



Reçu à la Sous-Préfecture
de CHERBOURG, le 29 sep. 2016
(Mention apposée par la
Communauté de Communes
du Cœur du Cotentin)

Mise aux normes autoroutières de la RN n°13

Pièce G : Dossier de mise en compatibilité des Plans Locaux d'Urbanisme ou Plans d'Occupation des Sols

G 2 - Commune de BRIX

Vu le président de la commission d'enquête
Bernard Poisson
Bernard Poisson
09.09.2004

Sommaire

I	Notice de présentation de l'opération	3
II	Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de BRIX	4
II.1	Documents actuels du P.L.U.	4
II.2	Documents mis en compatibilité	24

I Notice de présentation de l'opération

Cette notice de présentation précise les travaux de mise aux normes autoroutières de la RN 13 entre CAEN et CHERBOURG sur la commune de BRIX.

Sur cette commune est ainsi prévue la réalisation :

- de bandes d'arrêt d'urgence de part et d'autre de la 2x2 voies actuelle ;
- d'un itinéraire de substitution ;
- du ripage de l'axe actuel ;
- d'un échangeur au droit de la RD 56 (échangeur de « Délasse »).

Selon les dispositions de l'article L.123-16 du code de l'urbanisme, la présente notice consiste à procéder à la mise en compatibilité du PLU de BRIX avec les propositions d'aménagement en :

- annexant au rapport de présentation la présente notice explicative ainsi que la notice de présentation générale relative aux caractéristiques générales du projet soumis à l'enquête ;
- délimitant sur le document graphique du Plan Local d'Urbanisme le fuseau sur lequel des aménagements pourront intervenir. Ce fuseau sera matérialisé sous forme de sous-secteurs AUb1f, Af et Nfa ;
- autorisant dans le règlement des sous-secteurs AUb1f, Af et Nfa les affouillements et exhaussements du sol, ainsi que tous les travaux liés à la mise aux normes autoroutières de la RN 13 et les travaux, aménagements, installations et constructions qui lui sont associés ;
- insérant dans le règlement des zones AUb1, A et N un alinéa supplémentaire autorisant les affouillements et exhaussements du sol, ainsi que tous les travaux liés à la mise aux normes autoroutières de la RN 13 et les travaux, aménagements, installations et constructions qui lui sont associés.

II Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de BRIX

II.1 Documents actuels du P.L.U.

a. PADD actuel

PREAMBULE

La loi n°2000 – 1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (loi SRU) a profondément réformé les documents d'urbanisme pour promouvoir un aménagement plus cohérent, plus solidaire, plus exigeant au regard de l'environnement, plus soucieux du développement durable et de la concertation avec la population.

Elle a créée les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) qui prennent la suite des Plans d'Occupations des Sols (POS).

Le PLU qui doit couvrir l'intégralité du territoire communal permet de mieux exprimer le projet de la commune pour les années à venir, après avoir élaboré un diagnostic d'ensemble et une politique globale pour son aménagement et son renouvellement, en concertation avec l'ensemble des acteurs locaux et de la population.

Le PLU définit donc une politique d'ensemble à laquelle se référeront toutes les initiatives particulières de la commune.

Le projet communal se trouve précisé dans le document du PLU dénommé Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

D'après la loi SRU, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est le document essentiel du PLU.

METHODOLOGIE EMPLOYEE

L'élaboration du PADD de Brix s'est appuyée sur une démarche d'analyse stratégique dans laquelle ont été prises en compte :

- d'une part, les spécificités du territoire
- d'autre part, l'identification des thèmes et projets de développement de la commune

La spécificité de la commune a été définie en évaluant l'état actuel du territoire communal au regard des objectifs du développement durable, à savoir :

- assurer la diversité de l'occupation de l'espace
- faciliter l'intégration urbaine des populations
- valoriser le patrimoine
- économiser et valoriser les ressources
- assurer la santé publique
- organiser la gestion des territoires
- favoriser la démocratie locale

tout en mettant en évidence ses points forts et ses points faibles.

Les objectifs de l'élaboration du PLU de Brix, croisés avec les spécificités du territoire et les objectifs du développement durable ont permis d'identifier les questions principales déterminées par le contexte local auxquelles le PADD essaye d'y apporter une réponse.

La formulation des questions principales a été facilitée par l'identification de thèmes.

