires devront être inclus dans la clôture ou la construction.

En l'absence de local pour les bacs à déchets, un espace devra être aménagé sur la parcelle de sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis la voirie.

## **B - DISPOSITIONS ARCHITECTURALES SUPPLEMENTAIRES SPECIFIQUES AU :**

**Type 1 / Secteur du patrimoine à protéger, relatif au centre-ville reconstruit de Vire, identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et représenté dans le règlement graphique par le figuré suivant  :**

Toutes les nouvelles constructions, ou tous les travaux sur une construction existante, à proximité d'un bâtiment de la Reconstruction identifié au règlement graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent en assurer la mise en valeur.

Pour les bâtiments de la Reconstruction identifiés au règlement graphique :

Lors de travaux sur les bâtiments de la Reconstruction identifiés au règlement graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, seront refusés tous travaux pouvant dénaturer ces bâtiments.

La maçonnerie :

Les parements ne doivent pas être masqués.

Lors de travaux de façade, les traitements des façades d'origine doivent maintenir ou restaurer la finition d'origine.

Les portes :

Les portes seront restaurées ou remplacées par des ouvrages à l'identique ou d'aspect similaire.

Les menuiseries dans d'autres matériaux que ceux d'origine sont autorisées à condition qu'elles conservent les mêmes épaisseurs, profils et géométries.

Les portes seront traitées dans une teinte soutenue, autre que blanc.

Les baies :

Sur une même façade, toutes les menuiseries, à l'exception de celles de commerces éventuels en rez-de-chaussée, auront la même teinte et seront du même type.

Les châssis de rénovation sont proscrits.

#### Les lucarnes :

Les lucarnes doivent présenter la même typologie (teinte, volume, proportions...) que celle d'origine sur le bâtiment concerné.

Si le bâtiment concerné ne comprend pas de lucarnes d'origine, celles à créer devront reprendre la typologie de lucarnes d'origine d'un autre bâtiment de la Reconstruction repéré.

#### Les volets d'occultations :

Dans le cas où l'immeuble est doté de persiennes, celles-ci devront être conservées et restaurées ou remplacées par des volets brisés repliés dans l'embrasure de la baie.

Les volets battants sont proscrits.

#### Les pavés de verre :

Dans le cadre d'un ravalement, les pavés de verre devront être conservés et les joints devront être de couleur grise. Ils pourront être sablés mais ne pourront être peints.

#### Les balcons et les loggias :

Les loggias ne pourront pas être fermées.

#### Les ferronneries :

Les garde-corps d'origine devront être conservés et restaurés à l'identique ou remplacés par des garde-corps d'aspect similaire.

Dans le cas où ils ne répondraient pas aux normes de sécurité actuelles, ils pourront être surmontés d'une main courante dans le même dessin ou accompagnés d'un treillage discret en arrière.

#### Les clôtures :

Les clôtures devront respecter un dessin géométrique simple et ne pourront être constituées de béton préfabriqué, de PVC, de grillage.

#### Les toitures :

Les couvertures devront être réalisées en ardoise, en zinc ou en matériaux de teintes similaires à l'ardoise ou au zinc.

Les châssis de toit en façade sur rue doivent avoir une taille modeste (78cm x 118cm maximum), doivent être plus hauts que larges et axés sur les ouvertures verticales des étages inférieurs.

Les châssis de toit en façade arrière, s'ils ont une ossature métallique, doivent être de couleur identique à la couverture. Ils peuvent avoir une taille supérieure à ceux de la façade avant et prendre la forme de verrières.

Sur les souches de cheminées, les travaux devront maintenir ou restaurer l'aspect d'origine ( finition, teinte, gabarit).

#### Les ajouts et extensions :

Les ajouts et extensions sont uniquement autorisées sur les arrières ou cœurs d'îlots.

Les teintes et matériaux seront de même nature ou en harmonie avec le bâtiment principal.

L'écriture contemporaine sera acceptée. Toutefois, les attiques et jeux de volume de la façade devront être préservés.

## **ARTICLE UE12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

**Dans l'ensemble du secteur :**

### Le stationnement des véhicules (autres que vélos) :

Le stationnement correspondant aux besoins des nouvelles constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

### Le stationnement des vélos :

Les bâtiments neufs à usage d'équipement d'intérêt collectif qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, répondant à leurs besoins.

Ce stationnement des vélos peut être constitué d'un ou de plusieurs espace(s).

## **ARTICLE UE13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

**Dans l'ensemble du secteur :**

Les espaces libres de constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager minimum. Les plantations existantes de qualité doivent y être préservées, notamment en limite séparative.

Les travaux ou transformations sur les haies et arbres remarquables (repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par les figurés suivants :  et  ) doivent faire l'objet d'une obtention de déclaration préalable.

Concernant les haies (représentées dans le règlement graphique par le figuré suivant :  ) :

- l'entretien de la haie ne doit pas remettre en cause le maintien des trois strates présentes. En cas de coupe à blanc, la haie doit obligatoirement pouvoir se régénérer naturellement ou faire l'objet, dans un délai d'un an, d'une replantation à l'aide d'essences végétales locales adaptées. Ces plantations doivent être entretenues et maintenues.
- La suppression de plus de 10 mètres de haies doit être compensée par la reconstitution à proximité d'un linéaire similaire de talus et de haies composées exclusivement d'essences végétales locales, afin de restituer ou d'améliorer l'intérêt de l'élément supprimé.

## **ARTICLE UE14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Néant.

**ARTICLE UE15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

**Dans l'ensemble du secteur :**

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables ainsi qu'en matière de gestion de l'eau est encouragée au regard, notamment, de trois caractéristiques :

- une performance énergétique ;
- un impact environnemental positif ;
- une pérennité de la solution retenue.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables et à la gestion de l'eau doit faire l'objet d'une insertion paysagère.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie leur adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

**ARTICLE UE16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

**Dans l'ensemble du secteur :**

Tout aménagement de nouvelle voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications électroniques.

Les constructeurs ou aménageurs doivent prévoir la desserte des constructions par les réseaux de communications électroniques. Les fourreaux relatifs à ces derniers devront être enfouis lorsque le réseau primaire est souterrain.

## IV. SECTEUR UR

### Extrait du rapport de présentation :

Le secteur Ur est un secteur à accueillir un projet routier structurant en milieu urbain.

### ARTICLE UR1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

#### Dans l'ensemble du secteur :

Sont interdites toutes constructions ou installations, sauf celles visées à l'article 2.

#### De plus, dans les zones de nuisances sonores identifiées au titre de l'article L571-10 du Code de l'Environnement (figuré particulier ) :

Sont interdites les constructions ne respectant pas les prescriptions d'isolement acoustique prévues par le décret 2007-1467 du 16 octobre 2007 (en annexe du PLU).

#### De plus, dans les zones de risques liés aux inondations :

##### Risques liés aux inondations par remontée de nappe

- dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre (trame  sur la carte des risques), sont interdits :
  - Les sous-sols non adaptés à l'aléa,
  - L'infiltration des eaux pluviales dans le sol,
  - L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).
- dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 1 et 2,5 mètres (trame  sur la carte des risques), sont interdits :
  - Les sous-sols non adaptés à l'aléa,
  - L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

### Risques liés aux inondations par débordement de cours d'eau :

Sont interdits dans les zones d'inondation (figuré particulier :  ) :

- Tout ouvrage, remblaiement, exhaussement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique ;
- Les nouvelles constructions implantées à moins de 10 mètres des berges du cours d'eau ;
- L'extension ou l'aménagement de constructions existantes implantées à moins de 10 mètres des berges du cours d'eau ;
- Les nouvelles constructions avec un plancher bas situé à moins de 0,20 mètre au-dessus de la cote des plus hautes eaux estimées lorsque celle-ci est connue ;
- Les nouvelles constructions avec un plancher bas situé à moins de 1 mètre au-dessus du terrain naturel lorsque la cote des plus hautes eaux estimées est inconnue ;
- L'extension ou l'aménagement de constructions existantes avec un plancher bas situé à moins de 0,20 mètre au-dessus de la cote des plus hautes eaux estimées lorsque celle-ci est connue ;
- L'extension ou l'aménagement de constructions existantes avec un plancher bas situé à moins de 1 mètre au-dessus du terrain naturel lorsque la cote des plus hautes eaux estimées est inconnue ;
- Les clôtures qui feraient entrave aux écoulements ;
- Les sous-sols non adaptés à l'aléa.

### ARTICLE UR2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

**Dans l'ensemble du secteur, sauf dispositions spécifiques contraires :**

Sont autorisés sous conditions :

- Les équipements d'intérêts collectifs et de services publics (EISCP) et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec les usages de la zone.
- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sol, sous réserve d'être liés à des travaux de réseaux (énergie, transports, etc.) et d'espace public (voiries, etc.), à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales,
- Les aménagements, installations et constructions sous réserve d'être liés à un projet routier et/ou d'intérêt collectif.

**Dans les zones humides repérées dans le règlement graphique (figuré particulier  ) :**

Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sols, le drainage et la construction sont autorisés, sous réserve d'être liés à la réalisation d'équipements et réseaux publics, à la sécurité des personnes, ou à des actions d'entretien, de valorisation et de réhabilitation de la zone humide.

Des installations ou objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du site au public, sous réserve de ne pas porter atteinte à la zone, seront autorisés.

Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées sur un terrain si une étude spécifique conclue qu'il ne comprend aucune zone humide et si ces conclusions sont communiquées à la DREAL Normandie

**Dans les zones inondables repérées dans le règlement graphique (figuré particulier  ) :**

Les travaux entraînant la disparition de zone inondable devront être compensés par la création de zone inondable, conformément à la disposition 139 du SDAGE Seine-Normandie approuvé le 29 octobre 2009.

**ARTICLE UR3 : CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

**Dans l'ensemble du secteur :**

Non règlementé.

**ARTICLE UR4 : CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

**Dans l'ensemble du secteur :**

Non règlementé.

**ARTICLE UR5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

**ARTICLE UR6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**Dans l'ensemble du secteur :**

L'implantation des aménagements, installations et constructions doit respecter le projet d'infrastructure routière envisagé et/ou ne pas y faire obstacle.

**ARTICLE UR7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

**Dans l'ensemble du secteur :**

L'implantation des aménagements, installations et constructions doit respecter le projet d'infrastructure routière envisagé et/ou ne pas y faire obstacle.

**ARTICLE UR8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

**Dans l'ensemble du secteur :**

Non règlementé.

**ARTICLE UR9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

**Dans l'ensemble du secteur :**

Non règlementé.

**ARTICLE UR10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**Dans l'ensemble du secteur :**

Non règlementé.

**ARTICLE UR11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**Dans l'ensemble du secteur :**

Non règlementé.

**ARTICLE UR12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

**Dans l'ensemble du secteur :**

Le stationnement des vélos :

Les bâtiments neufs à usage d'équipement d'intérêt collectif qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, répondant à leurs besoins.

Ce stationnement des vélos peut être constitué d'un ou de plusieurs espace(s).

**ARTICLE UR13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

**Dans l'ensemble du secteur :**

Non règlementé.

**ARTICLE UR14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Néant.

**ARTICLE UR15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

**Dans l'ensemble du secteur :**

Non règlementé.

**ARTICLE UR16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

**Dans l'ensemble du secteur :**

Non règlementé.

## V. SECTEUR UX

### Extrait du rapport de présentation :

Le secteur **Ux** correspond à des espaces à vocation d'activités économiques. Il est destiné à des activités qui, par leur nature, leur taille ou les nuisances éventuelles qu'elles induisent, ne peuvent trouver place dans un quartier d'habitat. (...)

- Le sous-secteur **Uxa** actant de la présence d'habitat dans les zones d'activités de commerces et de services.

- Le sous-secteur **Uxc** est destiné à des activités de commerces et de services.

- Le sous-secteur **Uxm** est destiné aux entreprises ayant un besoin en hauteur de bâtiments plus important.

### ARTICLE UX1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

**Dans l'ensemble du secteur (y compris les sous-secteurs Uxa et Uxc), sauf dispositions spécifiques contraires :**

Sont interdits :

- Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'habitation ou liés à une exploitation agricole ou forestière (y compris les extensions et annexes),
- Les constructions et installations qui ne seraient pas compatibles avec les Orientations d'Aménagement et Programmation,
- L'exploitation de carrières,
- Le stationnement isolé ou collectif de caravanes ou de mobilhomes non lié à une activité pour une durée supérieure à 3 mois,
- Les résidences démontables de loisirs ou constituant un habitat permanent, campings, parcs résidentiels de loisirs, ou habitations légères de loisirs (bungalows, etc.),
- Les dépôts de véhicules, de ferrailles non liés à une activité,
- La reconstruction après sinistre des constructions à usage d'habitation ou d'activité agricole ou forestière (hormis éléments bâtis repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par les figurés suivants :  et ).

**De plus, dans le sous-secteur Uxc :**

Sont interdites les constructions à usage d'industrie.

**De plus, dans les zones de nuisances sonores identifiées au titre de l'article L571-10 du Code de l'Environnement (figuré particulier  ) :**

Sont interdites les constructions ne respectant pas les prescriptions d'isolement acoustique prévues par le décret 2007-1467 du 16 octobre 2007 (en annexe du PLU).

## **De plus, dans les zones de risques liés aux inondations :**

### Risques liés aux inondations par remontée de nappe

- dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre (trame  sur la carte des risques), sont interdits :
  - Les sous-sols non adaptés à l'aléa,
  - L'infiltration des eaux pluviales dans le sol,
  - L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).
- dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 1 et 2,5 mètres (trame  sur la carte des risques), sont interdits :
  - Les sous-sols non adaptés à l'aléa,
  - L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

### Risques liés aux inondations par débordement de cours d'eau :

Sont interdits dans les zones d'inondation (figuré particulier :  ) :

- Tout ouvrage, remblaiement, exhaussement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique ;
- Les nouvelles constructions implantées à moins de 10 mètres des berges du cours d'eau ;
- L'extension ou l'aménagement de constructions existantes implantées à moins de 10 mètres des berges du cours d'eau ;
- Les nouvelles constructions avec un plancher bas situé à moins de 0,20 mètre au-dessus de la cote des plus hautes eaux estimées lorsque celle-ci est connue ;
- Les nouvelles constructions avec un plancher bas situé à moins de 1 mètre au-dessus du terrain naturel lorsque la cote des plus hautes eaux estimées est inconnue ;
- L'extension ou l'aménagement de constructions existantes avec un plancher bas situé à moins de 0,20 mètre au-dessus de la cote des plus hautes eaux estimées lorsque celle-ci est connue ;
- L'extension ou l'aménagement de constructions existantes avec un plancher bas situé à moins de 1 mètre au-dessus du terrain naturel lorsque la cote des plus hautes eaux estimées est inconnue ;
- Les clôtures qui feraient entrave aux écoulements ;
- Les sous-sols non adaptés à l'aléa.

## **De plus, dans les zones de risques technologiques :**

### Risques liés aux installations de Butagaz :

A l'intérieur de la zone des effets indirects (ou zone de dangers faibles) et de la zone des effets irréversibles (ou zone de dangers significatifs) (figuré  ) :

Sont interdits toute nouvelle construction et tout changement de destination qui ne seraient pas adaptés à l'effet de surpression en cas d'accident.

A l'intérieur de la zone des effets létaux (ou zone de dangers graves) (figuré  ) :

Sont interdits toute nouvelle construction et tout changement de destination qui augmenteraient la population exposée à des effets irréversibles et/ou qui ne seraient pas adaptés à l'effet de surpression

en cas d'accident. Dans les mêmes conditions, l'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont possibles.

A l'intérieur de la zone des effets létaux significatifs (ou zone de dangers très graves) (figuré  ):

Sont interdits :

- Toute nouvelle construction et tout changement de destination, à l'exception d'installations industrielles en lien direct avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagements et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence),
- Toute nouvelle infrastructure de transport, à l'exception de l'adaptation des infrastructures déjà existantes ou d'infrastructures destinées à desservir le site de Butagaz.

Risques liés aux installations de GrT Gaz :

A l'intérieur de la zone des effets irréversibles ou zone de dangers significatifs (figuré  ):

Le transporteur des projets de construction ou d'aménagement doit être informé afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur les installations de GrT Gaz

A l'intérieur de la zone des premiers effets létaux significatifs ou zone de dangers graves (figuré  ):

Le transporteur des projets de construction ou d'aménagement doit être informé afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur les installations de GrT Gaz

Sont interdites la construction et l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1<sup>ère</sup> à la 3<sup>ème</sup> catégorie.

A l'intérieur de la zone des effets létaux significatifs ou zone de dangers très graves (figuré  ):

Le transporteur des projets de construction ou d'aménagement doit être informé afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur les installations de GrT Gaz

Sont interdites :

- La construction et l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1<sup>ère</sup> à la 3<sup>ème</sup> catégorie.
- La construction et l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public, susceptibles de recevoir plus de 100 personnes

Risques liés aux installations des Messageries Laitières :

A l'intérieur de la zone des premiers effets létaux (figuré  ):

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation, les immeubles habités ou occupés par des tiers et les zones destinées à l'habitation, à l'exclusion des installations connexes à l'entrepôt,
- les voies de circulation autres que celles nécessaires à la desserte ou à l'exploitation de l'entrepôt.

A l'intérieur de la zone d'effets irréversibles (figuré  ):

Sont interdits :

- les immeubles de grande hauteur, les établissements recevant du public (ERP) autres que les guichets de dépôt et de retrait des marchandises directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, sans préjudice du respect de la réglementation en matière d'ERP,
- les voies ferrées ouvertes au trafic de voyageurs,
- les voies d'eau ou bassins exceptés les bassins de rétention ou d'infiltration d'eaux pluviales et de réserve d'eau incendie,
- les voies routières à grande circulation autres que celles nécessaires à la desserte ou à l'exploitation de l'entrepôt.

#### **Dans le sous-secteur Uxa :**

La reconstruction après sinistre des constructions à usage d'habitation est interdite uniquement s'il ne s'agit pas d'une reconstruction à l'identique (respect des emprises, volumes, teintes, ouvertures initiaux).

### **ARTICLE Ux2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

#### **Dans l'ensemble du secteur (y compris les sous-secteurs Uxa et Uxc), sauf dispositions spécifiques contraires :**

Sont autorisés sous conditions :

- Les équipements d'intérêts collectifs et de services publics (EISCP) et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec les usages de la zone.
- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sol, sous réserve d'être liés à des travaux de réseaux (énergie, transports, etc.) et d'espace public (voiries, etc.), à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, sous réserve d'être liées aux activités et filières déjà admises dans le secteur,
- Les logements nécessaires à l'activité, sous réserve d'être intégrés dans le volume principal du bâtiment d'activités.
- Les travaux ou transformations sur les éléments bâtis et naturels (repérés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par les figurés suivants : , ,  et ) , ainsi que les travaux au sein des secteurs naturels d'intérêt patrimonial (repérés au titre du même article et représentés dans le règlement graphique par le figuré suivant : ) , sous réserve d'avoir fait l'objet d'une obtention de déclaration préalable.

#### **Dans le sous-secteur Uxc :**

Sont autorisées :

- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, qu'elles soient ou non liées aux activités et filières déjà admises dans le sous-secteur,
- Les constructions neuves et les transformations ou division de constructions existantes sous réserve de comporter une surface de plancher dédiée au commerce d'au moins 200 m<sup>2</sup>.

#### **Dans les zones humides repérées dans le règlement graphique (figuré particulier ) :**

Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sols, le drainage et la construction sont autorisés, sous réserve d'être liés à la réalisation d'équipements et réseaux publics, à la sécurité des personnes, ou à des actions d'entretien, de valorisation et de réhabilitation de la zone humide.

Des installations ou objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du site au public, sous réserve de ne pas porter atteinte à la zone, seront autorisés.

Les travaux entraînant la disparition de zone humide devront être compensés par la récréation ou par la réactivation de zone humide, conformément à la disposition 78 du SDAGE Seine-Normandie approuvé le 29 octobre 2009.

Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées sur un terrain si une étude spécifique conclue qu'il ne comprend aucune zone humide et si ces conclusions sont communiquées à la DREAL Normandie

**Dans les zones inondables repérées dans le règlement graphique (figuré particulier  ) :**

Seules sont autorisées :

- les constructions nouvelles,
- la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension (extension autorisée une seule fois à compter de la date d'approbation du présent règlement et sans excéder une emprise au sol correspondant à 30% de celle du bâtiment initial) ou la reconstruction des constructions existantes,

sous réserve qu'elles n'entraînent pas un aggravement du risque d'inondation ou un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés à ce risque.

Les travaux entraînant la disparition de zone inondable devront être compensés par la récréation de zone inondable, conformément à la disposition 139 du SDAGE Seine-Normandie approuvé le 29 octobre 2009.

**ARTICLE Ux3 : CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

**Dans l'ensemble du secteur (y compris les sous-secteurs Uxa et Uxc) :**

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

Voies :

Les caractéristiques des voies doivent permettre une lutte efficace contre l'incendie et une bonne collecte des déchets (sauf disposition contraire dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation) et répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s).

Accès :

Les caractéristiques des accès véhicules doivent permettre une lutte efficace contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s).

Les autorisations d'urbanisme pourront également être refusées ou n'être acceptées que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### Liaisons douces :

Les cheminements doux, notamment ceux figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, doivent toujours être assurés sous forme de chemins, voies mixtes ou trottoirs, et en liaison avec les cheminements doux existants (le cas échéant).

#### **ARTICLE Ux4 : CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

##### **Dans l'ensemble du secteur (y compris les sous-secteurs Uxa et Uxc) :**

#### Alimentation en eau potable :

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

#### Assainissement :

##### Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle qui suppose la production d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

##### Eaux résiduaires liées aux activités :

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit respecter les dispositions de l'article L1331-10 du Code de la Santé.

D'une manière générale tous types de rejets qui ne sont pas d'origine domestique devront être déclarés. Un prétraitement pourra être exigé.

##### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'infiltration directe des eaux pluviales sur ledit terrain sans jamais faire obstacle à leur libre écoulement, ni augmenter le ruissellement et les nuisances par rapport à la situation initiale.

Des aménagements différents pourront être acceptés :

- s'il est démontré que ceux susmentionnés sont techniquement irréalisables (nature du sol, topographie, etc) ou induisent des nuisances pour des tiers,
- si le terrain mesure moins de 300m<sup>2</sup>,
- s'il est mis en place un dispositif d'infiltration commun à plusieurs constructions sur différents terrains,
- si les orientations d'aménagement et de programmation précisent des dispositions différentes.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sur tout terrain doivent être réalisés à la charge du constructeur.

Les espaces de stationnement devront être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols. Au moins 50% de la surface des nouveaux parcs de stationnement de plus de 500m<sup>2</sup> destinés aux véhicules légers devront être réalisés de façon à assurer l'infiltration des eaux pluviales dans le sol.

##### Réseaux divers :

L'enfouissement des lignes et conduites de distribution (électricité, télécommunication, fluides divers...) est obligatoire lorsque le réseau primaire est souterrain.

## **ARTICLE Ux5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

## **ARTICLE Ux6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **Dans l'ensemble du secteur (y compris les sous-secteurs Uxa et Uxc) :**

Les constructions devront être implantées :

- soit à l'alignement des voies, des emprises publiques et des emplacements réservés à la réalisation de voies ou emprises publiques,
- soit à une distance minimale de cinq mètres.

Des implantations différentes pourront être admises :

- dans le cas d'annexes,
- dans le cas d'extensions, sous réserve qu'elles soient réalisées dans le prolongement du bâtiment initial,
- dans le cas de bâtiments voisins construits selon un alignement particulier, avec un recul identique à celui de ces bâtiments,
- dans le cas d'équipements d'intérêt collectif,
- dans le cas d'implantations spécifiques définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ou dans l'étude Loi Barnier,
- dans le cas où une implantation à l'alignement nuirait à la continuité d'un cheminement doux identifié,
- dans le cas où les terrains sont concernés par les marges de recul suivantes :

Catégorie		Nom de la voirie	Marge de recul pour les constructions retenue par Vire Normandie, en secteur Ux
Réseau principal	1 <sup>ère</sup> catégorie	RD 674	12m ou 16m par rapport à l'emprise du projet du CD14 (voir étude Loi Barnier)
	2 <sup>ème</sup> catégorie	RD 577 au Nord de l'intersection avec la RD674	20m par rapport à l'axe
Autre	Autre	Avenue de Bischwiller sauf RD407	20m par rapport à l'axe en zone U, avec possibilité de réaliser des espaces de stationnement dans cette marge.

Ces marges apparaissent en pointillés dans le règlement graphique.

Dans ces marges de recul, toute construction nouvelle est interdite. Par contre, l'aménagement, la remise en état des constructions existantes dans ces espaces à la date d'approbation du PLU, ainsi que leur extension si elle ne réduit pas encore la marge, peuvent être autorisés. Une telle possibilité ne sera pas donnée dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison des dangers résultant de leur implantation.

#### **ARTICLE Ux7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

**Dans l'ensemble du secteur (y compris les sous-secteurs Uxa et Uxc), sauf dispositions spécifiques contraires :**

Les constructions devront être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à cinq mètres ou plus des limites séparatives.

Des implantations différentes pourront être admises :

- dans le cas d'équipements d'intérêt collectif,
- dans le cas de bâtiments voisins construits selon un alignement particulier, avec un recul identique à celui de ces bâtiments,
- dans le cas d'implantations spécifiques définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

**Dans le sous-secteur Uxc :**

Les constructions, en respectant les dispositions stipulées par le Code Civil (notamment les articles 675 à 681), seront implantées :

- soit à un mètre ou plus des limites séparatives,
- soit en limite séparative.

Des implantations différentes pourront être admises dans les cas susnommés.

#### **ARTICLE Ux8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

**Dans l'ensemble du secteur (y compris les sous-secteurs Uxa et Uxc) :**

Non règlementé.

#### **ARTICLE Ux9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

**Dans l'ensemble du secteur (y compris les sous-secteurs Uxa et Uxc), sauf dispositions spécifiques contraires :**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions sises sur une même unité foncière ne pourra pas excéder 75% de la surface de cette unité foncière.

Néanmoins, ce taux peut être dépassé si ces constructions comportent une toiture végétalisée dont la projection au sol correspond à au moins la moitié de leur emprise au sol

Cette disposition ne s'applique pas aux unités foncières de 300m<sup>2</sup> et moins.

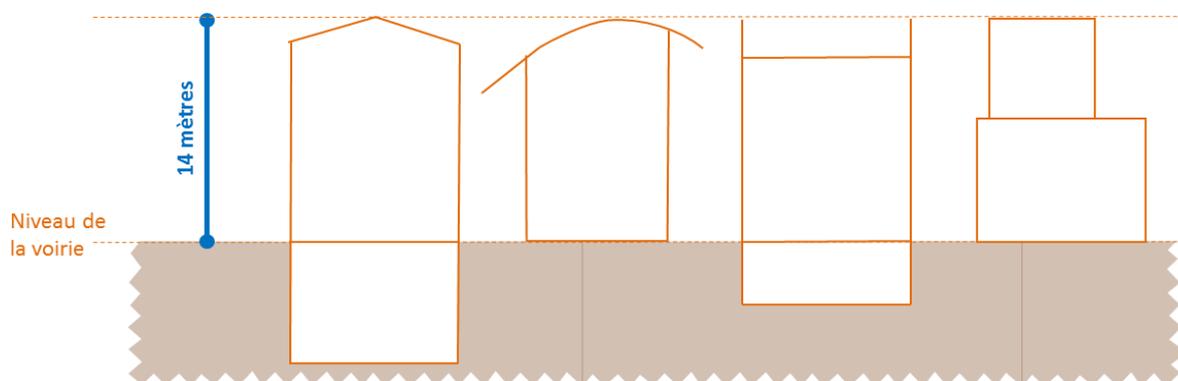
#### **ARTICLE Ux10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau de la voirie de desserte.

Au-dessus de la limite de hauteur fixée, seuls peuvent être autorisés des ouvrages techniques (cheminée, antenne, silo, etc.) et/ou d'intérêt collectif (antenne, éolienne, etc.).

**Dans l'ensemble du secteur (y compris les sous-secteurs Uxa et Uxc), sauf dispositions spécifiques contraires :**

La hauteur des constructions ne pourra excéder 14 mètres.

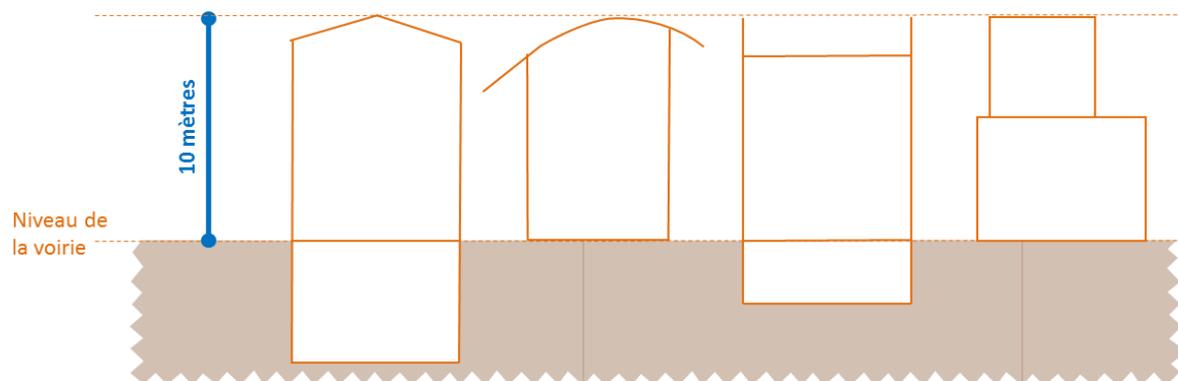


**Schéma explicatif de la hauteur maximale des constructions dans le secteur Ux**

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à vocation d'hébergement hôtelier.

**Dans le sous-secteur Uxc :**

La hauteur des constructions ne pourra excéder 10 mètres.

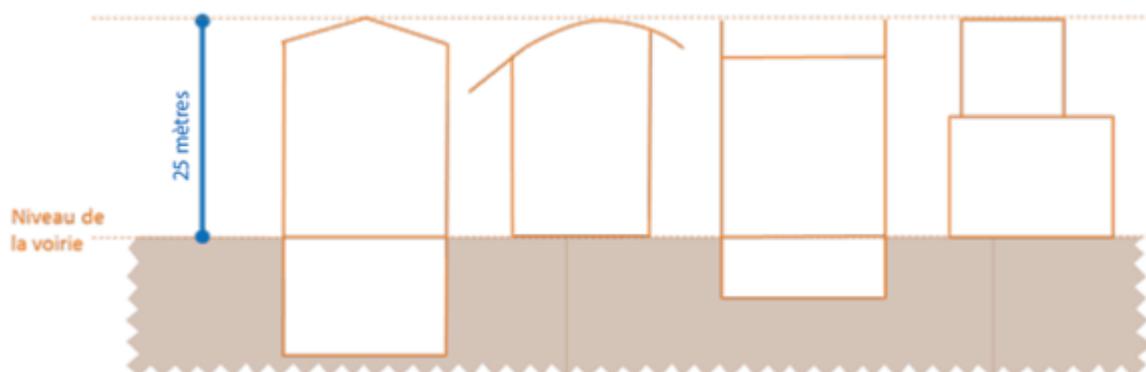


**Schéma explicatif de la hauteur maximale des constructions dans le sous-secteur Uxc**

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à vocation d'hébergement hôtelier.

### Dans le sous-secteur Uxm

La hauteur des constructions ne pourra excéder 25m.



### ARTICLE UX11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

#### Dans l'ensemble du secteur (y compris les sous-secteurs Uxa et Uxc) :

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

Tout matériau de façade non destiné à rester apparent devra être recouvert.

Lors de travaux sur les éléments bâtis repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par les figurés suivants : —, ▲, seront refusés tous travaux pouvant dénaturer l'élément repéré.

Il est rappelé que les dispositions de l'article R.11-27 du code de l'urbanisme sont applicables : « le permis de construire sera refusé ou ne sera 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. »

Les constructions et équipements d'intérêts collectifs et de service public (EISCP) ne sont pas concernés par les règles ci-après en raison de leurs spécificités techniques et réglementaires.

Sauf cas particulier d'une grande richesse architecturale<sup>4</sup>, les façades seront d'un style simple, devront présenter une unité architecturale et seront réalisées en matériaux de bonne qualité de finition.

#### 1. Aspect extérieur des constructions :

##### Matériaux apparents et couleurs :

Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage, on privilégiera notamment des teintes neutres. Les couleurs vives ne sont autorisées que pour les menuiseries, les éléments de superstructure, les enseignes et les évènements architecturaux.

La couleur blanche et la couleur « crème » en tant que composantes principales du bâti sont proscrites, sauf dans le cas d'extensions de bâtiments déjà existants ne satisfaisant pas à cette règle.

#### 2. Aménagement des abords des constructions

##### 2.1. Clôtures :

Les clôtures seront d'un style simple, en harmonie avec le paysage environnant et notamment la zone d'activités où elles se situent. Les haies vives seront composées d'essences locales et éventuellement doublées d'un grillage à l'intérieur du lot. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les clôtures sur rue peuvent être refusées si elles présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la configuration des voiries, de la visibilité ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

##### 2.2. Locaux et équipements techniques :

Les compteurs électriques, boîtes aux lettres et autres éléments techniques similaires devront être inclus dans la clôture ou la construction.

En l'absence de local pour les bacs à déchets, un espace devra être aménagé sur la parcelle de sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis la voirie.

### **ARTICLE Ux12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

#### **Dans l'ensemble du secteur (y compris les sous-secteurs Uxa et Uxc) :**

##### Le stationnement des véhicules (autres que vélos) :

Le stationnement correspondant aux besoins des nouvelles constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

Les aires de stationnement peuvent être communes à plusieurs projets.

---

<sup>4</sup> Sont considérés comme relevant d'une grande richesse architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant.

### Le stationnement des vélos :

Les bâtiments neufs à usage principal d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'industrie ou d'entrepôt qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, couvrant une surface minimum de 1,5% de la surface de plancher.

Les bâtiments neufs à usage d'équipement d'intérêt collectif qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, répondant à leurs besoins.

Ce stationnement des vélos peut être constitué d'un ou de plusieurs espace(s).

### **ARTICLE Ux13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

#### **Dans l'ensemble du secteur (y compris les sous-secteurs Uxa et Uxc) :**

Les espaces libres de constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager minimum. Les plantations existantes de qualité doivent y être préservées, notamment en limite séparative.

Les travaux ou transformations sur les haies et arbres remarquables (repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par les figurés suivants :  et ) doivent faire l'objet d'une obtention de déclaration préalable.

Concernant les haies (représentées dans le règlement graphique par le figuré suivant :  ) :

- l'entretien de la haie ne doit pas remettre en cause le maintien des trois strates présentes. En cas de coupe à blanc, la haie doit obligatoirement pouvoir se régénérer naturellement ou faire l'objet, dans un délai d'un an, d'une replantation à l'aide d'essences végétales locales adaptées. Ces plantations doivent être entretenues et maintenues.
- La suppression de plus de 10 mètres de haies doit être compensée par la reconstitution à proximité d'un linéaire similaire de talus et de haies composées exclusivement d'essences végétales locales, afin de restituer ou d'améliorer l'intérêt de l'élément supprimé.

#### **De plus, dans les sites couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation ou une étude Loi Barnier définissant des hauteurs de bâti :**

Les haies prévues par les Orientations d'Aménagement et de Programmation ou l'étude Loi Barnier doivent être plantées et/ou maintenues selon les modalités définies prévus dans ces documents.

### **ARTICLE Ux14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Néant.

**ARTICLE Ux15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

**Dans l'ensemble du secteur (y compris les sous-secteurs Uxa et Uxc), sauf dispositions spécifiques contraires :**

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables ainsi qu'en matière de gestion de l'eau est encouragée au regard, notamment, de trois caractéristiques :

- une performance énergétique ;
- un impact environnemental positif ;
- une pérennité de la solution retenue.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables et à la gestion de l'eau doit faire l'objet d'une insertion paysagère.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie leur adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

**ARTICLE Ux16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

**Dans l'ensemble du secteur (y compris les sous-secteurs Uxa et Uxc) :**

Tout aménagement de nouvelle voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications électroniques.

Les constructeurs ou aménageurs doivent prévoir la desserte des constructions par les réseaux de communications électroniques. Les fourreaux relatifs à ces derniers devront être enfouis lorsque le réseau primaire est souterrain.

## ***B – ZONE À URBANISER À COURT TERME***

## I. SECTEUR 1AUB

### Extrait du rapport de présentation :

Le secteur **1AUB** est un secteur mixte à vocation principale d'habitat qui, outre les constructions à usage d'habitation, pourra également accueillir des constructions destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat et aux services compatibles avec les quartiers d'habitat.

- Le sous-secteur **1AUBv** est spécifique à l'extension urbaine de l'agglomération viroise.

### ARTICLE 1AUB1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

#### Dans l'ensemble du secteur (y compris le sous-secteur 1AUBv) :

Sont interdits :

- Les constructions et installations à usage d'industrie et d'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions et installations qui ne seraient pas compatibles avec les Orientations d'Aménagement et Programmation
- L'exploitation de carrières,
- Le stationnement isolé ou collectif de caravanes ou de mobilhomes pour une durée supérieure à 3 mois
- Les résidences démontables de loisirs ou constituant un habitat permanent, campings, parcs résidentiels de loisirs, ou habitations légères de loisirs (bungalows, etc.),
- Les dépôts de véhicules, de ferrailles,
- Les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier d'habitations environnant.

#### **De plus, dans le secteur identifié dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation et dans le règlement graphique au titre de l'article L151-7 (figuré particulier ) :**

Pour les constructions à usage principal de commerce :

Sont interdites les constructions neuves et les transformations ou division de constructions existantes créant une surface de plancher dédiée au commerce inférieure à 200m<sup>2</sup>.

#### **De plus, dans les zones de nuisances sonores identifiées au titre de l'article L571-10 du Code de l'Environnement (figuré particulier ) :**

Sont interdites les constructions ne respectant pas les prescriptions d'isolement acoustique prévues par le décret 2007-1467 du 16 octobre 2007 (en annexe du PLU).

## **De plus, dans les zones de risques liés aux inondations :**

### Risques liés aux inondations par remontée de nappe

- dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre (trame  sur la carte des risques), sont interdits :
  - Les sous-sols non adaptés à l'aléa,
  - L'infiltration des eaux pluviales dans le sol,
  - L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).
- dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 1 et 2,5 mètres (trame  sur la carte des risques), sont interdits :
  - Les sous-sols non adaptés à l'aléa,
  - L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

### Risques liés aux inondations par débordement de cours d'eau :

Sont interdits dans les zones d'inondation (figuré particulier :  ) :

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

## **ARTICLE 1AUB2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

### **Dans l'ensemble du secteur (y compris le sous-secteur 1AUBv), sauf dispositions spécifiques contraires :**

Sont autorisés sous conditions :

- Les équipements d'intérêts collectifs et de services publics (EISCP) et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec les usages de la zone.
- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sol, sous réserve d'être liés à des travaux de réseaux (énergie, transports, etc.) et d'espace public (voiries, etc.), à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.
- Les travaux ou transformations sur les éléments bâtis et naturels (repérés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par les figurés suivants : , ,  et  ), ainsi que les travaux au sein des secteurs naturels d'intérêt patrimonial (repérés au titre du même article et représentés dans le règlement graphique par le figuré suivant :  ), sous réserve d'avoir fait l'objet d'une obtention de déclaration préalable.

### **Dans les zones humides repérées dans le règlement graphique (figuré particulier ) :**

Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sols, le drainage et la construction sont autorisés, sous réserve d'être liés à la réalisation d'équipements et réseaux publics, à la sécurité des personnes, ou à des actions d'entretien, de valorisation et de réhabilitation de la zone humide.

Des installations ou objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du site au public, sous réserve de ne pas porter atteinte à la zone, seront autorisés.

Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées sur un terrain si une étude spécifique conclue qu'il ne comprend aucune zone humide et si ces conclusions sont communiquées à la DREAL Normandie

### **ARTICLE 1AUB3 : CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

#### **Dans l'ensemble du secteur (y compris le sous-secteur 1AUBv) :**

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

#### Voies :

Les caractéristiques des voies doivent permettre une lutte efficace contre l'incendie et une bonne collecte des déchets (sauf disposition contraire dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation) et répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s).

#### Accès :

Les caractéristiques des accès véhicules doivent permettre une lutte efficace contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s).

Les autorisations d'urbanisme pourront également être refusées ou n'être acceptées que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès véhicules devront observer un retrait de 5 mètres depuis les emprises publiques, dans lequel aucune porte, aucun portail ne doit être installé.

Des aménagements différents pourront être autorisés pour respecter des dispositions fixées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation, ou pour favoriser une meilleure intégration du bâti et/ou des clôtures dans leur environnement, sous réserve de respecter les caractéristiques de sécurité susmentionnées.

#### Liaisons douces :

Les cheminements doux, notamment ceux figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, doivent toujours être assurés sous forme de chemins, voies mixtes ou trottoirs, et en liaison avec les cheminements doux existants (le cas échéant).

### **ARTICLE 1AUB4 : CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

#### **Dans l'ensemble du secteur (y compris le sous-secteur 1AUBv) :**

#### Alimentation en eau potable :

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

#### Assainissement :

#### Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle qui suppose la production d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, sauf s'il n'y a pas de réseau collectif d'assainissement au droit de l'unité foncière accueillant des bâtiments nécessitant un assainissement.

Dans ces cas, ces bâtiments doivent disposer d'un assainissement autonome ou semi-collectif aux normes en vigueur.

#### Eaux résiduaires liées aux activités :

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit respecter les dispositions de l'article L1331-10 du Code de la Santé.

#### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'infiltration directe des eaux pluviales sur ledit terrain sans jamais faire obstacle à leur libre écoulement, ni augmenter le ruissellement et les nuisances par rapport à la situation initiale.