L'analyse s'est ensuite attachée à mettre en perspective les thèmes identifiés et les questions principales avec les objectifs de développement durable.

Afin de répondre aux questions principales qui ont été posées et qui ont été regroupées par thème, il a été nécessaire d'identifier des paramètres et des indicateurs qui permettent de recueillir et de traiter les informations nécessaires.

Les renseignements ainsi collectés ont été examinés et interprétés de manière à fournir les réponses aux questions principales.

A ce stade, la méthodologie employée a demandé une participation active des élus et acteurs locaux avec des réunions mensuelles aux cours desquelles les premières réponses aux questions principales ont été examinées, corrigées, amendées, complétées.

Ce travail collectif s'est effectué à l'aide de fiches qui résument l'articulation entre objectif de développement durable, thématique, questions principales, paramètres, indicateurs, premières propositions de réponses et nouveaux thèmes émergents (cf. exemple de fiche en annexe).

La synthèse de l'ensemble des fiches a permis de dégager les axes forts du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Brix.

Le projet de PADD a ensuite fait l'objet de réunions de concertation auprès de la population, des représentants des associations locales, des chambres consulaires, des divers services de l'État afin de recueillir avis et observations et associer l'ensemble des acteurs à la définition des objectifs d'aménagement.

SPECIFICITE DE LA COMMUNE

La commune de Brix s'étend sur un territoire de 3 215 ha, superficie nettement supérieure à la taille moyenne nationale qui est de 1 500 ha.

D'après le recensement de la population de 1999, Brix compte 1 928 habitants.

Depuis 1975, la commune a connu un développement rapide de la population (+ 40,5 % en 24 ans) lié notamment aux pôles d'emplois de La Hague et du bassin Cherbourgeois.

L'accroissement de la population a entraîné une urbanisation non maîtrisée dans les nombreux hameaux que compte la commune.

Cette dispersion du bâti s'est faite au détriment de la centralité du bourg et a altéré le paysage de ces hameaux et, par voie de conséquence, de la commune.

Brix présente en effet des paysages remarquables, assez contrastés, façonnés en grande partie par le relief et les nombreux cours d'eau qui le sillonnent.

L'activité agricole, essentiellement tournée vers l'élevage, a permis de conserver les haies très particulières puisqu'elles constituent une véritable forêt linéaire qui borde les pâturages et accompagne la plupart des chemins en creux.

Cette forêt linéaire est le vestige de l'ancienne forêt de Brix qui recouvrait l'ensemble du territoire et de laquelle restent des espaces boisés importants (près de 238 ha).

Le bourg occupe un vaste éperonnage qui domine la région. On y trouve des bâtiments d'architecture traditionnelle.

Outre ces bâtiments anciens du bourg, Brix recèle des bâtisses et manoirs anciens disséminés sur la commune.

Au niveau économique, 80 % des habitants de Brix ayant un emploi vont travailler en dehors de la commune ce qui engendre des migrations alternantes pour la majeure partie de la population active.

Plus de 10 % des emplois que compte la commune relèvent du secteur agricole.

Sur les autres secteurs économiques, l'offre locale d'emplois est atone par manque d'implantation de PME-PMI et entreprises artisanales qui ne trouvent pas actuellement sur le territoire communal un secteur adapté qui puisse les accueillir.

Ces spécificités de la commune de Brix ont conduit à dégager trois axes forts sur lesquels s'articule le Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

- I. Renforcer la centralité du bourg
- II. Créer un secteur adapté à l'accueil d'entreprises artisanales
- III. Valoriser le patrimoine identitaire

I. Renforcer la centralité du bourg

Le bourg doit être le point fort de la commune et l'élément fédérateur par rapport à la dispersion spatiale des hameaux.

Ceci passe, pour Brix, par :

- le développement du parc de logements dans le bourg qui amènera un surplus de population
- le maintien et le développement des commerces, services, activités et équipements publics
- l'amélioration des déplacements piétons entre différents secteurs du bourg.
- la requalification du cœur du bourg à savoir la place du bourg et le parvis de la Mairie

I-1 – Développement du parc de logements

Le bourg est destiné à accueillir un développement raisonné de l'urbanisation pour les dix années à venir

La commune prévoit en effet sur le secteur nord/est à l'entrée du bourg, lieudit la Viennerie, sur une superficie d'environ 5 ha, la réalisation d'une opération d'habitat individuel qui comptera entre 30 et 40 logements. (voir plan en annexe)

Pour mieux s'insérer à la typologie urbaine existante, cette opération se développera sous forme d'un bâti continu le long du CD50 et pourra devenir plus lâche à l'arrière.