Des aménagements différents pourront être acceptés :

- s'il est démontré que ceux susmentionnés sont techniquement irréalisables (nature du sol, topographie, etc) ou induisent des nuisances pour des tiers,
- si le terrain mesure moins de 300m<sup>2</sup>,
- s'il est mis en place un dispositif d'infiltration commun à plusieurs constructions sur différents terrains,
- si les orientations d'aménagement et de programmation précisent des dispositions différentes.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sur tout terrain doivent être réalisés à la charge du constructeur.

#### Réseaux divers :

L'enfouissement des lignes et conduites de distribution (électricité, télécommunication, fluides divers...) est obligatoire lorsque le réseau primaire est souterrain.

### **ARTICLE 1AUb5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

### **ARTICLE 1AUb6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **Dans l'ensemble du secteur (y compris le sous-secteur 1AUbv) :**

Les constructions devront être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit à une distance minimale d'un mètre des voies, des emprises publiques et des emplacements réservés à la réalisation de voies ou emprises publiques.

Des implantations différentes pourront être admises :

- dans le cas d'annexes,
- dans le cas d'extensions, sous réserve qu'elles soient réalisées dans le prolongement du bâtiment initial,
- dans le cas de bâtiments voisins construits selon un alignement particulier, avec un recul identique à celui de ces bâtiments,

- dans le cas de bâtiments projetés sur une parcelle existante ou nouvelle résultant d'une division parcellaire, située « en fond de scène » ou en « cœur d'îlot », dotée d'un accès privé ou d'une servitude de passage débouchant sur la voie principale et ne pouvant par conséquent satisfaire à la règle,
- dans le cas d'équipements d'intérêt collectif,
- dans le cas d'implantations spécifiques définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- dans le cas où une implantation à l'alignement nuirait à la continuité d'un cheminement doux identifié.

#### **ARTICLE 1AUB7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

##### **Dans l'ensemble du secteur (y compris le sous-secteur 1AUBv) :**

Les constructions, en respectant les dispositions stipulées par le Code Civil (notamment les articles 675 à 681), seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale d'un mètre des limites séparatives.

Des implantations différentes pourront être admises :

- dans le cas d'équipements d'intérêt collectif,
- dans le cas de bâtiments voisins construits selon un alignement particulier, avec un recul identique à celui de ces bâtiments,
- dans le cas d'implantations spécifiques définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

#### **ARTICLE 1AUB8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

##### **Dans l'ensemble du secteur (y compris le sous-secteur 1AUBv) :**

Non règlementé.

#### **ARTICLE 1AUB9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

##### **Dans l'ensemble du secteur (y compris le sous-secteur 1AUBv) :**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions sises sur une même unité foncière ne pourra pas excéder 75% de la surface de cette unité foncière.

Cette disposition ne s'applique pas aux unités foncières de 300m<sup>2</sup> et moins.

#### **ARTICLE 1AUB10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau de la voirie de desserte.

Au-dessus de la limite de hauteur fixée, seuls peuvent être autorisés des ouvrages techniques (cheminée, antenne, etc.) et/ou d'intérêt collectif (antenne, éolienne, etc).

**Dans l'ensemble du secteur (y compris le sous-secteur 1AUbv), sauf dispositions spécifiques contraires :**

Le nombre maximum de niveaux des constructions est fixé à 3, y compris les combles aménageables ou non, mais non compris le ou les sous-sols.

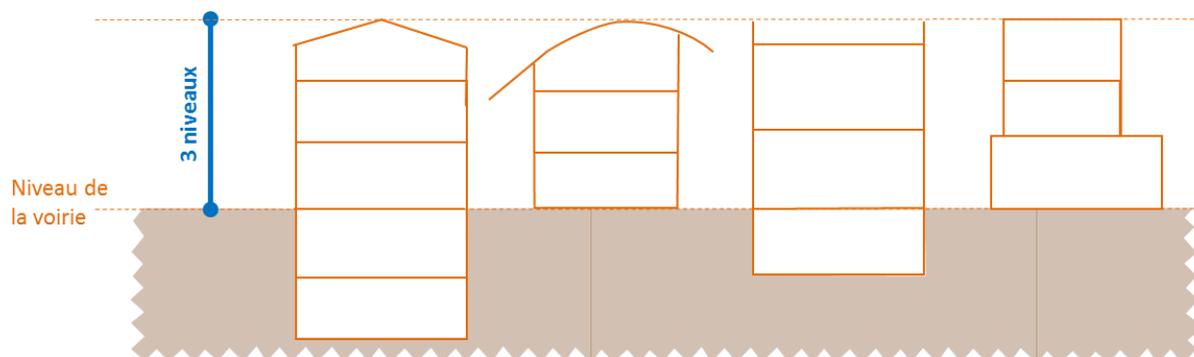


Schéma explicatif de la hauteur maximale des constructions dans le secteur 1AUb

**Dans le sous-secteur 1AUbv :**

Le nombre maximum de niveaux des constructions est fixé à 5, y compris les combles aménageables ou non, mais non compris le ou les sous-sols.

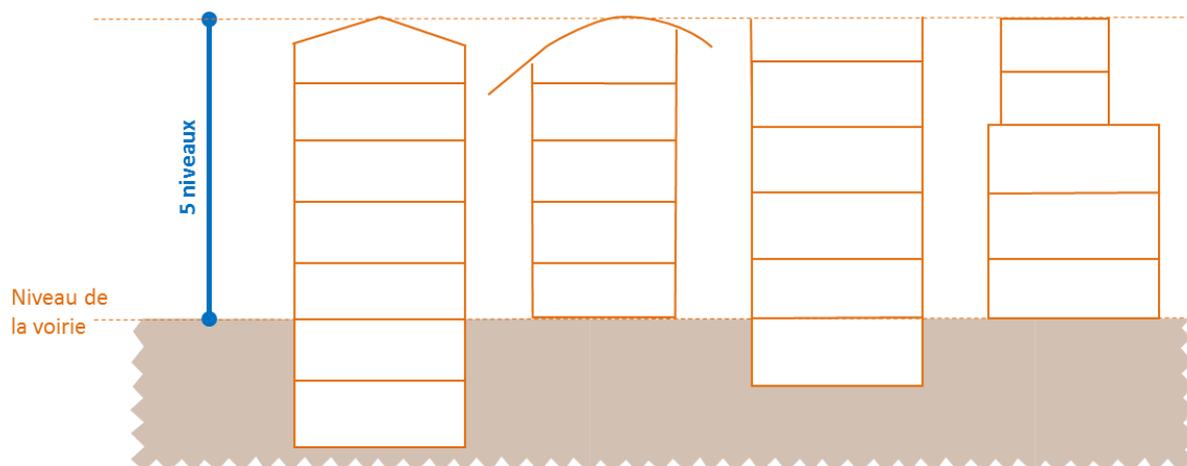


Schéma explicatif de la hauteur maximale des constructions dans le sous-secteur 1AUbv

**Dans les sites couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation définissant des hauteurs de bâti :**

La hauteur totale des constructions ne peut excéder celle prescrite dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

#### **ARTICLE 1AUb11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

##### **A - ESTHETIQUE GENERALE**

**Dans l'ensemble du secteur (y compris le sous-secteur 1AUbv) :**

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

D'une manière générale, les projets devront reprendre le gabarit, la hauteur, le rythme des façades des bâtiments environnants.

Sauf cas particulier d'une grande richesse architecturale<sup>5</sup>, les bâtiments et les clôtures devront être de conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle du Bocage Virois.

Il est rappelé que les dispositions de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme sont applicables « *le permis de construire sera refusé ou ne sera 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* »

Les constructions et équipements d'intérêts collectifs et de service public (EISCP) ne sont pas concernés par les règles ci-après en raison de leur spécificité techniques et réglementaires.

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère au bocage Virois est interdit.

#### 1. Aspect extérieur des constructions :

##### 1.1. Matériaux apparents et couleurs :

#### Constructions nouvelles, annexes et extensions

Afin de favoriser d'une part la création architecturale et de préserver d'autre part la qualité du patrimoine traditionnel local, le futur demandeur d'une autorisation bénéficiera des deux possibilités suivantes :

- Soit il privilégiera la création architecturale, à la condition expresse de pouvoir justifier de la qualité de sa démarche. Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale, les projets de constructions faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'ils s'insèrent de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural. Une notice descriptive justifiant les choix architecturaux et paysagers doit alors être jointe à la demande d'autorisation d'urbanisme qui accompagne le projet.
- Soit il préférera réaliser son projet en s'inspirant strictement de l'architecture traditionnelle locale. Les dispositions suivantes s'appliquent alors :
  - Les constructions nouvelles, annexes et extensions pourront être réalisées en matériaux destinés à rester apparents.
  - Sinon elles devront être recouvertes ou enduites. La teinte retenue sera cohérente et harmonieuse avec l'environnement bâti existant.

#### Rénovation ou modification de l'aspect extérieur des constructions existantes :

- Les façades ou parties de façades existantes en pierre apparentes (schiste, granite, grès, etc. ), briques apparentes, essentage d'ardoises ou pans de bois, c'est-à-dire tout procédé architectural caractéristique du bocage virois, ne pourront être recouverte (à l'exception des dispositifs liés au développement durable ou aux énergies renouvelables).
- Tout matériau de façade non destiné à rester apparent devra être recouvert ou enduit. La teinte retenue sera cohérente et harmonieuse avec l'environnement bâti existant.

#### Panneaux photovoltaïques et thermiques

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

- Les profilés des panneaux ainsi que la sous-face des cellules seront de teinte foncée.
- L'ensemble des panneaux sera d'un seul tenant (si les conditions techniques propres à l'architecture du bâtiment le permettent), de forme carrée ou rectangulaire, par pan de toiture.
- Pour les toitures terrasses ou toits plats, les panneaux photovoltaïques de plusieurs tenant sont autorisés et seront masqués par un acrotère ou un bandeau pour limiter la visibilité depuis l'espace public.
- Ils seront préférentiellement intégrés à la toiture, et une bonne intégration paysagère (par rapport à l'environnement existant) sera recherchée.

## 2. Dispositifs d'isolation par l'extérieur :

L'autorité compétente se réserve le droit de refuser tout projet d'isolation par l'extérieur dont les matériaux, les teintes et coloris ne s'intègrent pas à l'environnement immédiat, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Si ces dispositifs recouvrent une façade faite de matériaux destinés à rester apparents, l'autorité compétente sera particulièrement vigilante à ce que le projet respecte l'aspect traditionnel initial de la façade.

### 2.1. Couvertures et toitures :

Les toits en pentes des nouvelles constructions, à l'exception des extensions, annexes et abris divers, devront être composés de deux versants symétriques ou de toits à quatre pans présentant des pentes au moins égales à 35°.

Les toitures dites « pointes de diamant » ou similaires sont interdites.

Les toits en pente devront être recouverts d'ardoises ou d'un matériau non réfléchissant de teinte similaire.

### 2.2. Devantures et enseignes :

Les devantures et enseignes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments environnants et la composition architecturale de la façade dans laquelle elles s'inscrivent.

## 3. Aménagement des abords des constructions

### 3.1. Extensions et annexes :

Les extensions de bâtiment et la construction d'annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.

### 3.2. Clôtures :

Généralité : Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité en harmonie avec l'environnement proche et chercheront à constituer une homogénéité d'ensemble.

Pour les clôtures sur rue, seuls seront autorisés :

- les murs en maçonnerie ou de pierre apparente d'une hauteur de 1,50 mètre maximum,
- les soubassements en maçonnerie ou de pierre apparente, d'une hauteur maximale d'un mètre, surmontés d'un dispositif à claire-voie avec un accompagnement végétal. L'ensemble aura une hauteur maximale de deux mètres.

---

<sup>5</sup> Sont considérés comme relevant d'une grande richesse architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant.

Les clôtures sur rue pourront être refusées si elles présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la configuration des voiries, de la visibilité ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### 3.3. Locaux et équipements techniques :

Les compteurs électriques, boîtes aux lettres et autres éléments techniques similaires devront être inclus dans la clôture ou la construction.

En l'absence de local pour les bacs à déchets, un espace devra être aménagé sur la parcelle de sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis la voirie.

## **B - DISPOSITIONS ARCHITECTURALES SUPPLEMENTAIRES SPECIFIQUES AUX :**

### **Type 3/ constructions d'architecture contemporaine originale :**

Les constructions d'Architecture Contemporaine originale sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne intégration dans l'environnement bâti et paysagé. Cette intégration sera assurée grâce à :

- une composition d'ensemble des volumes, des façades et des teintes simple et harmonieuse,
- l'emploi de matériaux dont les teintes s'harmonisent avec celles des constructions traditionnelles du Bocage Virois,

### **Type 4/ constructions d'habitation classique de type « pavillonnaire » :**

Les constructions ou extensions de constructions ne faisant référence à aucun des trois types précédemment définis présenteront les caractéristiques de l'architecture traditionnelle du Bocage Virois.

Elles seront d'aspects suivants :

- les volumes principaux seront plus longs que larges,
- les toitures des volumes principaux seront faites de deux pans symétriques présentant des pentes au moins égales à 35°. Cette disposition ne s'applique pas aux toitures des extensions (dont véranda) ou appentis.

## **ARTICLE 1AUB12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **Dans l'ensemble du secteur (y compris le sous-secteur 1AUBv) :**

#### Le stationnement des véhicules (autres que vélos) :

Le stationnement correspondant aux besoins des nouvelles constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

#### Le stationnement des vélos :

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants du parc, doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, couvrant une surface minimum de 1,5m<sup>2</sup> par logement.

Les bâtiments neufs à usage principal d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat, ou d'entrepôt qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, couvrant une surface minimum de 1,5% de la surface de plancher.

Les bâtiments neufs à usage d'équipement d'intérêt collectif qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, répondant à leurs besoins.

Ce stationnement des vélos peut être constitué d'un ou de plusieurs espace(s).

### **ARTICLE 1AUB13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

#### **Dans l'ensemble du secteur (y compris le sous-secteur 1AUBv) :**

Les espaces libres de constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager minimum. Les plantations existantes de qualité doivent y être préservées, notamment en limite séparative.

Les travaux ou transformations sur les haies et arbres remarquables (repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par les figurés suivants :  et  ) doivent faire l'objet d'une obtention de déclaration préalable.

Concernant les haies (représentées dans le règlement graphique par le figuré suivant :  ) :

- l'entretien de la haie ne doit pas remettre en cause le maintien des trois strates présentes. En cas de coupe à blanc, la haie doit obligatoirement pouvoir se régénérer naturellement ou faire l'objet, dans un délai d'un an, d'une replantation à l'aide d'essences végétales locales adaptées. Ces plantations doivent être entretenues et maintenues.
- La suppression de plus de 10 mètres de haies doit être compensée par la reconstitution à proximité d'un linéaire similaire de talus et de haies composées exclusivement d'essences végétales locales, afin de restituer ou d'améliorer l'intérêt de l'élément supprimé.

### **ARTICLE 1AUB14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Néant.

### **ARTICLE 1AUB15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

#### **Dans l'ensemble du secteur (y compris le sous-secteur 1AUBv) :**

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables ainsi qu'en matière de gestion de l'eau est encouragée au regard, notamment, de trois caractéristiques :

- une performance énergétique ;
- un impact environnemental positif ;
- une pérennité de la solution retenue.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables et à la gestion de l'eau doit faire l'objet d'une insertion paysagère.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie leur adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

**ARTICLE 1AUB16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

**Dans l'ensemble du secteur (y compris le sous-secteur 1AUBv) :**

Tout aménagement de nouvelle voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications électroniques.

Les constructeurs ou aménageurs doivent prévoir la desserte des constructions par les réseaux de communications électroniques. Les fourreaux relatifs à ces derniers devront être enfouis lorsque le réseau primaire est souterrain.

## II. SECTEUR 1AUE

### Extrait du rapport de présentation :

Le secteur 1AUE est un secteur destiné à accueillir des équipements.

### ARTICLE 1AUE1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

#### Dans l'ensemble du secteur :

Sont interdits :

- Les constructions et installations à usage d'habitations, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière et d'entrepôt, hormis celles spécifiées à l'article 2 du présent règlement.
- Les constructions et installations qui ne seraient pas compatibles avec les Orientations d'Aménagement et Programmation
- Le stationnement isolé ou collectif de caravanes ou de mobilhomes pour une durée supérieure à 3 mois hors terrains aménagés,
- Les dépôts de véhicules, de ferrailles,
- Les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier d'habitations environnant.

#### **De plus, dans les zones de nuisances sonores identifiées au titre de l'article L571-10 du Code de l'Environnement (figuré particulier ) :**

Sont interdites les constructions ne respectant pas les prescriptions d'isolement acoustique prévues par le décret 2007-1467 du 16 octobre 2007 (en annexe du PLU).

#### **De plus, dans les zones de risques liés aux inondations :**

##### Risques liés aux inondations par remontée de nappe

- dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre (trame  sur la carte des risques), sont interdits :
  - Les sous-sols non adaptés à l'aléa,
  - L'infiltration des eaux pluviales dans le sol,
  - L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).
- dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 1 et 2,5 mètres (trame  sur la carte des risques), sont interdits :
  - Les sous-sols non adaptés à l'aléa,
  - L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

### Risques liés aux inondations par débordement de cours d'eau :

Sont interdits dans les zones d'inondation (figuré particulier :  ) :

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

### ARTICLE 1AUE2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

#### **Dans l'ensemble du secteur, sauf dispositions spécifiques contraires :**

Sont autorisés sous conditions :

- Les nouvelles constructions ou les extensions de constructions existantes à usage d'habitations, sous réserve de présenter un intérêt collectif et d'être en lien avec la vocation d'équipement du secteur (logements de fonction, etc.).
- Les équipements d'intérêts collectifs et de services publics (EISCP) et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec les usages de la zone.
- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sol, sous réserve d'être liés à des travaux de réseaux (énergie, transports, etc.) et d'espace public (voiries, etc.), à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.
- Les travaux ou transformations sur les éléments bâtis et naturels (repérés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par les figurés suivants : , ,  et  ), ainsi que les travaux au sein des secteurs bâtis et naturels d'intérêt patrimonial (repérés au titre du même article et représentés dans le règlement graphique par les figurés suivants :  et  ), sous réserve d'avoir fait l'objet d'une obtention de déclaration préalable.

#### **Dans les zones humides repérées dans le règlement graphique (figuré particulier ) :**

Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sols, le drainage et la construction sont autorisés, sous réserve d'être liés à la réalisation d'équipements et réseaux publics, à la sécurité des personnes, ou à des actions d'entretien, de valorisation et de réhabilitation de la zone humide.

Des installations ou objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du site au public, sous réserve de ne pas porter atteinte à la zone, seront autorisés.

Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées sur un terrain si une étude spécifique conclue qu'il ne comprend aucune zone humide et si ces conclusions sont communiquées à la DREAL Normandie

### ARTICLE 1AUE3 : CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

#### **Dans l'ensemble du secteur :**

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

### Voies :

Les caractéristiques des voies doivent permettre une lutte efficace contre l'incendie et une bonne collecte des déchets (sauf disposition contraire dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation) et répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s).

### Accès :

Les caractéristiques des accès véhicules doivent permettre une lutte efficace contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s).

Les autorisations d'urbanisme pourront également être refusées ou n'être acceptées que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### Liaisons douces :

Les cheminements doux, notamment ceux figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, doivent toujours être assurés sous forme de chemins, voies mixtes ou trottoirs, et en liaison avec les cheminements doux existants (le cas échéant).

## **ARTICLE 1AUE4 : CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

### **Dans l'ensemble du secteur :**

#### Alimentation en eau potable :

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

#### Assainissement :

##### Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle qui suppose la production d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, sauf s'il n'y a pas de réseau collectif d'assainissement au droit de l'unité foncière accueillant des bâtiments nécessitant un assainissement.

Dans ces cas, ces bâtiments doivent disposer d'un assainissement autonome ou semi-collectif aux normes en vigueur.

##### Eaux résiduaires liées aux activités :

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit respecter les dispositions de l'article L1331-10 du Code de la Santé.

##### Eaux pluviales :

Toute construction, annexe ou installation dont l'emprise au sol excède 50m<sup>2</sup> doit disposer d'un réservoir enterré (d'au moins 1000 litres par tranche de 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol) destiné à récupérer les eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'infiltration directe des eaux pluviales sur ledit terrain sans jamais faire obstacle à leur libre écoulement, ni augmenter le ruissellement et les nuisances par rapport à la situation initiale.

Des aménagements différents pourront être acceptés :

- s'il est démontré que ceux susmentionnés sont techniquement irréalisables (nature du sol, topographie, etc) ou induisent des nuisances pour des tiers,
- si le terrain mesure moins de 300m<sup>2</sup>,
- s'il est mis en place un dispositif d'infiltration commun à plusieurs constructions sur différents terrains,
- si les orientations d'aménagement et de programmation précisent des dispositions différentes.

Au moins 50% de la surface des nouveaux parcs de stationnement de plus de 500m<sup>2</sup> devront être réalisés de façon à assurer l'infiltration des eaux pluviales dans le sol.