L'ensemble des réseaux nécessaires à la viabilisation existent sur le CD50.

Par contre, il sera créé une voirie de desserte interne au secteur à urbaniser qui sera équipée des différents réseaux (eau, électricité, téléphone, assainissement) et qui viendra s'appuyer sur les haies bocagères existantes et conservées en limite de parcelle de façon à intégrer cette voirie dans le paysage.

Cette zone d'urbanisation future sous forme d'opération d'ensemble viendra conforter, à moyen terme, le tissu urbain existant.

Les constructions devront respecter un certain nombre de règles : couleur des matériaux, orientation des faîtages de façon à préserver et à assurer la continuité des perspectives sur le bourg.

Elle sera complétée par une seconde opération d'aménagement, prévue quand à elle à plus long terme, qui apportera la diversification dans l'offre du logement sur la commune.

Cette opération se situera à l'ouest du bourg entre les chemins ruraux 59 et 71 sur le lieudit La Croix du Parc d'une superficie d'environ 8 ha.

L'ensemble des réseaux divers existent en périphérie immédiate de cette future opération. Comme pour le secteur de La Viennerie, cette opération prévoit une voirie de desserte interne équipée des différents réseaux nécessaires à sa viabilisation.

Elle prévoit un programme mixte (location et accession) d'environ 70 à 80 logements. (voir plan en annexe)

Un certain nombre de logements seront réalisés en direction des personnes âgées dont la demande de venir habiter le bourg ne cesse de croître.

L'implantation de cette opération bénéficie de la proximité du centre médical, d'un cabinet d'infirmières, de kinésithérapeute et d'une pharmacie.

Là aussi des contraintes d'intégration seront prises en compte notamment par la réalisation de liaisons piétonnes à privilégier vers l'école, le centre médical et le centre bourg, et par la conservation des haies bocagères existantes.

La viabilisation de ce site est prévue en évitant des voies en impasse pour ne pas créer d'enclave et assurer un maillage viaire qui privilégie l'intégration de l'opération dans le bourg et favorise les modes de déplacements "doux" (piétons, vélos).

A terme, la nouvelle trame viaire permettra de réorganiser les circulations automobiles sur l'ensemble du bourg.

I-2 – Maintien et développement de la structure commerciale

La structure commerciale est peu développée et se trouve regroupée aux abords de la place du bourg ou à proximité immédiate.

L'habitat dispersé dans de nombreux hameaux et le changement d'habitudes d'achat des consommateurs n'ont pas favorisé l'implantation de nouveaux commerces de proximité et ceux qui existent ne tendent pas à se développer.

L'absence de certains commerces "courants" tels qu'une boulangerie est criante.

Or la population de Brix représente une zone de chalandise suffisante pour que leur implantation soit viable.

Actuellement, il semble exister des opportunités foncières autour de la place du bourg sous forme de bâtiments vacants que la commune va saisir pour favoriser la venue de ce type de commerce.

Par ailleurs, des opérations de logements projetées vont amener aux alentours de deux cents nouveaux habitants ce qui permettra à la structure commerciale actuelle de se maintenir voir même de s'étoffer.

Une collaboration avec la Chambre de Commerce et d'Industrie et la Chambre des Métiers sera mise en place afin de favoriser et aider toutes les entreprises qui iront dans ce sens.

I-3 – Les équipements et services

La commune de Brix est bien pourvue en équipements et services publics.

Les projets de logements vont induire, à terme, à l'arrivée d'environ 120 d'enfants ce qui va permettre de conserver le nombre de classes actuel.

Les installations tournées vers l'enfance seront cependant renforcées à court terme par l'implantation d'un centre communal de vaccinations dans la salle socio-culturelle, en cours de construction à proximité des groupes scolaires.

La commune envisage à plus long terme de compléter les équipements sportifs situés le long du chemin rural 56 par une salle omnisports qui pourra s'inscrire dans un contexte intercommunal dans le cadre de la Communauté de Communes du Bocage Valognais à laquelle va adhérer Brix.

La question de l'accueil des personnes âgées autonomes trouve une réponse par l'insertion de logements adaptés dans un des programmes d'habitations prévus.

Les personnes âgées dépendantes nécessitent quand à elles une structure d'accueil collective, équipement qui a une vocation intercommunale.

Brix possède des terrains situés lieudit La Viennerie sur lesquels pourrait être implantée une résidence collective d'accueil pour personnes âgées dépendantes.

I-4 – Les circulations dans le bourg

Le renforcement de la centralité du bourg passe obligatoirement par la création ou l'amélioration des circulations notamment au niveau des cheminements piétons.

Ceux-ci seront aménagés au fur et à mesure des réalisations des équipements et des deux opérations de logements prévues.

A l'échéance des cinq ans à venir et concomitamment à la rénovation et à la requalification de la place du bourg :

- ***le chemin rural n°59 sera mis en semi-piéton par l'interdiction de la circulation automobile (sauf accès riverains) à partir de son débouché sur la place jusqu'aux écoles***
- ***la RD 50 dans toute la traversée du bourg et jusqu'au carrefour avec le chemin rural 71 sera reprofilée de façon à aménager un trottoir de largeur suffisante***

- ***le chemin rural 71, entre le carrefour avec la RD 50 et le chemin rural 70, sera également reprofilé de façon à assurer la continuité de ce trottoir notamment pour l'accès au centre médical***
- ***une sente piétonne sera aménagée entre les écoles et les terrains de sports situés en contrebas, de façon à faciliter et sécuriser l'accès des élèves à ces équipements***

A moyen terme, les liaisons ci-dessus décrites seront complétées, en ce qui concerne l'opération de logements de La Viennerie, par le nettoyage et la remise en état du chemin rural 57 et par la création sur les voiries de l'opération de cheminements piétons sous forme de trottoirs ou d'allées.

Sur l'opération de logements de La Croix du Parc, seront également aménagés des cheminements piétons sur les voiries à créer qui vont permettre de liaisonner les écoles, le bourg ainsi que l'accès au centre médical.

(voir plan en annexe)

I-5 – L'aménagement du cœur du bourg

La place du bourg et le parvis de la Mairie doivent devenir le pôle de centralité de la commune et intégrer la présence des équipements publics et des commerces qui la bordent.

L'aménagement de cet ensemble passe nécessairement par la préservation de la place par rapport à la circulation automobile parasite, la réorganisation du stationnement et la requalification paysagère des lieux.

La morphologie assez caractéristique de place moyennageuse, triangulaire et en déclivité, sera conservée.

La totalité de l'espace sera traitée en pavage agrémenté d'un calepinage pour lui conférer une certaine unicité tout en marquant la partie à caractère plutôt piéton de la place par une différence de couleur du matériau employé.

Des plantations d'arbres d'alignement viendront définir visuellement la voie de circulation (le CD 50) et serviront de protection au cheminement piéton qui se fera le long du cimetière. Cette protection sera renforcée par la pose de potelets ou de bornes anti-stationnement entre chaque arbre.

Un troisième alignement d'arbres, plantés sur la place, en parallèle aux bâtiments qui la bordent, limitera un espace de transition entre les constructions et la partie plus passante de la place.

Des parkings seront matérialisés au sol : l'un sur la place comportant une douzaine d'emplacements, l'autre entre la mairie et le cimetière.

L'éclairage public sera notoirement renforcé par la pose de candélabres de part et d'autre de la place.

(voir plan en annexe)

Les projets pour renforcer la centralité du bourg s'articulent entre eux dans une cohérence globale. Ils s'inscrivent dans une démarche qui prend en compte les objectifs de développement durable et leur mise en œuvre.

Ainsi, les actions et réalisations futures pour le maintien et développement des commerces, services et équipements publics dans le bourg sont autant d'éléments qui assurent la mixité des fonctions dans le tissu urbain du bourg.

Mais, ceci resterait incertain sans une confortation et une augmentation du nombre d'habitants du bourg et donc sans un développement raisonnable et maîtrisé de l'habitat.