#### Réseaux divers :

L'enfouissement des lignes et conduites de distribution (électricité, télécommunication, fluides divers...) est obligatoire lorsque le réseau primaire est souterrain.

#### **ARTICLE 1AU5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

#### **ARTICLE 1AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

##### **Dans l'ensemble du secteur :**

Les constructions devront être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit à une distance minimale d'un mètre des voies, des emprises publiques et des emplacements réservés à la réalisation de voies ou emprises publiques.

Des implantations différentes pourront être admises :

- dans le cas d'annexes,
- dans le cas d'extensions, sous réserve qu'elles soient réalisées dans le prolongement du bâtiment initial,
- dans le cas de bâtiments voisins construits selon un alignement particulier, avec un recul identique à celui de ces bâtiments,
- dans le cas de bâtiments projetés sur une parcelle existante ou nouvelle résultant d'une division parcellaire, située « en fond de scène » ou en « cœur d'îlot », dotée d'un accès privé ou d'une servitude de passage débouchant sur la voie principale et ne pouvant par conséquent satisfaire à la règle,
- dans le cas d'implantations spécifiques définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- dans le cas où une implantation à l'alignement nuirait à la continuité d'un cheminement doux identifié.

#### **ARTICLE 1AUE7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

##### **Dans l'ensemble du secteur :**

Les constructions, en respectant les dispositions stipulées par le Code Civil (notamment les articles 675 à 681), seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale d'un mètre des limites séparatives.

Des implantations différentes pourront être admises :

- dans le cas de bâtiments voisins construits selon un alignement particulier, avec un recul identique à celui de ces bâtiments,
- dans le cas d'implantations spécifiques définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

#### **ARTICLE 1AUE8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

##### **Dans l'ensemble du secteur :**

Non règlementé

#### **ARTICLE 1AUE9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

##### **Dans l'ensemble du secteur :**

Non règlementé.

#### **ARTICLE 1AUE10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

##### **Dans l'ensemble du secteur :**

Non règlementé.

#### **ARTICLE 1AUE11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

##### **Dans l'ensemble du secteur :**

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

Tout matériau de façade non destiné à rester apparent devra être recouvert.

Sauf cas particulier d'une grande richesse architecturale<sup>6</sup>, les façades seront d'un style simple, devront présenter une unité architecturale et seront réalisées en matériaux de bonne qualité de finition.

Il est rappelé que les dispositions de l'article R.11-27 du code de l'urbanisme sont applicables : « le permis de construire sera refusé ou ne sera 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. »

Les constructions et équipements d'intérêts collectifs et de service public (EISCP) ne sont pas concernés

par les règles ci-après en raison de leurs spécificités techniques et réglementaires.

---

<sup>6</sup> Sont considérés comme relevant d'une grande richesse architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant.

#### 1. Aspect extérieur des constructions :

##### Matériaux apparents et couleurs :

Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage, on privilégiera notamment des teintes des granites, schistes et grès du Bocage Virois (teintes dans les nuances de gris colorés, bruns, rouges pouvant s'inspirer des teintes de la gamme de RAL 7000 à 8099 et 3003 à 3011). Les couleurs vives pourront être autorisées pour les menuiseries, les éléments de superstructure, les enseignes et les événements architecturaux.

#### 2. Aménagement des abords des constructions

##### 2.1. Clôtures :

Les clôtures seront d'un style simple, en harmonie avec le paysage environnant. Les haies vives seront composées d'essences locales et éventuellement doublées d'un grillage à l'intérieur du lot. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les clôtures sur rue pourront être refusées si elles présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la configuration des voiries, de la visibilité ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

##### 2.2. Locaux et équipements techniques :

Les compteurs électriques, boîtes aux lettres et autres éléments techniques similaires devront être inclus dans la clôture ou la construction.

En l'absence de local pour les bacs à déchets, un espace devra être aménagé sur la parcelle de sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis la voirie.

### **ARTICLE 1AUE12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

#### **Dans l'ensemble du secteur :**

##### Le stationnement des véhicules (autres que vélos) :

Le stationnement correspondant aux besoins des nouvelles constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

##### Le stationnement des vélos :

Les bâtiments neufs à usage d'équipement d'intérêt collectif qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, répondant à leurs besoins.

Ce stationnement des vélos peut être constitué d'un ou de plusieurs espace(s).

### **ARTICLE 1AUE13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

#### **Dans l'ensemble du secteur :**

Les espaces libres de constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager minimum. Les plantations existantes de qualité doivent y être préservées, notamment en limite séparative.

Les travaux ou transformations sur les haies et arbres remarquables (repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par les figurés suivants :  et ) doivent faire l'objet d'une obtention de déclaration préalable.

Concernant les haies (représentées dans le règlement graphique par le figuré suivant :  ) :

- l'entretien de la haie ne doit pas remettre en cause le maintien des trois strates présentes. En cas de coupe à blanc, la haie doit obligatoirement pouvoir se régénérer naturellement ou faire l'objet, dans un délai d'un an, d'une replantation à l'aide d'essences végétales locales adaptées. Ces plantations doivent être entretenues et maintenues.
- La suppression de plus de 10 mètres de haies doit être compensée par la reconstitution à proximité d'un linéaire similaire de talus et de haies composées exclusivement d'essences végétales locales, afin de restituer ou d'améliorer l'intérêt de l'élément supprimé.

### **ARTICLE 1AUE14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Néant.

### **ARTICLE 1AUE15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

#### **Dans l'ensemble du secteur :**

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables ainsi qu'en matière de gestion de l'eau est encouragée au regard, notamment, de trois caractéristiques :

- une performance énergétique ;
- un impact environnemental positif ;
- une pérennité de la solution retenue.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables et à la gestion de l'eau doit faire l'objet d'une insertion paysagère.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie leur adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

**ARTICLE 1AUE16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

**Dans l'ensemble du secteur :**

Tout aménagement de nouvelle voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications électroniques.

Les constructeurs ou aménageurs doivent prévoir la desserte des constructions par les réseaux de communications électroniques. Les fourreaux relatifs à ces derniers devront être enfouis lorsque le réseau primaire est souterrain.

### III. SECTEUR 1AUX

#### Extrait du rapport de présentation :

Le secteur **1AUX** correspond à des espaces qui accueilleront des constructions à vocation d'activités économiques. Ce secteur est destiné à des activités qui, par leur nature, leur taille ou les nuisances éventuelles qu'elles induisent, ne peuvent trouver place dans un quartier d'habitat. Ces espaces peuvent néanmoins accueillir des services et équipements liés à leur fonctionnement, qu'il s'agisse de restaurants d'entreprises, aires de détente, bureaux, commerces et services assimilés s'ils sont liés aux activités admises, ou qu'ils contribuent à assurer la continuité d'une filière d'activité admise.

- Le sous-secteur **1AUXc**, à vocation économique destiné à accueillir des activités de commerces et services qui, par leur nature, leur taille ou les ou les nuisances éventuelles qu'elles induisent, ne peuvent trouver place dans un quartier d'habitat.

#### ARTICLE 1AUX1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

##### **Dans l'ensemble du secteur (y compris le sous-secteur 1AUXc) :**

Sont interdits :

- Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'habitation ou liés à une exploitation agricole ou forestière (y compris les extensions et annexes),
- Les constructions et installations qui ne seraient pas compatibles avec les Orientations d'Aménagement et Programmation,
- L'exploitation de carrières,
- Le stationnement isolé ou collectif de caravanes ou de mobilhomes non lié à une activité pour une durée supérieure à 3 mois,
- Les résidences démontables de loisirs ou constituant un habitat permanent, campings, parcs résidentiels de loisirs, ou habitations légères de loisirs (bungalows, etc.),
- Les dépôts de véhicules, de ferrailles non liés à une activité,
- La reconstruction après sinistre des constructions à usage d'habitation ou d'activité agricole ou forestière (hormis éléments bâtis repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par les figurés suivants : — et ▲).

##### **De plus, dans le sous-secteur 1AUXc :**

Sont interdites les constructions à usage d'industrie

##### **De plus, dans les zones de nuisances sonores identifiées au titre de l'article L571-10 du Code de l'Environnement (figuré particulier ) :**

Sont interdites les constructions ne respectant pas les prescriptions d'isolement acoustique prévues par le décret 2007-1467 du 16 octobre 2007 (en annexe du PLU).

## **De plus, dans les zones de risques liés aux inondations :**

### Risques liés aux inondations par remontée de nappe

- dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre (trame  sur la carte des risques), sont interdits :
  - Les sous-sols non adaptés à l'aléa,
  - L'infiltration des eaux pluviales dans le sol,
  - L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).
- dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 1 et 2,5 mètres (trame  sur la carte des risques), sont interdits :
  - Les sous-sols non adaptés à l'aléa,
  - L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

### Risques liés aux inondations par débordement de cours d'eau :

Sont interdits dans les zones d'inondation (figuré particulier :  ) :

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

## **ARTICLE 1AUx2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

### **Dans l'ensemble du secteur (y compris le sous-secteur 1AUxc), sauf dispositions spécifiques contraires :**

Sont autorisés sous conditions :

- Les équipements d'intérêts collectifs et de services publics (EISCP) et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec les usages de la zone.
- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sol, sous réserve d'être liés à des travaux de réseaux (énergie, transports, etc.) et d'espace public (voiries, etc.), à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, sous réserve d'être liées aux activités et filières déjà admises dans le secteur,
- Les logements nécessaires à l'activité, sous réserve d'être intégrés dans le volume principal du bâtiment d'activités.
- Les travaux ou transformations sur les éléments bâtis et naturels (repérés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par les figurés suivants : , ,  et ), ainsi que les travaux au sein des secteurs naturels d'intérêt patrimonial (repérés au titre du même article et représentés dans le règlement graphique par le figuré suivant : ) , sous réserve d'avoir fait l'objet d'une obtention de déclaration préalable.

### **Dans le sous-secteur 1AUxc :**

Sont autorisées :

- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, qu'elles soient ou non liées aux activités et filières déjà admises dans le sous-secteur,
- Les constructions neuves et les transformations ou division de constructions existantes sous réserve de comporter une surface de plancher dédiée au commerce d'au moins 200 m<sup>2</sup>.

### **Dans les zones inondables repérées dans le règlement graphique (figuré particulier ) :**

Seules sont autorisées la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension (extension autorisée une seule fois à compter de la date d'approbation du présent règlement et sans excéder une emprise au sol correspondant à 30% de celle du bâtiment initial) ou la reconstruction des constructions existantes, sous réserve qu'elles n'entraînent pas un aggravement du risque d'inondation ou un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés à ce risque.

Les travaux entraînant la disparition de zone inondable devront être compensés par la recréation de zone inondable, conformément à la disposition 139 du SDAGE Seine-Normandie approuvé le 29 octobre 2009.

### **Dans les zones humides repérées dans le règlement graphique (figuré particulier ) :**

Les travaux entraînant la disparition de zone humide devront être compensés par la recréation ou à la réactivation de zone humide, conformément à la disposition 78 du SDAGE Seine-Normandie approuvé le 29 octobre 2009.

Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées sur un terrain si une étude spécifique conclue qu'il ne comprend aucune zone humide et si ces conclusions sont communiquées à la DREAL Normandie.

### **De plus, dans les zones de risques technologiques :**

#### Risques liés aux installations d'Agrigaz

A l'intérieur de la zone des effets irréversibles (figuré  ) :

Ne sont autorisées que :

- L'aménagement ou l'extension des constructions existantes ;
- Les nouvelles constructions et les changements de destination, sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles.

A l'intérieur de la zone des effets indirects par Bris de Vitre (figuré  ) :

Les nouvelles constructions sont autorisées sous réserve d'être adaptées à l'effet de surpression lorsqu'un tel effet est généré.

### **ARTICLE 1AUx3 : CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

#### **Dans l'ensemble du secteur (y compris le sous-secteur 1AUxc) :**

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

### Voies :

Les caractéristiques des voies doivent permettre une lutte efficace contre l'incendie et une bonne collecte des déchets (sauf disposition contraire dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation) et répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s).

### Accès :

Les caractéristiques des accès véhicules doivent permettre une lutte efficace contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s).

Les autorisations d'urbanisme pourront également être refusées ou n'être acceptées que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### Liaisons douces :

Les cheminements doux, notamment ceux figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, doivent toujours être assurés sous forme de chemins, voies mixtes ou trottoirs, et en liaison avec les cheminements doux existants (le cas échéant).

## **ARTICLE 1AUx4 : CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

### **Dans l'ensemble du secteur (y compris le sous-secteur 1AUxc) :**

#### Alimentation en eau potable :

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

#### Assainissement :

##### Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle qui suppose la production d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

##### Eaux résiduaires liées aux activités :

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit respecter les dispositions de l'article L1331-10 du Code de la Santé.

D'une manière générale tous types de rejets qui ne sont pas d'origine domestique devront être déclarés. Un prétraitement pourra être exigé.

##### Eaux pluviales :

Toute construction, annexe ou installation dont l'emprise au sol excède 50m<sup>2</sup> doit disposer d'un réservoir enterré (d'au moins 1000 litres par tranche de 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol) destiné à récupérer les eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'infiltration directe des eaux pluviales sur ledit terrain sans jamais faire obstacle à leur libre écoulement, ni augmenter le ruissellement et les nuisances par rapport à la situation initiale.

Des aménagements différents pourront être acceptés :

- s'il est démontré que ceux susmentionnés sont techniquement irréalisables (nature du sol, topographie, etc) ou induisent des nuisances pour des tiers,
- si le terrain mesure moins de 300m<sup>2</sup>,
- s'il est mis en place un dispositif d'infiltration commun à plusieurs constructions sur différents terrains,
- si les aménagements différents envisagés présentent une grande richesse paysagère,
- si les orientations d'aménagement et de programmation précisent des dispositions différentes.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sur tout terrain doivent être réalisés à la charge du constructeur.

Les espaces de stationnement devront être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols. Au moins 50% de la surface des nouveaux parcs de stationnement de plus de 500m<sup>2</sup> destinés aux véhicules légers devront être réalisés de façon à assurer l'infiltration des eaux pluviales dans le sol.

#### Réseaux divers :

L'enfouissement des lignes et conduites de distribution (électricité, télécommunication, fluides divers...) est obligatoire lorsque le réseau primaire est souterrain.

#### **ARTICLE 1AUx5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

#### **ARTICLE 1AUx6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

##### **Dans l'ensemble du secteur (y compris le sous-secteur 1AUxc) :**

Les constructions devront être implantées :

- soit à l'alignement des voies, des emprises publiques et des emplacements réservés à la réalisation de voies ou emprises publiques,
- soit à une distance minimale de cinq mètres.

Des implantations différentes pourront être admises :

- dans le cas d'annexes,
- dans le cas d'extensions, sous réserve qu'elles soient réalisées dans le prolongement du bâtiment initial,
- dans le cas de bâtiments voisins construits selon un alignement particulier, avec un recul identique à celui de ces bâtiments,
- dans le cas de bâtiments projetés sur une parcelle existante ou nouvelle résultant d'une division parcellaire, située « en fond de scène » ou en « cœur d'îlot », dotée d'un accès privé ou d'une servitude de passage débouchant sur la voie principale et ne pouvant par conséquent satisfaire à la règle,
- dans le cas d'équipements d'intérêt collectif,
- dans le cas d'implantations spécifiques définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation,

- dans le cas où une implantation à l'alignement nuirait à la continuité d'un cheminement doux identifié,
- dans le cas où les terrains sont concernés par les marges de recul suivantes :

Catégorie		Nom de la voirie	Marge de recul pour les constructions retenue par Vire Normandie, en secteur 1AUx
Réseau principal	1 <sup>ère</sup> catégorie	RD 674	12m ou 16m par rapport à l'emprise du projet du CD14 (voir étude Loi Barnier)
	2 <sup>ème</sup> catégorie	RD 577 au Nord de l'intersection avec la RD674	20m par rapport à l'axe

Ces marges apparaissent en pointillés dans le règlement graphique.

Dans ces marges de recul, toute construction nouvelle est interdite. Par contre, l'aménagement, la remise en état des constructions existantes dans ces espaces à la date d'approbation du PLU, ainsi que leur extension si elle ne réduit pas encore la marge, peuvent être autorisés. Une telle possibilité ne sera pas donnée dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison des dangers résultant de leur implantation.

#### **ARTICLE 1AUx7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

**Dans l'ensemble du secteur (y compris le sous-secteur 1AUxc), sauf dispositions spécifiques contraires :**

Les constructions devront être implantées :

- soit à cinq mètres ou plus des limites séparatives,
- soit en limite séparative.

Des implantations différentes pourront être admises :

- dans le cas d'équipements d'intérêt collectif,
- dans le cas de bâtiments voisins construits selon un alignement particulier, avec un recul identique à celui de ces bâtiments,
- dans le cas d'implantations spécifiques définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ou dans l'étude Loi Barnier.

**Dans le sous-secteur 1AUxc:**

Les constructions devront être implantées :

- soit à un mètre ou plus des limites séparatives,
- soit en limite séparative.

Des implantations différentes pourront être admises dans les cas susnommés.

#### **ARTICLE 1AUx8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

**Dans l'ensemble du secteur (y compris le sous-secteur 1AUxc) :**

Non règlementé

## **ARTICLE 1AUx9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

### **Dans l'ensemble du secteur (y compris le sous-secteur 1AUxc) :**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions sises sur une même unité foncière ne pourra pas excéder 75% de la surface de cette unité foncière.

Néanmoins, ce taux peut être dépassé si ces constructions comportent une toiture végétalisée dont la projection au sol correspond à au moins la moitié de leur emprise au sol

Cette disposition ne s'applique pas aux unités foncières de 300m<sup>2</sup> et moins.

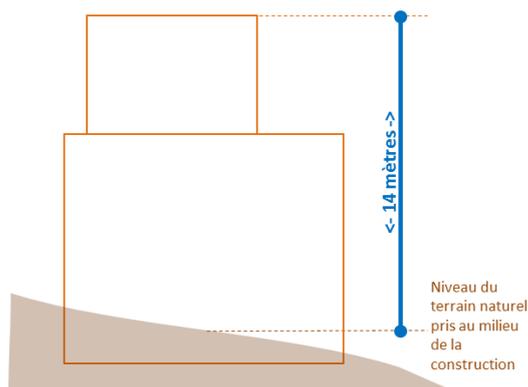
## **ARTICLE 1AUx10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel au centre de la construction.

Au-dessus de la limite de hauteur fixée, seuls peuvent être autorisés des ouvrages techniques (cheminée, antenne, silo, etc.) et/ou d'intérêt collectif (antenne, éolienne, etc).

### **Dans l'ensemble du secteur (y compris le sous-secteur 1AUxc), sauf dispositions spécifiques contraires :**

La hauteur totale des constructions ne peut excéder 14 mètres.

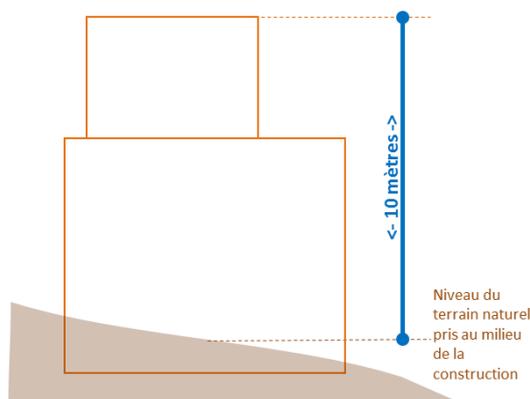


**Schéma explicatif de la hauteur maximale des constructions dans le secteur 1AUx**

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à vocation d'hébergement hôtelier.

### **Dans le sous-secteur 1AUxc :**

La hauteur totale des constructions ne peut excéder 10 mètres.



**Schéma explicatif de la hauteur maximale des constructions dans le sous-secteur 1AUxc**

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à vocation d'hébergement hôtelier.

**Dans les sites couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation ou une étude Loi Barnier définissant des hauteurs de bâti :**

La hauteur totale des constructions ne peut excéder celle prescrite dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

**ARTICLE 1AUx11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**Dans l'ensemble du secteur (y compris le sous-secteur 1AUxc) :**

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

Tout matériau de façade non destiné à rester apparent devra être recouvert.

Sauf cas particulier d'une grande richesse architecturale<sup>7</sup>, les façades seront d'un style simple, devront présenter une unité architecturale et seront réalisées en matériaux de bonne qualité de finition.

Il est rappelé que les dispositions de l'article R.11-27 du code de l'urbanisme sont applicables : « le permis de construire sera refusé ou ne sera 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. »

Les constructions et équipements d'intérêts collectifs et de service public (EISCP) ne sont pas concernés par les règles ci-après en raison de leurs spécificités techniques et réglementaires.

1. Aspect extérieur des constructions :

Matériaux apparents et couleurs :

Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage, on privilégiera notamment des teintes neutres. Les couleurs vives ne pourront être autorisées que pour les menuiseries, les éléments de superstructure, les enseignes et les événements architecturaux.

La couleur blanche et la couleur « crème » en tant que composantes principales du bâti sont proscrites, sauf dans le cas d'extensions de bâtiments déjà existants ne satisfaisant pas à cette règle.

2. Aménagement des abords des constructions

2.1. Clôtures :

Les clôtures seront d'un style simple, en harmonie avec le paysage environnant et notamment la zone d'activités où elles se situent. Les haies vives seront composées d'essences locales et éventuellement doublées d'un grillage à l'intérieur du lot. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les clôtures sur rue pourront être refusées si elles présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la configuration des voiries, de la visibilité ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2.2. Locaux et équipements techniques :

Les compteurs électriques, boîtes aux lettres et autres éléments techniques similaires devront être inclus dans la clôture ou la construction.

En l'absence de local pour les bacs à déchets, un espace devra être aménagé sur la parcelle de sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis la voirie.

---

<sup>7</sup> Sont considérés comme relevant d'une grande richesse architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant.

## **ARTICLE 1AUx12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

**Dans l'ensemble du secteur (y compris le sous-secteur 1AUxc) :**

### Le stationnement des véhicules (autres que vélos) :

Le stationnement correspondant aux besoins des nouvelles constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

Les aires de stationnement peuvent être communes à plusieurs projets.

### Le stationnement des vélos :

Les bâtiments neufs à usage principal d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'industrie ou d'entrepôt qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, couvrant une surface minimum de 1,5% de la surface de plancher.

Les bâtiments neufs à usage d'équipement d'intérêt collectif qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, répondant à leurs besoins.

Ce stationnement des vélos peut être constitué d'un ou de plusieurs espace(s).

## **ARTICLE 1AUx13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

**Dans l'ensemble du secteur (y compris le sous-secteur 1AUxc) :**

Les espaces libres de constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager minimum. Les plantations existantes de qualité doivent y être préservées, notamment en limite séparative.

Les travaux ou transformations sur les haies et arbres remarquables (repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par les figurés suivants :        et ▲ ) doivent faire l'objet d'une obtention de déclaration préalable.

Concernant les haies (représentées dans le règlement graphique par le figuré suivant :       ) :

- l'entretien de la haie ne doit pas remettre en cause le maintien des trois strates présentes. En cas de coupe à blanc, la haie doit obligatoirement pouvoir se régénérer naturellement ou faire l'objet, dans un délai d'un an, d'une replantation à l'aide d'essences végétales locales adaptées. Ces plantations doivent être entretenues et maintenues.
- La suppression de plus de 10 mètres de haies doit être compensée par la reconstitution à proximité d'un linéaire similaire de talus et de haies composées exclusivement d'essences végétales locales, afin de restituer ou d'améliorer l'intérêt de l'élément supprimé.

**De plus, dans les sites couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation ou une étude Loi Barnier définissant des hauteurs de bâti :**

Les haies prévues par les Orientations d'Aménagement et de Programmation ou l'étude Loi Barnier doivent être plantées et/ou maintenues selon les modalités définies prévus dans ces documents.

#### **ARTICLE 1AUx14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Néant.

#### **ARTICLE 1AUx15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

##### **Dans l'ensemble du secteur (y compris le sous-secteur 1AUxc) :**

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables ainsi qu'en matière de gestion de l'eau est encouragée au regard, notamment, de trois caractéristiques :

- une performance énergétique ;
- un impact environnemental positif ;
- une pérennité de la solution retenue.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables et à la gestion de l'eau doit faire l'objet d'une insertion paysagère.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie leur adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

#### **ARTICLE 1AUx16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

##### **Dans l'ensemble du secteur (y compris le sous-secteur 1AUxc) :**

Tout aménagement de nouvelle voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications électroniques.

Les constructeurs ou aménageurs doivent prévoir la desserte des constructions par les réseaux de communications électroniques. Les fourreaux relatifs à ces derniers devront être enfouis lorsque le réseau primaire est souterrain.

## ***C – ZONE À URBANISER À LONG TERME***

## **I. SECTEUR 2AUB**

### **Extrait du rapport de présentation :**

Le secteur **2AUB** est un secteur mixte à vocation principale d'habitat qui, outre les constructions à usage d'habitation, pourra également accueillir des constructions destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat et aux services compatibles avec les quartiers d'habitat.

### **ARTICLE 2AUB1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES**

#### **Dans l'ensemble du secteur :**

Sont interdites toutes constructions ou installations, sauf celles visées à l'article 2.

#### **De plus, dans les zones de risques liés aux inondations :**

##### Risques liés aux inondations par débordement de cours d'eau :

Sont interdits dans les zones d'inondation (figuré particulier :  ) :

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

### **ARTICLE 2AUB2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

#### **Dans l'ensemble du secteur, sauf dispositions spécifiques contraires :**

Sont autorisés sous conditions

- Les équipements d'intérêts collectifs et de services publics (EISCP) et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec les usages de la zone.
- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sol, sous réserve d'être liés à des travaux de réseaux (énergie, transports, etc.) et d'espace public (voiries, etc.), à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales et sous réserve de ne pas compromettre le développement futur du secteur.
- Les aménagements, installations et constructions sous réserve d'être d'intérêt collectif et de ne pas compromettre le développement futur du secteur.

### **ARTICLE 2AUB3 : CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

#### **Dans l'ensemble du secteur :**

L'aménagement de voies, accès et liaisons douces ne devra pas compromettre le développement futur du secteur.

#### **Dans les sites couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation définissant des conditions de dessertes des terrains :**

L'aménagement de voies, accès et liaisons douces devra se conformer aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

#### **ARTICLE 2AUb4 : CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

**Dans l'ensemble du secteur :**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AUb5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

#### **ARTICLE 2AUb6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**Dans l'ensemble du secteur :**

Les constructions devront être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit à une distance minimale d'un mètre des voies, des emprises publiques et des emplacements réservés à la réalisation de voies ou emprises publiques.

Des implantations différentes pourront être admises :

- dans le cas d'annexes,
- dans le cas de bâtiments voisins construits selon un alignement particulier, avec un recul identique à celui de ces bâtiments,
- dans le cas d'implantations spécifiques définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- dans le cas où une implantation à l'alignement nuirait à la continuité d'un cheminement doux identifié.

#### **ARTICLE 2AUb7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

**Dans l'ensemble du secteur :**

Les constructions, en respectant les dispositions stipulées par le Code Civil (notamment les articles 675 à 681), seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale d'un mètre des limites séparatives.

Des implantations différentes pourront être admises dans le cas d'implantations spécifiques définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

#### **ARTICLE 2AUb8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

**Dans l'ensemble du secteur :**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AUB9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

**Dans l'ensemble du secteur :**

Non règlementé.

**ARTICLE 2AUB10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**Dans l'ensemble du secteur :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau de la voirie de desserte.

Au-dessus de la limite de hauteur fixée, seuls peuvent être autorisés des ouvrages techniques (cheminée, antenne, etc.) et/ou d'intérêt collectif (antenne, éolienne, etc).

**Dans les sites couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation définissant des hauteurs de bâti :**

La hauteur totale des constructions ne peut excéder celle prescrite dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

**ARTICLE 2AUB11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**Dans l'ensemble du secteur :**

Non règlementé.

**ARTICLE 2AUB12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

**Dans l'ensemble du secteur :**

Le stationnement des véhicules (autres que vélos) :

Non règlementé.

Le stationnement des vélos :

Les bâtiments neufs à usage d'équipement d'intérêt collectif qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, répondant à leurs besoins.

Ce stationnement des vélos peut être constitué d'un ou de plusieurs espace(s).

**ARTICLE 2AUB13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

**Dans l'ensemble du secteur :**

Non règlementé.

**ARTICLE 2AUB14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Néant.

**ARTICLE 2AUB15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

**Dans l'ensemble du secteur :**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AUB16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

**Dans l'ensemble du secteur :**

Tout aménagement de nouvelle voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications électroniques.

Les constructeurs ou aménageurs doivent prévoir la desserte des constructions par les réseaux de communications électroniques. Les fourreaux relatifs à ces derniers devront être enfouis lorsque le réseau primaire est souterrain.

## II. SECTEUR 2AUE

### Extrait du rapport de présentation :

Le secteur **2AUE** est un secteur destiné à accueillir des équipements.

### ARTICLE 2AUE1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

#### Dans l'ensemble du secteur :

Sont interdites toutes constructions ou installations, sauf celles visées à l'article 2.

#### De plus, dans les zones de nuisances sonores identifiées au titre de l'article L571-10 du Code de l'Environnement (figuré particulier ) :

Sont interdites les constructions ne respectant pas les prescriptions d'isolement acoustique prévues par le décret 2007-1467 du 16 octobre 2007 (en annexe du PLU).

#### De plus, dans les zones de risques liés aux inondations :

##### Risques liés aux inondations par remontée de nappe

- dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre (trame  sur la carte des risques), sont interdits :
  - Les sous-sols non adaptés à l'aléa,
  - L'infiltration des eaux pluviales dans le sol,
  - L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).
- dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 1 et 2,5 mètres (trame  sur la carte des risques), sont interdits :
  - Les sous-sols non adaptés à l'aléa,
  - L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

##### Risques liés aux inondations par débordement de cours d'eau :

Sont interdits dans les zones d'inondation (figuré particulier :  ) :

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

### ARTICLE 2AUE2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

#### Dans l'ensemble du secteur, sauf dispositions spécifiques contraires :

Sont autorisés sous conditions

- Les équipements d'intérêts collectifs et de services publics (EISCP) et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec les usages de la zone.
- Les nouvelles constructions ou les extensions de constructions existantes à usage d'habitations, sous réserve de présenter un intérêt collectif et d'être en lien avec la vocation d'équipement du secteur (logements de fonction, etc.).

- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sol, sous réserve d'être liés à des travaux de réseaux (énergie, transports, etc.) et d'espace public (voiries, etc.), à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales et sous réserve de ne pas compromettre le développement futur du secteur.
- Les travaux ou transformations sur les éléments bâtis et naturels (repérés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par les figurés suivants : , ,  et ), ainsi que les travaux au sein des secteurs naturels d'intérêt patrimonial (repérés au titre du même article et représentés dans le règlement graphique par le figuré suivant : ) , sous réserve d'avoir fait l'objet d'une obtention de déclaration préalable.

### **ARTICLE 2AUe3 : CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

#### **Dans l'ensemble du secteur :**

L'aménagement de voies, accès et liaisons douces ne devra pas compromettre le développement futur du secteur.

#### **Dans les sites couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation définissant des conditions de dessertes des terrains :**

L'aménagement de voies, accès et liaisons douces devra se conformer aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

### **ARTICLE 2AUe4 : CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

#### **Dans l'ensemble du secteur :**

Non règlementé.

### **ARTICLE 2AUe5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

### **ARTICLE 2AUe6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **Dans l'ensemble du secteur :**

Les constructions devront être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit à une distance minimale d'un mètre des voies, des emprises publiques et des emplacements réservés à la réalisation de voies ou emprises publiques.

Des implantations différentes pourront être admises :

- dans le cas d'annexes,
- dans le cas de bâtiments voisins construits selon un alignement particulier, avec un recul identique à celui de ces bâtiments,
- dans le cas d'implantations spécifiques définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- dans le cas où une implantation à l'alignement nuirait à la continuité d'un cheminement doux identifié.

#### **ARTICLE 2AUe7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

**Dans l'ensemble du secteur :**

Les constructions, en respectant les dispositions stipulées par le Code Civil (notamment les articles 675 à 681), seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale d'un mètre des limites séparatives.

Des implantations différentes pourront être admises dans le cas d'implantations spécifiques définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

#### **ARTICLE 2AUe8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

**Dans l'ensemble du secteur :**

Non règlementé.

#### **ARTICLE 2AUe9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

**Dans l'ensemble du secteur :**

Non règlementé.

#### **ARTICLE 2AUe10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**Dans l'ensemble du secteur :**

Non règlementé.

#### **ARTICLE 2AUe11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**Dans l'ensemble du secteur :**

Non règlementé.

#### **ARTICLE 2AUe12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

**Dans l'ensemble du secteur :**

Le stationnement des véhicules (autres que vélos) :

Non règlementé.

Le stationnement des vélos :

Les bâtiments neufs à usage d'équipement d'intérêt collectif qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, répondant à leurs besoins.

Ce stationnement des vélos peut être constitué d'un ou de plusieurs espace(s).

#### **ARTICLE 2AUe13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

**Dans l'ensemble du secteur :**

Non règlementé.

#### **ARTICLE 2AUe14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Néant.

#### **ARTICLE 2AUe15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

**Dans l'ensemble du secteur :**

Non règlementé.

#### **ARTICLE 2AUe16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

**Dans l'ensemble du secteur :**

Tout aménagement de nouvelle voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications électroniques.

Les constructeurs ou aménageurs doivent prévoir la desserte des constructions par les réseaux de communications électroniques. Les fourreaux relatifs à ces derniers devront être enfouis lorsque le réseau primaire est souterrain.

### III. SECTEUR 2AUX

#### Extrait du rapport de présentation :

Le secteur **2AUX** correspond à des espaces qui accueilleront des constructions à vocation d'activités économiques.

#### **ARTICLE 2AUX1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES**

##### **Dans l'ensemble du secteur :**

Sont interdites toutes constructions ou installations, sauf celles visées à l'article 2.

##### **De plus, dans les zones de risques liés aux inondations :**

##### Risques liés aux inondations par remontée de nappe

- dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre (trame  sur la carte des risques), sont interdits :
  - Les sous-sols non adaptés à l'aléa,
  - L'infiltration des eaux pluviales dans le sol,
  - L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).
- dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 1 et 2,5 mètres (trame  sur la carte des risques), sont interdits :
  - Les sous-sols non adaptés à l'aléa,
  - L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

##### Risques liés aux inondations par débordement de cours d'eau :

Sont interdits dans les zones d'inondation (figuré particulier :  ) :

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

#### **ARTICLE 2AUX2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

##### **Dans l'ensemble du secteur, sauf dispositions spécifiques contraires :**

Sont autorisés sous conditions

- Les équipements d'intérêts collectifs et de services publics (EISCP) et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec les usages de la zone.
- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sol, sous réserve d'être liés à des travaux de réseaux (énergie, transports, etc.) et d'espace public (voiries, etc.), à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales et sous réserve de ne pas compromettre le développement futur du secteur.
- Les aménagements, installations et constructions sous réserve d'être d'intérêt collectif et de ne pas compromettre le développement futur du secteur.
- Les travaux ou transformations sur les éléments bâtis et naturels (repérés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et

représentés dans le règlement graphique par les figurés suivants : , ,  et , ainsi que les travaux au sein des secteurs naturels d'intérêt patrimonial (repérés au titre du même article et représentés dans le règlement graphique par le figuré suivant : ) , sous réserve d'avoir fait l'objet d'une obtention de déclaration préalable.

**Dans les zones humides repérées dans le règlement graphique (figuré particulier  ) :**

Les travaux entraînant la disparition de zone humide devront être compensés par la recréation ou à la réactivation de zone humide, conformément à la disposition 78 du SDAGE Seine-Normandie approuvé le 29 octobre 2009.

**ARTICLE 2AUx3 : CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

**Dans l'ensemble du secteur :**

L'aménagement de voies, accès et liaisons douces ne devra pas compromettre le développement futur du secteur.

**Dans les sites couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation définissant des conditions de dessertes des terrains :**

L'aménagement de voies, accès et liaisons douces devra se conformer aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

**ARTICLE 2AUx4 : CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

**Dans l'ensemble du secteur :**

Non règlementé.

**ARTICLE 2AUx5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

**ARTICLE 2AUx6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**Dans l'ensemble du secteur, sauf dispositions spécifiques contraires :**

Les constructions devront être implantées :

- soit à l'alignement des voies, des emprises publiques et des emplacements réservés à la réalisation de voies ou emprises publiques,
- soit à une distance minimale de cinq mètres.

Des implantations différentes pourront être admises :

- dans le cas d'annexes,
- dans le cas de bâtiments voisins construits selon un alignement particulier, avec un recul identique à celui de ces bâtiments,
- dans le cas d'équipements d'intérêt collectif,

- dans le cas d'implantations spécifiques définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- dans le cas où une implantation à l'alignement nuirait à la continuité d'un cheminement doux identifié,
- dans le cas où les terrains sont concernés par les marges de recul suivantes :

Catégorie		Nom de la voirie	Marge de recul pour les constructions retenue par Vire Normandie, en secteur 1AUx
Réseau principal	1 <sup>ère</sup> catégorie	RD 674	12m ou 16m par rapport à l'emprise du projet du CD14 (voir étude Loi Barnier)
	2 <sup>ème</sup> catégorie	RD 577 au Nord de l'intersection avec la RD674	20m par rapport à l'axe

Ces marges apparaissent en pointillés dans le règlement graphique.

Dans ces marges de recul, toute construction nouvelle est interdite. Par contre, l'aménagement, la remise en état des constructions existantes dans ces espaces à la date d'approbation du PLU, ainsi que leur extension si elle ne réduit pas encore la marge, peuvent être autorisés. Une telle possibilité ne sera pas donnée dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison des dangers résultant de leur implantation.

#### **ARTICLE 2AUx7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

**Dans l'ensemble du secteur, sauf dispositions spécifiques contraires :**

Les constructions devront être implantées :

- soit à cinq mètres ou plus des limites séparatives,
- soit en limite séparative.

Des implantations différentes pourront être admises :

- dans le cas d'équipements d'intérêt collectif,
- dans le cas de bâtiments voisins construits selon un alignement particulier, avec un recul identique à celui de ces bâtiments,
- dans le cas d'implantations spécifiques définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ou dans l'étude Loi Barnier.

#### **ARTICLE 2AUx8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

**Dans l'ensemble du secteur :**

Non règlementé.

#### **ARTICLE 2AUx9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

**Dans l'ensemble du secteur :**

Non règlementé.

#### **ARTICLE 2AUx10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

##### **Dans l'ensemble du secteur :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel au centre de la construction.

Au-dessus de la limite de hauteur fixée, seuls peuvent être autorisés des ouvrages techniques (cheminée, antenne, silo, etc.) et/ou d'intérêt collectif (antenne, éolienne, etc).

##### **Dans les sites couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation ou une étude Loi Barnier définissant des hauteurs de bâti :**

La hauteur totale des constructions ne peut excéder celle prescrite dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

#### **ARTICLE 2AUx11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

##### **Dans l'ensemble du secteur :**

Non règlementé.

#### **ARTICLE 2AUx12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

##### **Dans l'ensemble du secteur :**

###### Le stationnement des véhicules (autres que vélos) :

Non règlementé.

###### Le stationnement des vélos :

Les bâtiments neufs à usage d'équipement d'intérêt collectif qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, répondant à leurs besoins.

Ce stationnement des vélos peut être constitué d'un ou de plusieurs espace(s).

#### **ARTICLE 2AUx13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

##### **Dans l'ensemble du secteur, sauf dispositions spécifiques contraires :**

Non règlementé.

##### **Dans les sites couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation ou une étude Loi Barnier définissant des hauteurs de bâti :**

Les haies prévues par les Orientations d'Aménagement et de Programmation ou l'étude Loi Barnier doivent être plantées et/ou maintenues selon les modalités définies prévus dans ces documents.

#### **ARTICLE 2AUx14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Néant.

**ARTICLE 2AUx15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

**Dans l'ensemble du secteur :**

Non règlementé.

**ARTICLE 2AUx16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

**Dans l'ensemble du secteur :**

Tout aménagement de nouvelle voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications électroniques.

Les constructeurs ou aménageurs doivent prévoir la desserte des constructions par les réseaux de communications électroniques. Les fourreaux relatifs à ces derniers devront être enfouis lorsque le réseau primaire est souterrain.

## ***D – ZONE AGRICOLE***

### **Extrait du rapport de présentation :**

La zone **A** correspond à des secteurs de la commune équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. On distingue :

- La **zone A** « pure », dans laquelle seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole. Y sont notamment permis les extensions des bâtiments d'habitation et les changements de destination et/ou d'usage des bâtiments identifiés ainsi que ceux dépendants d'une maison d'habitation à la date d'approbation du présent règlement.

- Le secteur **Ah** regroupe des noyaux bâtis qui, à l'inverse des secteurs Ua et Ub, ne compte pas d'école. Ils regroupent cependant au minimum 15 logements et/ou ont une valeur symbolique de centre de vie. Ces noyaux bâtis n'ont pas vocation à s'agrandir, mais les dents creuses et les friches qu'ils comprennent pourront être « comblées » avec de nouvelles constructions et le bâti existant aura la possibilité d'évoluer (extension, annexe, adaptation, réhabilitation), le tout sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

- Le secteur **Ar** est un secteur destiné à accueillir un projet routier structurant en milieu agricole.

- Le secteur **Ax** dédié aux activités économiques (non agricoles) situées dans l'espace agricole.

### **ARTICLE A1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES**

#### **Dans l'ensemble de la zone (y compris les secteurs Ah, Ar et Ax) :**

Sont interdites toutes constructions ou installations, sauf celles visées à l'article 2.