Les opérations de logements doivent se dérouler par tranches sur une dizaine d'années et prennent en considération un double objectif du développement durable :

- de par la diversification de l'offre de logements elles s'inscrivent, tout comme les actions sur les commerces et les équipements, dans l'objectif d'assurer la diversité de l'occupation de l'espace

- de par le choix de leur emplacement dans le bourg, elles s'inscrivent dans un souci de maîtrise de la consommation de l'espace et d'utilisation économe et valorisante des ressources qui s'y trouvent en l'occurrence.

Une meilleure rentabilisation des infrastructures réalisées ces toutes dernières années, à savoir les réseaux d'assainissement collectif et de gaz, et des équipements publics, sera ainsi assurée.

La mise en place d'un maillage de liaisons piétonnes organise la desserte du bourg et met en relation les divers secteurs de vie. Il répond ainsi à l'objectif de faciliter l'intégration urbaine de la population en améliorant l'accès piétons aux divers équipements : centre médical, écoles, terrains de sport, salle des fêtes, place du bourg.

Le complément de trame viaire notamment dans le secteur de la Croix du Parc doit améliorer la circulation automobile

Cet objectif d'intégrer la population passe également par la volonté de mettre à leur disposition des espaces publics de qualité accueillants du fait de leur aménagement et de leur entretien.

La requalification de la place du bourg répond pleinement à cet objectif.

II. Créer un secteur adapté à l'accueil d'entreprises artisanales

Au niveau de son développement économique, Brix doit faire face à plusieurs paramètres :

- lutter contre la dispersion, sans logique apparente, des activités artisanales sur l'ensemble du territoire communal car ce phénomène va à l'encontre de tout objectif d'économie et de maîtrise de la consommation de l'espace
- satisfaire des besoins d'extension ou des demandes d'implantation en provenance du secteur artisanal qui ne peuvent être intégrés dans le tissu urbain car leur fonctionnement engendre des nuisances et donc une cohabitation difficile avec l'habitat
- s'assurer d'une meilleure gestion de l'assainissement en permettant, avec la création d'un secteur d'accueil pour les activités artisanales, l'installation d'un système d'assainissement adapté qui doit éviter les pollutions, préserver la qualité des eaux et par voie de conséquence préserver la santé de la population

Une zone à vocation d'activité artisanale sera donc créée à très court terme sur des terrains appartenant à la commune situés au nord/est, à proximité de la RN 13. Cette zone d'une superficie d'environ 6 hectares pourra être découpée en 23 lots d'une superficie allant de 1 800 à 3 300 m².

Une première tranche prévoit l'aménagement de 7 lots sur une superficie d'environ 1,2 ha.

Une étude pédologique montre que la nature des sols ne permet pas de prévoir des assainissements de type individuel.

Cette zone sera donc raccordée à un assainissement collectif en ce qui concerne le réseau d'eaux usées. Les eaux pluviales seront ramenées par des fossés à un bassin de retenue à créer.

L'aménagement du reste de cette zone sera réalisée ultérieurement et devra être subordonné à une modification du PLU. Il comportera également un assainissement de type collectif.

Une attention particulière est portée à la préservation de l'environnement, d'une part en instaurant une zone de protection aux abords du cours d'eau située en contrebas du site, d'autre part en prévoyant des mesures de protection pour la conservation de l'allée plantée existante qui dessert le futur accès.

La possibilité d'accueillir des activités artisanales dans des conditions optimales doit contribuer à tendre vers un équilibre habitat/emploi plus positif que celui connu à l'heure actuelle.

(voir plan en annexe)

III. Valoriser le patrimoine identitaire

La valorisation du patrimoine est une des composantes majeures du projet d'aménagement et de développement durable.

Cet objectif est présent dans la totalité des actions et projets de la commune.

L'évolution de Brix doit, en effet, s'inscrire dans la continuité et la mise en valeur de son héritage collectif identitaire bâti et naturel.

Cette volonté se concrétise dans l'ensemble des projets d'aménagement du PADD par une prise en compte des éléments paysagers naturels présents : conservation des haies en tant que composante à part entière du projet, protection des cours d'eau par l'instauration de zones tampons entre les ruisseaux et les limites de projet.

Trois éléments naturels sont significatifs du paysage de la commune :

- les espaces boisés dont certains seront classés
- les haies bocagères plantées d'arbres à grand développement qui bordent les chemins en creux et les paysages
- les cours d'eau et leurs vallées.