#### **De plus, dans les zones de nuisances sonores identifiées au titre de l'article L571-10 du Code de l'Environnement (figuré particulier ) :**

Sont interdites les constructions ne respectant pas les prescriptions d'isolement acoustique prévues par le décret 2007-1467 du 16 octobre 2007 (en annexe du PLU).

#### **De plus, dans les zones de risques liés aux cavités :**

Sont interdites dans un périmètre de 100 mètres (figuré  sur la carte des risques) autour d'une cavité souterraine recensée (figuré  sur la carte des risques) toutes nouvelles constructions, à moins qu'une étude géotechnique précise qu'il n'y a pas de danger pour les futurs occupants et/ou usagers.

#### **De plus, dans les zones de risques liés aux chutes de blocs :**

Sont interdites dans un périmètre de 100 mètres (figuré  sur la carte des risques) autour des zones moyennement prédisposées (pente très forte) toutes nouvelles constructions, à moins qu'une étude géotechnique ne conclue pas à un danger pour les futurs occupants et/ou usagers.

## **De plus, dans les zones de risques liés aux inondations :**

### Risques liés aux inondations par remontée de nappe

- dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre (trame  sur la carte des risques), sont interdits :
  - Les sous-sols non adaptés à l'aléa,
  - L'infiltration des eaux pluviales dans le sol,
  - L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).
- dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 1 et 2,5 mètres (trame  sur la carte des risques), sont interdits :
  - Les sous-sols non adaptés à l'aléa,
  - L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

### Risques liés aux inondations par débordement de cours d'eau :

Sont interdits dans les zones d'inondation (figuré particulier : ) tous exhaussements de sols et toutes nouvelles constructions qui constitueraient des obstacles au libre écoulement de l'eau.

## **De plus, dans les zones de risques technologiques :**

### Risques liés aux installations de Butagaz :

A l'intérieur de la zone des effets indirects (ou zone de dangers faibles) et de la zone des effets irréversibles (ou zone de dangers significatifs) (figuré ):

Sont interdits toute nouvelle construction et tout changement de destination qui ne seraient pas adaptés à l'effet de surpression en cas d'accident.

A l'intérieur de la zone des effets létaux (ou zone de dangers graves) (figuré ):

Sont interdits toute nouvelle construction et tout changement de destination qui augmenteraient la population exposée à des effets irréversibles et/ou qui ne seraient pas adaptés à l'effet de surpression en cas d'accident. Dans les mêmes conditions, l'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont possibles.

A l'intérieur de la zone des effets létaux significatifs (ou zone de dangers très graves) (figuré ):

Sont interdits :

- Toute nouvelle construction et tout changement de destination, à l'exception d'installations industrielles en lien direct avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagements et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence),
- Toute nouvelle infrastructure de transport, à l'exception de l'adaptation des infrastructures déjà existantes ou d'infrastructures destinées à desservir le site de Butagaz.

## Risques liés aux installations de GrT Gaz :

A l'intérieur de la zone des effets irréversibles ou zone de dangers significatifs (figuré ):

Le transporteur des projets de construction ou d'aménagement doit être informé afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur les installations de GrT Gaz

A l'intérieur de la zone des premiers effets létaux significatifs ou zone de dangers graves (figuré ):

Le transporteur des projets de construction ou d'aménagement doit être informé afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur les installations de GrT Gaz

Sont interdites la construction et l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1<sup>ère</sup> à la 3<sup>ème</sup> catégorie.

A l'intérieur de la zone des effets létaux significatifs ou zone de dangers très graves (figuré ):

Le transporteur des projets de construction ou d'aménagement doit être informé afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur les installations de GrT Gaz

Sont interdites :

- La construction et l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1<sup>ère</sup> à la 3<sup>ème</sup> catégorie.
- La construction et l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

## **ARTICLE A2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**Dans l'ensemble de la zone (y compris les secteurs Ah Ar et Ax),sauf dispositions spécifiques contraires :**

Sont autorisés sous conditions :

- Les équipements d'intérêts collectifs et de services publics (EISCP) et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec les usages de la zone.
- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sol, sous réserve d'être liés à des travaux de réseaux (énergie, transports, etc.) et d'espace public (voiries, etc.), à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.
- Les aménagements, installations (y compris les installations classées) et constructions sous réserve qu'ils soient d'intérêt collectif (y compris les établissements de formation agricole), ou qu'ils aient une vocation agricole ou qu'ils se situent dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation telles que définies par l'article L311-1 du Code rural et de la pêche maritime.
- Les aménagements, installations et constructions à vocation agricole supposant un périmètre sanitaire tel que défini par le Règlement Sanitaire Départemental ou par la réglementation liée aux Installations Classées Pour l'Environnement, sous réserve de :
  - ne pas inclure dans ce périmètre des bâtiments d'une autre exploitation agricole supposant également un périmètre sanitaire – ou à défaut de ne pas réduire les interdistances avec ces derniers,
  - ne pas inclure dans ce périmètre sanitaire des habitations de tiers, ou à défaut de ne pas le réduire.

- Les nouvelles constructions à usage d'habitations, sous réserve :
  - d'être liées et nécessaires au fonctionnement d'une exploitation agricole (logements d'exploitants agricoles dont la présence est nécessaire) et d'être situées à moins de 150 mètres des principaux bâtiments d'exploitation,
  - ou d'être liées au fonctionnement d'un équipement d'intérêt collectif.
- Les extensions et annexes des habitations existantes ne compromettant ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site, sous réserve :
  - d'être liées et nécessaires au fonctionnement d'une exploitation agricole (en lien avec le logement d'exploitants agricoles dont la présence est nécessaire) et d'être implantées dans une zone de 30 mètres à compter de l'emprise au sol du bâtiment initial,
  - ou d'être liées au fonctionnement d'un équipement d'intérêt collectif et d'être implantées dans une zone de 30 mètres à compter de l'emprise au sol du bâtiment initial.
- Les extensions et annexes des habitations, n'étant pas liées à une exploitation agricole ou un équipement d'intérêt collectif sous réserve :
  - De ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites.
  - De ne pas faire l'objet d'un changement d'usage visant à transformer des annexes en nouveaux logements.
  - D'être en harmonie avec la construction principale.
  - Qu'il n'y ait pas plus de deux annexes sans usage agricole de plus de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol chacune par unité foncière.
  - D'être implantées dans une zone de 30 mètres à compter de l'emprise au sol du bâtiment initial.
- Pour les abris pour animaux sont autorisés (hors activités agricole principale) à condition :
  - Que la hauteur au faitage des annexes soit inférieure égale à 6 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse – limité à un seul niveau (RDC).
  - Qu'ils soient implantés soit à l'intérieur d'une zone comptée à partir de 25m de limites de l'unité foncière sur laquelle ils se situent soit implantés à l'intérieur d'une zone de 40m mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

**Il ne pourra pas y avoir plus de quatre annexes, abris pour animaux compris (hors activité agricole principale), par unité foncière**

- Les changements de destination des bâtiments identifiés dans le règlement graphique par le figuré particulier ★, ainsi que le changement d'usage des bâtiments dépendants d'une maison d'habitation à la date d'approbation du présent règlement :
  - de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site,
  - de s'effectuer vers une destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat ou d'entrepôt,
  - d'être validé, dans le cas d'un changement de destination, par un avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).
- La reconstruction après sinistre, sous réserve :
  - de respecter les emprises et volumes initiaux,
  - d'être situé à maximum 10 mètres de l'implantation initiale,
  - de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site.
- Les travaux ou transformations sur les éléments bâtis et naturels (repérés pour des motifs d'ordre

culturel, historique, architectural ou écologique, au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par les figurés suivants : , ,  et  ), sous réserve d'avoir fait l'objet d'une obtention de déclaration préalable.

- Les clôtures nécessaires à l'activité agricole, sous réserve de l'application des dispositions de l'article 11.

#### **De plus, dans les secteurs Ah et Ax :**

Sont autorisées :

- Les clôtures sans usage agricole, sous réserve de l'application des dispositions de l'article 11.
- Les dépôts et stockages (hormis de ferraille ou de véhicules), sous réserve d'être cachés par des haies de type bocager sur au moins les trois quarts de leur périmètre.

#### **De plus dans le secteur Ah :**

Sont autorisées :

- les nouvelles constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat ou d'entrepôt, sous réserve de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site, et de ne pas être situées à moins de 100 mètres de bâtiments ou d'installations supposant un périmètre sanitaire ou, à défaut, de ne pas réduire celui-ci.
- Les changements de destination et/ou d'usage des bâtiments, sous réserve de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site, et de ne pas supposer d'occupation incompatible avec la tranquillité d'un quartier d'habitation.

#### **De plus, dans le secteur Ax :**

Sont autorisés :

- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sol, sous réserve d'être nécessaires à l'exercice d'une activité autorisée dans le secteur et de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site.
- Les nouvelles constructions à destination principale ou usage d'activités, sous réserve qu'elles ne compromettent ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site.
- Les changements de destination et/ou d'usage de bâtiments, sous réserve :
  - de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site,
  - de s'effectuer vers une destination de bureaux, de commerce, d'artisanat ou d'entrepôt,
  - d'être validé, dans le cas d'un changement de destination, par un avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).
- Les clôtures sans usage agricole, sous réserve de l'application des dispositions de l'article 11.
- Les dépôts et stockages, sous réserve d'être cachés par des haies de type bocager sur au moins les trois quarts de leur périmètre.

## Dans le secteur Ar :

Seuls sont autorisés :

- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sol, sous réserve d'être liés à des travaux de réseaux (énergie, transports, etc.) et d'espace public (voiries, etc.), à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales,
- Les aménagements, installations et constructions sous réserve d'être liés à un projet routier et/ou d'intérêt collectif et de ne pas être à vocation d'habitation,
- Les aménagements, installations et constructions légers sous réserve d'être à vocation agricole et de permettre un éventuel retour du site à l'état initial.

## Dans les zones humides repérées dans le règlement graphique (figuré particulier ) :

Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sols, le drainage et la construction sont autorisés, sous réserve d'être liés à la réalisation d'équipements et réseaux publics, à la sécurité des personnes, ou à des actions d'entretien, de valorisation et de réhabilitation de la zone humide.

Des installations ou objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du site au public, sous réserve de ne pas porter atteinte à la zone, seront autorisés.

Les travaux entraînant la disparition de zone humide devront être compensés par la création ou à la réactivation de zone humide, conformément à la disposition 78 du SDAGE Seine-Normandie approuvé le 29 octobre 2009.

Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées sur un terrain si une étude spécifique conclue qu'il ne comprend aucune zone humide et si ces conclusions sont communiquées à la DREAL Normandie

## Dans les zones inondables repérées dans le règlement graphique (figuré particulier ) :

Seules sont autorisées la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension (extension autorisée une seule fois à compter de la date d'approbation du présent règlement et sans excéder une emprise au sol correspondant à 30% de celle du bâtiment initial) ou la reconstruction des constructions existantes, sous réserve qu'elles n'entraînent pas un aggravement du risque d'inondation ou un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés à ce risque.

## De plus, dans les zones de risques technologiques :

Risques liés aux installations de Butagaz :

A l'intérieur de la zone de dangers faibles (figuré  ) :

Sont autorisés toute nouvelle construction et tout changement de destination, sous réserve d'être adaptés à l'effet de surpression en cas d'accident.

A l'intérieur de la zone de dangers significatifs (figuré  ) :

Sont autorisés toute nouvelle construction et tout changement de destination, sous réserve :

- de ne pas augmenter la population exposée à des effets irréversibles,
- d'être adaptés à l'effet de surpression en cas d'accident.

A l'intérieur de la zone de dangers très graves (figuré  ) :

Sont autorisés :

- Les nouvelles constructions et les changements de destination, sous réserve de concerner des installations industrielles en lien direct avec l'activité à l'origine des risques,
- Les infrastructures de transport, sous réserve d'être liées à l'adaptation des infrastructures déjà existantes ou à la desserte du site de Butagaz.

#### Risques liés aux installations d'Agrigaz

A l'intérieur de la zone des effets irréversibles (figuré  ) :

Ne sont autorisées que :

- L'aménagement ou l'extension des constructions existantes ;
- Les nouvelles constructions et les changements de destination, sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles.

A l'intérieur de la zone des effets indirects par Bris de Vitre (figuré  ) :

Les nouvelles constructions sont autorisées sous réserve d'être adaptées à l'effet de surpression lorsqu'un tel effet est généré.

#### **ARTICLE A3 : CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

##### **Dans l'ensemble de la zone (y compris les secteurs Ah, Ar et Ax), sauf dispositions spécifiques contraires :**

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

##### Voies :

Les caractéristiques des voies doivent permettre une lutte efficace contre l'incendie et une bonne collecte des déchets et répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s).

##### Accès :

Les caractéristiques des accès véhicules doivent permettre une lutte efficace contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s).

Les autorisations d'urbanisme pourront également être refusées ou n'être acceptées que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, notamment en termes de visibilité. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

##### Liaisons douces :

Les cheminements doux doivent toujours être assurés sous forme de chemins, voies mixtes ou trottoirs, et en liaison avec les cheminements doux existants (le cas échéant).

**Dans le secteur Ar :**

Non règlementé.

**ARTICLE A4 : CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

**Dans l'ensemble de la zone (y compris les secteurs Ah, Ar et Ax), sauf dispositions spécifiques contraires :**

Alimentation en eau potable :

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

Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle qui suppose la production d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, sauf s'il n'y a pas de réseau collectif d'assainissement au droit de l'unité foncière accueillant des bâtiments nécessitant un assainissement.

Dans ces cas, ces bâtiments doivent disposer d'un assainissement autonome ou semi-collectif aux normes en vigueur.

Eaux résiduaires liées aux activités :

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit respecter les dispositions de l'article L1331-10 du Code de la Santé.

D'une manière générale tous types de rejets qui ne sont pas d'origine domestique devront être déclarés. Un prétraitement pourra être exigé.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'infiltration directe des eaux pluviales sur ledit terrain sans jamais faire obstacle à leur libre écoulement, ni augmenter le ruissellement et les nuisances par rapport à la situation initiale.

Le trop plein peut être dirigé :

- soit vers le réseau public d'assainissement des eaux pluviales si celui-ci est existant et suffisant,
- soit dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur.

Des aménagements différents pourront être acceptés :

- s'il est mis en place un réservoir enterré commun à plusieurs constructions et répondant aux mêmes caractéristiques.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sur tout terrain doivent être réalisés à la charge du constructeur.

**De plus, dans le secteur Ax :**

Au moins 50% de la surface des nouveaux parcs de stationnement de plus de 500m<sup>2</sup> devront être réalisés de façon à assurer l'infiltration des eaux pluviales dans le sol.

### Réseaux divers :

L'enfouissement des lignes et conduites de distribution (électricité, télécommunication, fluides divers...) est obligatoire lorsque le réseau primaire est souterrain.

### **Dans le secteur Ar :**

Non règlementé.

### **ARTICLE A5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

### **ARTICLE A6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **Dans l'ensemble de la zone (y compris les secteurs Ah, Ar et Ax), sauf dispositions spécifiques contraires :**

Sauf impossibilité technique et sous réserve de respecter les modalités d'implantation stipulées dans l'article A2, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de cinq mètres des voies, des emprises publiques et des emplacements réservés à la réalisation de voies ou emprises publiques.

Des implantations différentes pourront être admises :

- dans le cas d'annexes,
- dans le cas d'extensions, sous réserve qu'elles soient réalisées dans le prolongement du bâtiment initial,
- dans le cas de bâtiments voisins construits selon un alignement particulier, avec un recul identique à celui de ces bâtiments,
- dans le cas de bâtiments projetés sur une parcelle existante ou nouvelle résultant d'une division parcellaire, située « en fond de scène » ou en « cœur d'îlot », dotée d'un accès privé ou d'une servitude de passage débouchant sur la voie principale et ne pouvant par conséquent satisfaire à la règle,
- dans le cas d'équipements d'intérêt collectif,
- dans le cas où une implantation à l'alignement nuirait à la continuité d'un cheminement doux identifié,
- dans le cas où les terrains sont concernés par les marges de recul suivantes :

Catégorie		Nom de la voirie	Marge de recul par rapport à l'axe de la voirie retenue par Vire Normandie, en zone A pour les constructions n'ayant pas une vocation agricole
Réseau principal	1 <sup>ère</sup> catégorie	RD 407	75m
		RD 524, au Nord de l'intersection avec la RD407	35m
		RD 524, au Sud de l'intersection avec la RD407	75m
		RD 674	75m
	2 <sup>ème</sup> catégorie	RD 512	35m
		RD 577 au Nord de l'intersection avec la RD674	35m

Ces marges apparaissent en pointillés dans le règlement graphique.

Dans ces marges de recul, toute construction nouvelle est interdite. Par contre, l'aménagement, la remise en état des constructions existantes dans ces espaces à la date d'approbation du PLU, ainsi que leur extension si elle ne réduit pas encore la marge, peuvent être autorisés. Une telle possibilité ne sera pas donnée dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison des dangers résultant de leur implantation.

#### **Dans le secteur Ah :**

Sous réserve de respecter les modalités d'implantation stipulées dans l'article A2, les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement des voies, des emprises publiques et des emplacements réservés à la réalisation de voies ou emprises publiques,
- soit à une distance minimale de trois mètres.

Des implantations différentes pourront être admises :

- dans le cas d'annexes,
- dans le cas d'extensions, sous réserve qu'elles soient réalisées dans le prolongement du bâtiment initial,
- dans le cas de bâtiments voisins construits selon un alignement particulier, avec un recul identique à celui de ces bâtiments,
- dans le cas de bâtiments projetés sur une parcelle existante ou nouvelle résultant d'une division parcellaire, située « en fond de scène » ou en « cœur d'îlot », dotée d'un accès privé ou d'une servitude de passage débouchant sur la voie principale et ne pouvant par conséquent satisfaire à la règle,
- dans le cas d'équipements d'intérêt collectif,
- dans le cas où une implantation à l'alignement nuirait à la continuité d'un cheminement doux identifié.

#### **Dans le secteur Ar :**

L'implantation des aménagements, installations et constructions doit respecter le projet d'infrastructure routière envisagé et/ou ne pas y faire obstacle.

#### **ARTICLE A7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

**Dans l'ensemble de la zone (y compris les secteurs Ah, Ar et Ax),sauf dispositions spécifiques contraires :**

Sous réserve de respecter les modalités d'implantation stipulées dans l'article A2, les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de cinq mètres.

Des implantations différentes pourront être admises :

- dans le cas d'équipements d'intérêt collectif,
- dans le cas de bâtiments voisins construits selon un alignement particulier, avec un recul identique à celui de ces bâtiments.

**Dans le secteur Ah :**

A l'exception des implantations différentes susnommées et sous réserve de respecter les dispositions stipulées par le Code Civil (notamment les articles 675 à 681) et les modalités d'implantation stipulées dans l'article A2, les constructions seront implantées :

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

**Dans le secteur Ar :**

L'implantation des aménagements, installations et constructions doit respecter le projet d'infrastructure routière envisagé et/ou ne pas y faire obstacle.

#### **ARTICLE A8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Sans objet.

#### **ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

**Dans l'ensemble de la zone (y compris les secteurs Ah, Ar et Ax),sauf dispositions spécifiques contraires :**

Constructions à usage agricole et équipements d'intérêt collectif :

Non règlementé.

### Constructions à usage d'habitations :

L'emprise au sol de chaque nouvelle construction à usage d'habitations (y compris les logements des exploitants agricoles) ne peut pas excéder 180m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol des extensions des constructions à usage d'habitations (y compris les logements des exploitants agricoles) ne peut pas excéder :

- soit 30% de l'emprise au sol du bâtiment initial à compter de l'approbation du présent règlement,
- soit une emprise au sol telle que celle totale du bâtiment après travaux n'excède pas 180m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol de chaque annexe des constructions à usage d'habitations (y compris les logements des exploitants agricoles) ne peut pas excéder 60m<sup>2</sup> ou 20m<sup>2</sup> pour les abris pour animaux (hors activité agricole principale).

L'ensemble des constructions à usage d'habitation sur l'unité foncière ne pourra dépasser les 20% pour les unités foncières de plus de 1500m<sup>2</sup> et à un maximum de 300m<sup>2</sup> d'emprise au sol lorsque la surface de l'unité foncière est inférieure à 1500m<sup>2</sup>.

### Constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat ou d'entrepôt :

L'emprise au sol de chaque construction à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat ou d'entrepôt ne peut pas excéder 180m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol des extensions des constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat ou d'entrepôt ne peut pas excéder :

- soit 30% de l'emprise au sol du bâtiment initial à compter de l'approbation du présent règlement,
- soit une emprise au sol telle que celle totale du bâtiment après travaux n'excède pas 180m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol des annexes des constructions à usage d'habitations (y compris les logements des exploitants agricoles) ne peut pas excéder 60m<sup>2</sup>.

### **Dans le secteur Ar :**

L'emprise au sol de chaque construction ne peut pas excéder 100m<sup>2</sup>.

### **Dans le secteur Ax :**

L'emprise au sol de chaque construction ne peut pas excéder 400m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol des extensions des constructions existantes à usage d'activités doit être telle que l'emprise au sol totale de la construction après travaux n'excède pas 400m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE A10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **Dans l'ensemble de la zone (y compris les secteurs Ah, Ar et Ax), sauf dispositions spécifiques contraires :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel au centre de la construction.

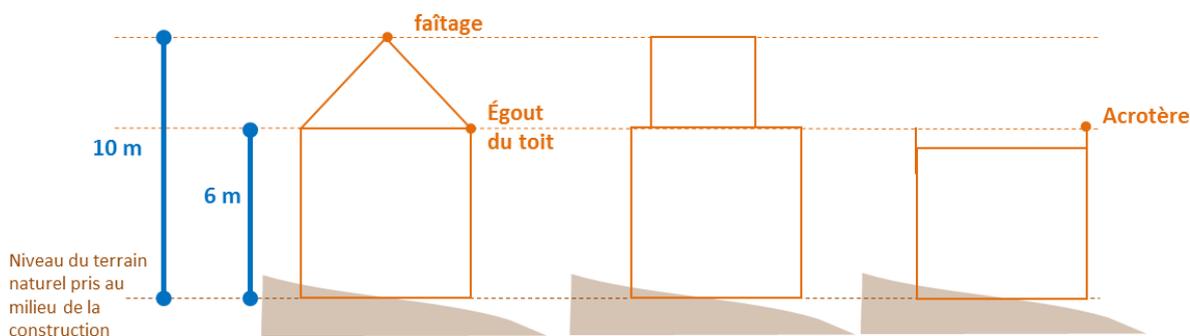
La hauteur totale des constructions n'ayant pas d'usage d'habitations ne peut excéder 14 mètres.

La hauteur des constructions à usage d'habitations (y compris les logements des exploitants agricoles, y compris les annexes et les extensions) ne peut pas excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10 mètres au faîtage.

Au-dessus de la limite de hauteur fixée, seuls peuvent être autorisés des ouvrages techniques (cheminée, antenne, silo, etc.) et/ou d'intérêt collectif (antenne, éolienne, etc.).

### Dans le secteur Ah :

La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines, sans excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10 mètres au faîtage.



**Schémas explicatifs pour la mesure de la hauteur maximale des bâtiments dans le secteur Ah**

### Dans le secteur Ar :

La hauteur totale des constructions ne peut excéder 6 mètres.

#### **ARTICLE A11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **Dans l'ensemble de la zone (y compris les secteurs Ah, Ar et Ax), sauf dispositions spécifiques contraires :**

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

D'une manière générale, les projets devront reprendre le gabarit, la hauteur, le rythme des façades et les teintes de l'architecture traditionnelle du Bocage Virois, notamment des éléments bâtis repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par les figurés suivants : , . Toute nouvelle construction proche d'un de ces éléments bâtis repérés doit en assurer la mise en valeur.

Lors de travaux sur les éléments bâtis repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par les figurés suivants : , , seront refusés tous travaux pouvant dénaturer l'élément repéré.

Sauf cas particulier d'une grande richesse architecturale<sup>8</sup>, les bâtiments et les clôtures devront être de conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle du Bocage Virois.

Il est rappelé que les dispositions de l'article R.11-27 du code de l'urbanisme sont applicables : « le permis de construire sera refusé ou ne sera 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. »

Les constructions et équipements d'intérêts collectifs et de service public (EISCP) ne sont pas concernés par les règles ci-après en raison de leurs spécificités techniques et réglementaires.

<sup>8</sup> Sont considérés comme relevant d'une grande richesse architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception contemporaine et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant.

## 1. Aspect extérieur des constructions :

### Matériaux apparents et couleurs :

#### Constructions nouvelles, annexes et extensions

Afin de favoriser d'une part la création architecturale et de préserver d'autre part la qualité du patrimoine traditionnel local, le futur demandeur d'une autorisation bénéficiera des deux possibilités suivantes :

- Soit il privilégiera la création architecturale, à la condition expresse de pouvoir justifier de la qualité de sa démarche. Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale, les projets de constructions faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'ils s'insèrent de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural. Une notice descriptive justifiant les choix architecturaux et paysagers doit alors être jointe à la demande d'autorisation d'urbanisme qui accompagne le projet.
- Soit il préférera réaliser son projet en s'inspirant strictement de l'architecture traditionnelle locale. Les dispositions suivantes s'appliquent alors :
  - Les constructions nouvelles, annexes et extensions pourront être réalisées en matériaux destinés à rester apparents.
  - Sinon elles devront être recouvertes ou enduites. La teinte retenue sera cohérente et harmonieuse avec l'environnement bâti existant.

#### Rénovation ou modification de l'aspect extérieur des constructions existantes :

- Les façades ou parties de façades existantes en pierre apparentes (schiste, granite, grès, etc. ), briques apparentes, essentage d'ardoises ou pans de bois, c'est-à-dire tout procédé architectural caractéristique du bocage virois, ne pourront être recouverte (à l'exception des dispositifs liés au développement durable ou aux énergies renouvelables).
- Tout matériau de façade non destiné à rester apparent devra être recouvert ou enduit. La teinte retenue sera cohérente et harmonieuse avec l'environnement bâti existant.

#### Panneaux photovoltaïques et thermiques

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

- Les profilés des panneaux ainsi que la sous-face des cellules seront de teinte foncée.
- L'ensemble des panneaux sera d'un seul tenant (si les conditions techniques propres à l'architecture du bâtiment le permettent), de forme carrée ou rectangulaire, par pan de toiture.
- Pour les toitures terrasses ou toits plats, les panneaux photovoltaïques de plusieurs tenant sont autorisés et seront masqués par un acrotère ou un bandeau pour limiter la visibilité depuis l'espace public.
- Ils seront préférentiellement intégrés à la toiture, et une bonne intégration paysagère (par rapport à l'environnement existant) sera recherchée.

### Dispositifs d'isolation par l'extérieur :

L'autorité compétente se réserve le droit de refuser tout projet d'isolation par l'extérieur dont les matériaux, les teintes et coloris ne s'intègrent pas à l'environnement immédiat, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Si ces dispositifs recouvrent une façade faite de matériaux destinés à rester apparents, l'autorité compétente sera particulièrement vigilante à ce que le projet respecte l'aspect traditionnel initial de la façade. .

### Aménagement des abords des constructions

#### 1.1. Extensions et annexes :

Les extensions de bâtiment et la construction d'annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.

#### 1.2. Clôtures :

Généralité : les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le bâti ancien.

Les clôtures sur rue peuvent être refusées si elles présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la configuration des voiries, de la visibilité ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### 1.3. Locaux et équipements techniques :

Les compteurs électriques, boîtes aux lettres et autres éléments techniques similaires devront être inclus dans la clôture ou la construction.

En l'absence de local pour les bacs à déchets, un espace devra être aménagé sur la parcelle de sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis la voirie.

### **De plus, pour les constructions à vocation d'habitat, y compris les logements d'exploitants :**

#### Aspect extérieur des constructions :

##### Couvertures et toitures :

Les toits en pente des nouvelles constructions, à l'exception des extensions, annexes et abris divers, devront être composés de deux versants symétriques ou de toits à quatre pans présentant des pentes au moins égales à 35°.

Les toitures dites « *pointes de diamants* » ou similaires sont interdites.

Les toits en pente devront être recouverts d'ardoises ou d'un matériau non réfléchissant de teinte similaire.

La tuile de terre cuite, ou tout autre matériau en présentant la teinte, n'est autorisée que sur les constructions existantes ou leurs extensions quand ce matériau préexiste sur la construction principale.

## **De plus dans I le secteur Ah :Aménagement des abords**

### des constructions Clôtures :

Pour les clôtures sur rue, seuls seront autorisés :

- les murs en maçonnerie ou de pierre apparente d'une hauteur de 1,50 mètre maximum,
- les soubassements en maçonnerie ou de pierre apparente, d'une hauteur maximale d'un mètre, surmontés d'un dispositif à claire-voie avec un accompagnement végétal. L'ensemble aura une hauteur maximale de deux mètres.
- les haies non monospécifiques, qui devront avoir les caractéristiques d'une haie bocagère.

### **Dans le secteur Ar :**

Non règlementé.

## **ARTICLE A12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **LE STATIONNEMENT DES VEHICULES (AUTRES QUE VELOS) :**

#### **Dans l'ensemble de la zone (y compris les secteurs Ah, Ar et Ax),sauf dispositions spécifiques contraires :**

Le stationnement correspondant aux besoins des nouvelles constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

#### **Dans le secteur Ar :**

Non règlementé.

### **LE STATIONNEMENT DES VELOS :**

#### **Dans l'ensemble de la zone (y compris les secteurs Ah, Ar et Ax) :**

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation (y compris les logements d'exploitants), qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants du parc, doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, couvrant une surface minimum de 1,5m<sup>2</sup> par logement.

Les bâtiments neufs à usage principal agricole, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat, ou d'entrepôt qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, couvrant une surface minimum de 1,5% de la surface de plancher.

Les bâtiments neufs à usage d'équipement d'intérêt collectif qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, répondant à leurs besoins.

Ce stationnement des vélos peut être constitué d'un ou de plusieurs espace(s).

### **ARTICLE A13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

#### **Dans l'ensemble de la zone (y compris les secteurs Ah, Ar et Ax),sauf dispositions spécifiques contraires :**

La valorisation économique ou énergétique du bois ne doit en aucun cas compromettre l'existence et la pérennité de la haie concernée.

Les travaux ou transformations sur les haies et arbres remarquables (repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par les figurés suivants : \_\_\_\_\_ et ▲ ) doivent faire l'objet d'une obtention de déclaration préalable.

Concernant les haies (représentées dans le règlement graphique par le figuré suivant : \_\_\_\_\_) :

- l'entretien de la haie ne doit pas remettre en cause le maintien des trois strates présentes. En cas de coupe à blanc, la haie doit obligatoirement pouvoir se régénérer naturellement ou faire l'objet, dans un délai d'un an, d'une replantation à l'aide d'essences végétales locales adaptées. Ces plantations doivent être entretenues et maintenues.
- La suppression de plus de 10 mètres de haies doit être compensée par la reconstitution à proximité d'un linéaire similaire de talus et de haies composées exclusivement d'essences végétales locales, afin de restituer ou d'améliorer l'intérêt de l'élément supprimé.

#### **Dans le secteur Ar :**

Non règlementé.

### **ARTICLE A14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Néant.

### **ARTICLE A15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

#### **Dans l'ensemble de la zone (y compris les secteurs Ah, Ar et Ax),sauf dispositions spécifiques contraires :**

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables ainsi qu'en matière de gestion de l'eau est encouragée au regard, notamment, de trois caractéristiques :

- une performance énergétique ;
- un impact environnemental positif ;
- une pérennité de la solution retenue.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables et à la gestion de l'eau doit faire l'objet d'une insertion paysagère.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie leur adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

#### **Dans le secteur Ar :**

Non règlementé.

**ARTICLE A16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

**Dans l'ensemble de la zone (y compris les secteurs Ah, Ar et Ax),sauf dispositions spécifiques contraires :**

Tout aménagement de nouvelle voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications électroniques.

**Dans les secteurs Ah et Ax :**

Les constructeurs ou aménageurs doivent prévoir la desserte des constructions par les réseaux de communications électroniques. Les fourreaux relatifs à ces derniers devront être enfouis lorsque le réseau primaire est souterrain.

**Dans le secteur Ar :**

Non règlementé.

## ***E – ZONE NATURELLE***

### **Extrait du rapport de présentation :**

La zone **N** concerne les espaces naturels, équipés ou non, qui regroupent des secteurs de nature variée à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

- La zone **N** « pure » regroupe les espaces naturels, peu ou pas urbanisés. Ces terrains ont vocation à maintenir leur caractère naturel.

- Le secteur **Nd** correspond aux espaces naturels dont la constructibilité est limitée à certains types de constructions.

- La zone d'implantation **Na**, correspondant à l'habitat diffus en milieu rural sans vocation agricole, n'est pas destinée à accueillir de nouvelles habitations. Cependant, son évolution sera possible (extension, annexe, adaptation, réhabilitation) sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement.

- Le secteur **Nr** est un espace naturel devant accueillir une infrastructure routière.

- Le secteur **Nx** est dédié aux activités économiques (non agricoles ou forestières) situées dans l'espace naturel.

- Le sous-secteur **Nxt** est dédié aux activités économiques liées au tourisme en milieu naturel.

### **ARTICLE N1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES**

**Dans l'ensemble de la zone (y compris la zone d'implantation Na, les secteurs Nd, Nr et Nx et le sous-secteur Nxt) :**

Sont interdites toutes constructions ou installations, sauf celles visées à l'article 2.

**De plus, dans les zones de nuisances sonores identifiées au titre de l'article L571-10 du Code de l'Environnement (figuré particulier  ) :**

Sont interdites les constructions ne respectant pas les prescriptions d'isolement acoustique prévues par le décret 2007-1467 du 16 octobre 2007 (en annexe du PLU).

**De plus, dans les zones de risques liés aux cavités :**

Sont interdites dans un périmètre de 100 mètres (figuré  sur la carte des risques) autour d'une cavité souterraine recensée (figuré  sur la carte des risques) toutes nouvelles constructions, à moins qu'une étude géotechnique précise qu'il n'y a pas de danger pour les futurs occupants et/ou usagers.

**De plus, dans les zones de risques liés aux chutes de blocs :**

Sont interdites dans un périmètre de 100 mètres (figuré  sur la carte des risques) autour des zones moyennement prédisposées (pente très forte) toutes nouvelles constructions, à moins qu'une étude géotechnique ne conclue pas à un danger pour les futurs occupants et/ou usagers.

## **De plus, dans les zones de risques liés aux inondations :**

### Risques liés aux inondations par remontée de nappe

- dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre (trame  sur la carte des risques), sont interdits :
  - Les sous-sols non adaptés à l'aléa,
  - L'infiltration des eaux pluviales dans le sol,
  - L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).
- dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 1 et 2,5 mètres (trame  sur la carte des risques), sont interdits :
  - Les sous-sols non adaptés à l'aléa,
  - L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

### Risques liés aux inondations par débordement de cours d'eau :

Sont interdits dans les zones d'inondation (figuré particulier : ) tous exhaussements de sols et toutes nouvelles constructions qui constitueraient des obstacles au libre écoulement de l'eau.

## **De plus, dans les zones de risques technologiques :**

### Risques liés aux installations de GrT Gaz :

A l'intérieur de la zone des effets irréversibles ou zone de dangers significatifs (figuré ):

Le transporteur des projets de construction ou d'aménagement doit être informé afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur les installations de GrT Gaz

A l'intérieur de la zone des premiers effets létaux significatifs ou zone de dangers graves (figuré ):

Le transporteur des projets de construction ou d'aménagement doit être informé afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur les installations de GrT Gaz

Sont interdites la construction et l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1<sup>ère</sup> à la 3<sup>ème</sup> catégorie.

A l'intérieur de la zone des effets létaux significatifs ou zone de dangers très graves (figuré ):

Le transporteur des projets de construction ou d'aménagement doit être informé afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur les installations de GrT Gaz

Sont interdites :

- La construction et l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1<sup>ère</sup> à la 3<sup>ème</sup> catégorie.
- La construction et l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes.

## **ARTICLE N2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**Dans l'ensemble de la zone (y compris la zone d'implantation Na, les secteurs Nd, Nr et Nx et le sous-secteur Nxt), sauf dispositions spécifiques contraires :**

Sont autorisés sous conditions :

- Les équipements d'intérêts collectifs et de services publics (EISCP) et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec les usages de la zone.
- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sol, sous réserve d'être liés à des travaux de réseaux (énergie, transports, etc.) et d'espace public (voiries, etc.), à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.
- Les aménagements, installations et constructions sous réserve qu'ils soient d'intérêt collectif.
- Les changements de destination des bâtiments identifiés dans le règlement graphique par le figuré particulier ★, ainsi que le changement d'usage des bâtiments dépendants d'une maison d'habitation à la date d'approbation du présent règlement :
  - de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site,
  - de s'effectuer vers une destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat ou d'entrepôt,
  - d'être validé, dans le cas d'un changement de destination, par un avis de la Commission Départementale de la Nature, des Sites et des Paysages (CDNPS).
- Les travaux ou transformations sur les éléments bâtis et naturels (repérés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par les figurés suivants : —, ▲, — et ▲), ainsi que les travaux au sein des secteurs naturels d'intérêt patrimonial (repérés au titre du même article et représentés dans le règlement graphique par le figuré suivant : ■), sous réserve d'avoir fait l'objet d'une obtention de déclaration préalable.
- Les clôtures nécessaires à l'activité agricole, sous réserve de l'application des dispositions de l'article 11.

### **De plus, dans la zone d'implantation Na :**

Sont également autorisés sous conditions :

- Les activités forestière et agricole, sous réserve d'être compatibles avec la proximité de l'habitat.
- Les aménagements et extensions des constructions existantes à usage d'habitations (y compris les logements d'exploitants agricoles) sous réserve qu'elles ne compromettent ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site.
- Les annexes, sous réserve :
  - d'être en harmonie avec la construction principale,
  - qu'elles ne compromettent ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site,
  - qu'il n'y ait pas plus de quatre annexes sans usage agricole par unité foncière.
- La reconstruction après sinistre, sous réserve :
  - de respecter les emprises et volumes initiaux,
  - d'être situé à maximum 10 mètres de l'implantation initiale,
  - de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site,
- Les clôtures sans usage agricole, sous réserve de l'application des dispositions de l'article 11.

### **De plus, dans le secteur Nd :**

Sont également autorisés sous conditions :

- L'extension, l'amélioration, la mise aux normes d'installations existantes d'épuration d'eaux usées.
- Les aménagements, installations et constructions sous réserve :
  - d'être nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière (y compris activité équestre), à l'exception des logements, même d'exploitant,
  - d'être nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
  - de permettre un éventuel retour du site à l'état initial,
  - de ne pas inclure dans un périmètre défini par le Règlement Sanitaire Départemental ou par la réglementation liée aux Installations Classées Pour l'Environnement des bâtiments d'une exploitation agricole supposant également un périmètre sanitaire – ou à défaut de ne pas réduire les interdistances avec ces derniers,
  - de ne pas inclure dans ce périmètre sanitaire des habitations de tiers, ou à défaut de ne pas le réduire,
  - d'être bien intégrés dans le paysage,
- La reconstruction après sinistre, sous réserve :
  - de respecter les emprises et volumes initiaux,
  - d'être situé à maximum 10 mètres de l'implantation initiale,
  - de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site.
- L'installation d'outils de production d'énergie renouvelable (ferme solaire, etc.), sous réserve d'être conçus de sorte à permettre le retour du site à son état initial.

### **De plus, dans le secteur Nx (y compris le sous-secteur Nxt) :**

Sont également autorisés :

- Les aménagements, installations et constructions, y compris les extensions, à destination principale de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'activité forestière, d'activité agricole, d'industrie et d'entrepôt, sous réserve :
  - que l'emprise au sol des extensions, n'excède pas 50% de l'emprise au sol du bâti initial et que l'emprise au sol du bâti après travaux n'excède pas 600m<sup>2</sup>,
  - qu'elles ne compromettent ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site,
- Les changements de destination et/ou d'usage de bâtiments, sous réserve :
  - de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site,
  - de s'effectuer vers une destination de bureaux, de commerce, d'artisanat ou d'entrepôt,
  - d'être validé, dans le cas d'un changement de destination, par un avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).
- Les extensions des constructions existantes à usage d'habitations, sous réserve qu'elles ne compromettent ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site et sous réserve que l'emprise au sol totale de la construction après travaux n'excède pas 180m<sup>2</sup>,
- Les annexes, sous réserve :
  - d'être en harmonie avec la construction principale,
  - qu'elles ne compromettent ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site,
  - que leur emprise au sol n'excède pas 30% de celle de la construction principale dont elles dépendent,

- La reconstruction après sinistre, sous réserve :
  - de respecter les emprises et volumes initiaux,
  - d'être situé à maximum 10 mètres de l'implantation initiale,
  - de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site,
- Les clôtures sans usage agricole, sous réserve de l'application des dispositions de l'article 11.

#### **De plus, dans le sous-secteur Nxt :**

Sont également autorisées :

- Les aménagements, installations et constructions à destination d'hébergement hôtelier, sous réserve d'être bien intégrés dans le paysage,
- Les changements de destination et/ou d'usage de bâtiments, sous réserve :
  - de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site,
  - de s'effectuer vers une destination d'hébergement hôtelier,
  - d'être validé, dans le cas d'un changement de destination, par un avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).
- Les résidences de loisirs démontables, sous réserve d'avoir des systèmes de défense incendie et d'assainissement conformes à la réglementation.

#### **De plus, dans le secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, identifié au titre de l'article R123-11 c du Code de l'Urbanisme et représenté dans le règlement graphique par le figuré suivant :**

Sont également autorisées les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles, y compris l'exploitation de carrières et les installations de stockage de déchets inertes sous réserve de respecter la législation en vigueur (notamment l'enregistrement au titre des Installations Classées Pour l'Environnement).