Outre la prise en compte des espaces naturels définis dans les zones ZNIEFF (zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique), la commune, dans le règlement du PLU, prescrit des mesures de protection des bois et forêts non couverts par les ZNIEFF.

Le PLU instaure des espaces boisés classés où aucune intervention ne sera possible et des espaces à protéger où la coupe d'arbres ou de haies sera soumise à autorisation de la collectivité locale.

Ces mêmes mesures de protection seront appliquées à des allées plantées, des haies et des chemins répertoriés.

Les cours d'eau et les vallées font également l'objet de classement en zones à protéger (voir plan PLU).

La préservation du paysage nécessite la suppression de facteurs d'évolution négatifs tel que le développement de l'urbanisation diffuse et non maîtrisée des hameaux et qui en outre va à l'encontre de l'objectif d'économie de l'espace.

Aussi, la limitation de l'extension des hameaux s'avère indispensable.

L'exploitation de la carrière de grès se termine en 2006.

La commune veillera à ce que la remise en état du site soit conforme au plan d'état final fourni par l'exploitant (*voir plan en annexe*).

Par ailleurs, le bourg de Brix est constitué par un bâti vernaculaire traditionnel qui présente des proportions intéressantes et des éléments architecturaux caractéristiques : façade en pierre, couverture en ardoise, tuiles faîtières en terre cuite vernissée.

Ce patrimoine bâti ancien sera préservé à travers le règlement de PLU en tant qu'élément identitaire de la commune, tout en permettant les rénovations et extensions.

Les nouvelles constructions devront s'intégrer au bâti traditionnel et pour ceci respecter le gabarit, les proportions ainsi que les coloris.

Le bourg, situé sur un éperon qui domine la région, est le paysage identitaire et fédérateur de la commune.

Sa perspective sera respectée dans les projets à venir de logements notamment celui de la Vienne en imposant dans le règlement : ***de conserver le niveau du terrain naturel, de garder une hauteur de bâtiment égale à celle des constructions existantes traditionnelles, ainsi que des sens de faitage parallèle à la pente (est/ouest).***

La commune possède de nombreuses bâtisses qui datent pour la plupart du XVII^{ème} et XVIII^{ème} siècles.

Elles présentent des qualités architecturales remarquables et témoignent de l'importance et de la notoriété de Brix dans le passé.

Ce patrimoine bâti historique fait l'objet, à travers le règlement de prescriptions particulières qui visent à assurer la protection et la conservation :

- ***interdiction de toute construction nouvelle à proximité immédiate et respect d'une distance qui varie selon l'édifice considéré entre 20 et 500 m***
- ***les extensions limitées respecteront les caractéristiques architecturales et le style de la bâtisse existante***

Il en est de même pour le bâti traditionnel en zone agricole qui pourra être rénové afin d'éviter qu'une partie du patrimoine bâti de la commune ne disparaisse.

La valorisation du patrimoine en tant qu'objectif de développement durable implique également la mise en place d'actions de développement dans le secteur des loisirs et du tourisme afin d'éviter certains effets dévastateurs des paysages.

La commune va mettre en place à court terme un point d'accueil et d'information touristique.

Néanmoins, la nature de ces actions dépasse tout naturellement les limites communales pour englober une aire géographique plus large.

Enfin, la commune de Brix mène actuellement une réflexion qui devrait aboutir à court terme à son adhésion à la Communauté de Communes du Bocage Valognais.

Cette structure intercommunale serait susceptible de développer des secteurs comme :

- les transports scolaires
- la valorisation des déchets
- les équipements sportifs
- l'accueil des personnes âgées dépendantes
- le tourisme

b. Règlement actuel du P.L.U.

- Zone AUbl

CARACTÈRE DE LA ZONE

Secteur à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation sous forme d'opération d'ensemble à vocation d'activités artisanales et de services.

SECTION 1 -NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUbl 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- L'activité agricole et toute construction d'accompagnement ou toute transformation de bâtiments existants en bâtiments agricoles
- Le stationnement isolé des caravanes et d'implantation d'habitations légères de loisirs
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes en dehors des secteurs définis à cet effet
- Les commerces d'une S.H.O.N. supérieure à 1000 m².