#### **Dans le secteur Nr :**

Seuls sont autorisés :

- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sol, sous réserve d'être liés à des travaux de réseaux (énergie, transports, etc.) et d'espace public (voiries, etc.), à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales,
- Les aménagements, installations et constructions sous réserve d'être liés à un projet routier et/ou d'intérêt collectif et de ne pas être à vocation d'habitation,
- Les aménagements, installations et constructions légers sous réserve d'être à vocation agricole ou forestière et de permettre un éventuel retour du site à l'état initial.

#### **Dans les zones humides repérées dans le règlement graphique (figuré particulier ) :**

Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sols, le drainage et la construction sont autorisés, sous réserve d'être liés à la réalisation d'équipements et réseaux publics, à la sécurité des personnes, ou à des actions d'entretien, de valorisation et de réhabilitation de la zone humide.

Des installations ou objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du site au public, sous réserve de ne pas porter atteinte à la zone, seront autorisés.

Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées sur un terrain si une étude spécifique conclue qu'il ne comprend aucune zone humide et si ces conclusions sont communiquées à la DREAL Normandie

#### **Dans les zones inondables repérées dans le règlement graphique (figuré particulier ) :**

Seules sont autorisées la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension (extension autorisée uniquement dans la zone d'implantation Na et le secteur Nx (y compris le sous-secteur Nxt) une seule fois à compter de la date d'approbation du présent règlement et sans excéder une emprise au sol correspondant à 30% de celle du bâtiment initial) ou la reconstruction des constructions existantes, sous réserve qu'elles n'entraînent pas un aggravement du risque d'inondation ou un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés à ce risque.

#### **Dans les zones de risques technologiques**

##### Risques liés aux installations d'Agrigaz

A l'intérieur de la zone des effets irréversibles (figuré  ) :

Ne sont autorisées que :

- L'aménagement ou l'extension des constructions existantes ;
- Les nouvelles constructions et les changements de destination, sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles.

A l'intérieur de la zone des effets indirects par Bris de Vitre (figuré  ) :

Les nouvelles constructions sont autorisées sous réserve d'être adaptées à l'effet de surpression lorsqu'un tel effet est généré.

### **ARTICLE N3 : CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

#### **Dans l'ensemble de la zone (y compris la zone d'implantation Na, les secteurs Nd, Nr et Nx et le sous-secteur Nxt), sauf dispositions spécifiques contraires :**

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

##### Voies :

Les caractéristiques des voies doivent permettre une lutte efficace contre l'incendie et une bonne collecte des déchets (sauf disposition contraire dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation) et répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s).

##### Accès :

Les caractéristiques des accès véhicules doivent permettre une lutte efficace contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s).

Les autorisations d'urbanisme pourront également être refusées ou n'être acceptées que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies

publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, notamment en termes de visibilité. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### Liaisons douces :

Les cheminements doux doivent toujours être assurés sous forme de chemins, voies mixtes ou trottoirs, et en liaison avec les cheminements doux existants (le cas échéant).

#### **Dans le secteur Nr :**

Non règlementé.

### **ARTICLE N4 : CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

**Dans l'ensemble de la zone (y compris la zone d'implantation Na, les secteurs Nd, Nr et Nx et le sous-secteur Nxt), sauf dispositions spécifiques contraires :**

#### Alimentation en eau potable :

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

#### Assainissement :

##### Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle qui suppose la production d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, sauf s'il n'y a pas de réseau collectif d'assainissement au droit de l'unité foncière accueillant des bâtiments nécessitant un assainissement.

Dans ces cas, ces bâtiments doivent disposer d'un assainissement autonome ou semi-collectif aux normes en vigueur.

##### Eaux résiduaires liées aux activités :

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit respecter les dispositions de l'article L1331-10 du Code de la Santé.

D'une manière générale tous types de rejets qui ne sont pas d'origine domestique devront être déclarés. Un prétraitement pourra être exigé.

##### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'infiltration directe des eaux pluviales sur ledit terrain sans jamais faire obstacle à leur libre écoulement, ni augmenter le ruissellement et les nuisances par rapport à la situation initiale.

Le trop plein peut être dirigé :

- soit vers le réseau public d'assainissement des eaux pluviales si celui-ci est existant et suffisant,
- soit dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur.

Des aménagements différents pourront être acceptés :

- s'il est mis en place un réservoir enterré commun à plusieurs constructions et répondant aux mêmes caractéristiques,
- si les orientations d'aménagement et de programmation précisent des dispositions différentes.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sur tout terrain doivent être réalisés à la charge du constructeur.

**De plus, dans le secteur Nx (y compris le sous-secteur Nxt) :**

Au moins 50% de la surface des nouveaux parcs de stationnement de plus de 500m<sup>2</sup> devront être réalisés de façon à assurer l'infiltration des eaux pluviales dans le sol.

Réseaux divers :

L'enfouissement des lignes et conduites de distribution (électricité, télécommunication, fluides divers...) est obligatoire lorsque le réseau primaire est souterrain.

**Dans le secteur Nr :**

Non règlementé.

**ARTICLE N5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

**ARTICLE N6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**Dans l'ensemble de la zone (y compris la zone d'implantation Na, les secteurs Nd, Nr et Nx et le sous-secteur Nxt), sauf dispositions spécifiques contraires :**

Sauf impossibilité technique et sous réserve de respecter les modalités d'implantation stipulées dans l'article N2, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de cinq mètres des voies, des emprises publiques et des emplacements réservés à la réalisation de voies ou emprises publiques.

Des implantations différentes pourront être admises :

- dans le cas d'annexes,
- dans le cas d'extensions, sous réserve qu'elles soient réalisées dans le prolongement du bâtiment initial,
- dans le cas de bâtiments voisins construits selon un alignement particulier, avec un recul identique à celui de ces bâtiments,
- dans le cas d'équipements d'intérêt collectif (production d'énergie renouvelable, transformateur électrique, etc.),
- dans le cas où une implantation à l'alignement nuirait à la continuité d'un cheminement doux identifié,
- dans le cas où les terrains sont concernés par les marges de recul suivantes :

Catégorie	Nom de la voirie	Marge de recul par rapport à l'axe de la voirie retenue par Vire Normandie, en zone N pour les constructions n'ayant pas une
-----------	------------------	--

		vocation agricole	
Réseau principal	1 <sup>ère</sup> catégorie	RD 407	75m
		RD 524, au Nord de l'intersection avec la RD407	35m
		RD 524, au Sud de l'intersection avec la RD407	75m
	2 <sup>ème</sup> catégorie	RD 674	75m
		RD 512	35m
		RD 577 au Nord de l'intersection avec la RD674	35m

Ces marges apparaissent en pointillés dans le règlement graphique.

Dans ces marges de recul, toute construction nouvelle est interdite. Par contre, l'aménagement, la remise en état des constructions existantes dans ces espaces à la date d'approbation du PLU, ainsi que leur extension si elle ne réduit pas encore la marge, peuvent être autorisés. Une telle possibilité ne sera pas donnée dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison des dangers résultant de leur implantation.

**Dans la zone d'implantation Na et le secteur Nx (y compris le sous-secteur Nxt) :**

A l'exception des implantations différentes susnommées et sous réserve de respecter les modalités d'implantation stipulées dans l'article N2, les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement des voies, des emprises publiques et des emplacements réservés à la réalisation de voies ou emprises publiques,
- soit à une distance minimale de trois mètres.

**Dans le secteur Nr :**

L'implantation des aménagements, installations et constructions doit respecter le projet d'infrastructure routière envisagé et/ou ne pas y faire obstacle.

**ARTICLE N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

**Dans l'ensemble de la zone (y compris la zone d'implantation Na, les secteurs Nd, Nr et Nx et le sous-secteur Nxt), sauf dispositions spécifiques contraires :**

Sous réserve de respecter les modalités d'implantation stipulées dans l'article N2, les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de cinq mètres.

Des implantations différentes pourront être admises :

- dans le cas d'équipements d'intérêt collectif (production d'énergie renouvelable, transformateur électrique, etc.),
- dans le cas de bâtiments voisins construits selon un alignement particulier, avec un recul identique à celui de ces bâtiments.

**Dans la zone d'implantation Na et le secteur Nx (y compris le sous-secteur Nxt) :**

A l'exception des implantations différentes susnommées et sous réserve de respecter les dispositions stipulées par le Code Civil (notamment les articles 675 à 681) et les modalités d'implantation stipulées dans l'article A2, les constructions seront implantées :

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

**Dans le secteur Nr :**

L'implantation des aménagements, installations et constructions doit respecter le projet d'infrastructure routière envisagé et/ou ne pas y faire obstacle.

**ARTICLE N8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

**Dans l'ensemble de la zone (y compris la zone d'implantation Na, les secteurs Nd, Nr et Nx et le sous-secteur Nxt), sauf dispositions spécifiques contraires :**

Une distance minimale de quatre mètres devra être respectée entre deux constructions sur une même propriété.

**Dans la zone d'implantation Na, le secteur Nr et le sous-secteur Nxt :**

Non règlementé.

**ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

**Dans l'ensemble de la zone (y compris la zone d'implantation Na, les secteurs Nd, Nr et Nx et le sous-secteur Nxt), sauf dispositions spécifiques contraires :**

Généralité :

L'emprise au sol de chaque construction ne peut pas excéder 100m<sup>2</sup>.

Equipements d'intérêt collectif (production d'énergie renouvelable, transformateur électrique, etc.) :

Non règlementé.

**Dans la zone d'implantation Na :**

L'emprise au sol des extensions des constructions à usage d'habitations ne peut pas excéder :  
- soit 30% de l'emprise au sol du bâtiment initial à compter de l'approbation du présent règlement,  
- soit une emprise au sol telle que celle totale du bâtiment après travaux n'excède pas 180m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol des annexes des constructions à usage d'habitations ne peut pas excéder 60m<sup>2</sup>.

**Dans le secteur Nx (y compris le sous-secteur Nxt) :**

L'emprise au sol de chaque construction ne peut pas excéder 400m<sup>2</sup>.

## ARTICLE N10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

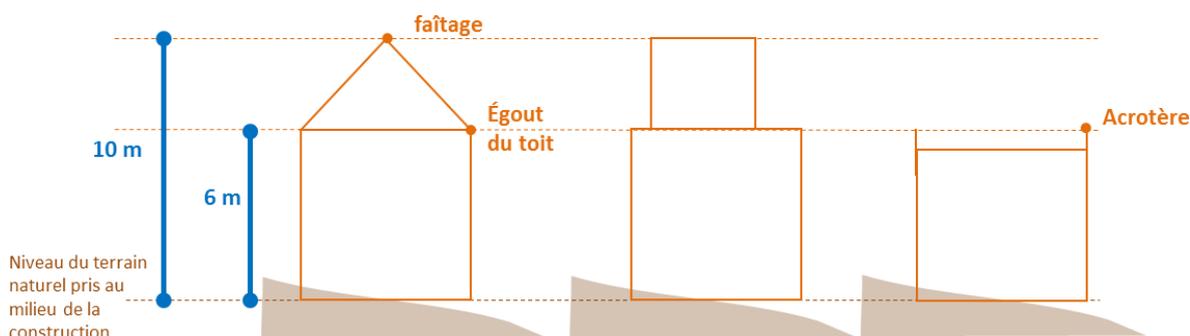
**Dans l'ensemble de la zone (y compris la zone d'implantation Na, les secteurs Nd, Nr et Nx et le sous-secteur Nxt), sauf dispositions spécifiques contraires :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel au centre de la construction.

Au-dessus de la limite de hauteur fixée, seuls peuvent être autorisés des ouvrages techniques (cheminée, antenne, tour de séchage, etc.) et/ou d'intérêt collectif (antenne, éolienne, etc).

Généralité :

La hauteur de toute construction (y compris les annexes et extensions) doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines, sans excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10 mètres au faîtage.



### **Schémas explicatifs pour la mesure de la hauteur maximale des bâtiments**

Equipements d'intérêt collectif (production d'énergie renouvelable, transformateur électrique, etc.) :

Non règlementé.

**Dans le secteur Nx (y compris le sous-secteur Nxt) :**

La hauteur totale des constructions ne peut excéder 12 mètres.

## ARTICLE N11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

**Dans l'ensemble de la zone (y compris la zone d'implantation Na, les secteurs Nd, Nr et Nx et le sous-secteur Nxt), sauf dispositions spécifiques contraires :**

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

D'une manière générale, les projets devront reprendre le gabarit, la hauteur, le rythme des façades et les teintes de l'architecture traditionnelle du Bocage Virois, notamment des éléments bâtis repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par les figurés suivants : —, ▲ ). Toute nouvelle construction proche d'un de ces éléments bâtis repérés doit en assurer la mise en valeur.

Lors de travaux sur les éléments bâtis repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par les figurés suivants : —, ▲ , seront refusés tous travaux pouvant dénaturer l'élément repéré.

Sauf cas particulier d'une grande richesse architecturale<sup>9</sup>, les bâtiments et les clôtures devront être de conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle du Bocage Virois.

Il est rappelé que les dispositions de l'article R.11-27 du code de l'urbanisme sont applicables : « le permis de construire sera refusé ou ne sera 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. »

Les constructions et équipements d'intérêts collectifs et de service public (EISCP) ne sont pas concernés par les règles ci-après en raison de leurs spécificités techniques et réglementaires.

#### 1. Aspect extérieur des constructions :

##### Matériaux apparents et couleurs :

##### Constructions nouvelles, annexes et extensions

Afin de favoriser d'une part la création architecturale et de préserver d'autre part la qualité du patrimoine traditionnel local, le futur demandeur d'une autorisation bénéficiera des deux possibilités suivantes :

- Soit il privilégiera la création architecturale, à la condition expresse de pouvoir justifier de la qualité de sa démarche. Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale, les projets de constructions faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'ils s'insèrent de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural. Une notice descriptive justifiant les choix architecturaux et paysagers doit alors être jointe à la demande d'autorisation d'urbanisme qui accompagne le projet.
- Soit il préférera réaliser son projet en s'inspirant strictement de l'architecture traditionnelle locale. Les dispositions suivantes s'appliquent alors :
  - Les constructions nouvelles, annexes et extensions pourront être réalisées en matériaux destinés à rester apparents.
  - Sinon elles devront être recouvertes ou enduites. La teinte retenue sera cohérente et harmonieuse avec l'environnement bâti existant.

##### Rénovation ou modification de l'aspect extérieur des constructions existantes :

- Les façades ou parties de façades existantes en pierre apparentes (schiste, granite, grès, etc. ), briques apparentes, essentage d'ardoises ou pans de bois, c'est-à-dire tout procédé architectural caractéristique du bocage virois, ne pourront être recouverte (à l'exception des dispositifs liés au développement durable ou aux énergies renouvelables).
- Tout matériau de façade non destiné à rester apparent devra être recouvert ou enduit. La teinte retenue sera cohérente et harmonieuse avec l'environnement bâti existant.

##### Panneaux photovoltaïques et thermiques

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

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

- L'ensemble des panneaux sera d'un seul tenant (si les conditions techniques propres à l'architecture du bâtiment le permettent), de forme carrée ou rectangulaire, par pan de toiture.
- Pour les toitures terrasses ou toits plats, les panneaux photovoltaïques de plusieurs tenant sont autorisés et seront masqués par un acrotère ou un bandeau pour limiter la visibilité depuis l'espace public.
- Ils seront préférentiellement intégrés à la toiture, et une bonne intégration paysagère (par rapport à l'environnement existant) sera recherchée.

#### Dispositifs d'isolation par l'extérieur :

L'autorité compétente se réserve le droit de refuser tout projet d'isolation par l'extérieur dont les matériaux, les teintes et coloris ne s'intègrent pas à l'environnement immédiat, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Si ces dispositifs recouvrent une façade faite de matériaux destinés à rester apparents, l'autorité compétente sera particulièrement vigilante à ce que le projet respecte l'aspect traditionnel initial de la façade.

## 2. Aménagement des abords des constructions

### 2.1. Extensions et annexes :

Les extensions de bâtiment et la construction d'annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.

### 2.2. Clôtures :

Généralité : les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le bâti ancien.

Les clôtures sur rue peuvent être refusées si elles présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la configuration des voiries, de la visibilité ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### 2.3. Locaux et équipements techniques :

Les compteurs électriques, boîtes aux lettres et autres éléments techniques similaires devront être inclus dans la clôture ou la construction.

En l'absence de local pour les bacs à déchets, un espace devra être aménagé sur la parcelle de sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis la voirie.

## **De plus, pour les constructions à vocation d'habitat :**

### Aspect extérieur des constructions :

#### Couvertures et toitures :

Les toits en pente des nouvelles constructions, à l'exception des extensions, annexes et abris divers, devront être composés de deux versants symétriques ou de toits à quatre pans présentant des pentes au moins égales à 35°. Les toitures dites « *pointes de diamants* » ou similaires sont interdites.

La tuile de terre cuite, ou tout autre matériau en présentant la teinte, n'est autorisée que sur les constructions existantes ou leurs extensions quand ce matériau préexiste sur la construction principale.

<sup>9</sup> Sont considérés comme relevant d'une grande richesse architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant.

## **De plus, dans la zone d'implantation Na :**

### Aménagement des abords des constructions

#### Clôtures :

Pour les clôtures sur rue, seuls seront autorisés :

- les murs en maçonnerie ou de pierre apparente d'une hauteur de 1,50 mètre maximum,
- les soubassements en maçonnerie ou de pierre apparente, d'une hauteur maximale d'un mètre, surmontés d'un dispositif à claire-voie avec un accompagnement végétal. L'ensemble aura une hauteur maximale de deux mètres.
- les haies non monospécifiques, qui devront avoir les caractéristiques d'une haie bocagère.

#### **Dans le secteur Nr :**

Non règlementé.

## **ARTICLE N12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **LE STATIONNEMENT DES VEHICULES (AUTRES QUE VELOS) :**

**Dans l'ensemble de la zone (y compris la zone d'implantation Na, les secteurs Nd, Nr et Nx et le sous-secteur Nxt), sauf dispositions spécifiques contraires :**

Le stationnement correspondant aux besoins des nouvelles constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

#### **Dans le secteur Nr :**

Non règlementé.

### **LE STATIONNEMENT DES VELOS :**

**Dans l'ensemble de la zone (y compris la zone d'implantation Na, les secteurs Nd, Nr et Nx et le sous-secteur Nxt) :**

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants du parc, doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, couvrant une surface minimum de 1,5m<sup>2</sup> par logement.

Les bâtiments neufs à usage principal agricole, forestier, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat, ou d'entrepôt qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, couvrant une surface minimum de 1,5% de la surface de plancher.

Les bâtiments neufs à usage d'équipement d'intérêt collectif qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, répondant à leurs besoins.

Ce stationnement des vélos peut être constitué d'un ou de plusieurs espace(s).

### **ARTICLE N13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

**Dans l'ensemble de la zone (y compris la zone d'implantation Na, les secteurs Nd, Nr et Nx et le sous-secteur Nxt), sauf dispositions spécifiques contraires :**

La valorisation économique ou énergétique du bois ne doit en aucun cas compromettre l'existence et la pérennité de la haie concernée.

Les travaux ou transformations sur les haies et arbres remarquables (repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par les figurés suivants :      et ▲ ) doivent faire l'objet d'une obtention de déclaration préalable.

Concernant les haies (représentées dans le règlement graphique par le figuré suivant :     ) :

- l'entretien de la haie ne doit pas remettre en cause le maintien des trois strates présentes. En cas de coupe à blanc, la haie doit obligatoirement pouvoir se régénérer naturellement ou faire l'objet, dans un délai d'un an, d'une replantation à l'aide d'essences végétales locales adaptées. Ces plantations doivent être entretenues et maintenues.
- La suppression de plus de 10 mètres de haies doit être compensée par la reconstitution à proximité d'un linéaire similaire de talus et de haies composées exclusivement d'essences végétales locales, afin de restituer ou d'améliorer l'intérêt de l'élément supprimé.

**Dans le secteur Nr :**

Non règlementé.

### **ARTICLE N14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Néant.

### **ARTICLE N15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

**Dans l'ensemble de la zone (y compris la zone d'implantation Na, les secteurs Nd, Nr et Nx et le sous-secteur Nxt), sauf dispositions spécifiques contraires :**

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables ainsi qu'en matière de gestion de l'eau est encouragée au regard, notamment, de trois caractéristiques :

- une performance énergétique ;
- un impact environnemental positif ;
- une pérennité de la solution retenue.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables et à la gestion de l'eau doit faire l'objet d'une insertion paysagère.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie leur adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

**Dans le secteur Nr :**

Non règlementé.

**ARTICLE N16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS,  
EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

**Dans l'ensemble de la zone (y compris la zone d'implantation Na, les secteurs Nd, Nr et Nx et le sous-secteur Nxt), sauf dispositions spécifiques contraires :**

Tout aménagement de nouvelle voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications électroniques.

Les constructeurs ou aménageurs doivent prévoir la desserte des constructions par les réseaux de communications électroniques. Les fourreaux relatifs à ces derniers devront être enfouis lorsque le réseau primaire est souterrain.

**Dans le secteur Nr :**

Non règlementé.