ARTICLE AUbl 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve d'avoir satisfait aux conditions préalables d'aménagement, l'urbanisation de la zone est autorisée si la condition suivante est respectée :

- la zone a fait l'objet d'un plan d'aménagement général qui pourra être réalisé par tranches, prenant en compte les recommandations du rapport de présentation et précisant les conditions d'urbanisation.

Les constructions ou installations suivantes seront alors admises :

- les lotissements à usage de bâtiments d'activités ou de service
- les clôtures
- la démolition de bâtiments ou de clôtures
- les constructions des logements de fonction dès lors qu'ils sont intégrés dans le bâtiment à usage d'activité.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUbl 3 -ACCES ET VOIRIE

§ I -Desserte en voirie

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

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

§ II-Voirie

- Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic et comporter un cheminement piéton sécurisé
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE AUBI 4 -DESSERTE PAR LES RESEAUX

§ I -Alimentation en eau potable

- Une construction, une opération ou installation pouvant servir de jour ou de nuit au travail être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement du réseau. Le branchement est obligatoire.

§ II -Assainissement

Eaux usées

- Les constructions devront être raccordées au réseau public d'assainissement.
- Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé.

§ III- Autres réseaux

- Les réseaux d'électricité et de téléphone devront être ensevelis, à la charge du lotisseur ou du promoteur
- Les branchements, en domaine privé, devront être dissimulés, à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée

ARTICLE AUBI 5 -CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains devront présenter une superficie suffisante de façon à permettre l'installation et le bon fonctionnement d'un assainissement individuel.

ARTICLE AUBI 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions devront être implantées avec un retrait supérieur ou égal à 6 m.

ARTICLE AUBI 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

- Règle générale applicable aux marges d'isolement (voir annexe 1)

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel, au droit des limites séparatives, avec un minimum de 6 m.

ARTICLE AUBI 8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE AUBI 9 -EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 35 % de la surface du terrain.

ARTICLE AUBI 10 -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 10 m au faîtage.

Des hauteurs différentes pourront être imposées pour assurer une homogénéité avec celles des constructions contiguës entre lesquelles le projet s'insère.

ARTICLE AUBI 11 -ASPECT EXTERIEUR

a) Les constructions

- Les constructions édifiées sur le lotissement doivent constituer un ensemble harmonieux, tant par leur architecture que par leur composition. Elles devront être implantées en conformité avec les règles du présent règlement tout en assurant la sauvegarde d'un certain nombre d'arbres, déterminé en accords avec le lotisseur .
- Les constructions annexes auront un aspect compatible aux bâtiments principaux
- Les enduits auront une finition grattée ou écrasée, les teintes vives ainsi que le blanc pur sont interdits
- Les bardages seront dans les tons neutres.

b) Les toitures

- Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à 2 versants dont une pente minimale de 15 °
- Les couvertures devront être réalisées en matériaux de couleur sombre

c) Les clôtures

- Les clôtures définitives devront être conformément aux prescriptions ci-après :

Dimensions :

Caractéristiques générales

- Hauteur moyenne de la clôture: 2 m

Elles seront constituées de grillages doublés de haies vives, là où existe des haies bocagères, celles-ci devront être intégralement conservées.

ARTICLE AUBI 12- STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places de stationnement sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Il sera exigé 1 place pour 50 m² de SHON.

ARTICLE AUBI 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

Il devra être planté un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain libre de construction.

La marge de recul par rapport à l'alignement sera traitée en espace vert sur au moins 40 % de sa superficie.

Des écrans sous forme de véritables structures végétales seront prévus autour des places de stationnement, aires de stockage de matériels, de matériaux ou de produits finis.

Espaces boisés ou plantés à protéger

Les espaces boisés ou plantés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L. 123-1 7° et L. 442-2 du Code de l'Urbanisme. Tous travaux pouvant porter atteinte à un élément de paysage identifié devront faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable.

SECTION 3- POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUBI 14 -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

- Zone A

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone A est une zone destinée à l'activité agricole, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique.

Ne sont autorisées, dans cette zone, que les constructions, installations ou utilisations du sol nécessaires à cette activité ou à la mise en valeur de ces richesses, ainsi que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 1 -NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toute construction et installation non liée à l'activité agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les lotissements ou toute forme juridique de division de terrain qui viendrait à s'y substituer, ainsi que les groupes d'habitations qui auraient pour effet de provoquer un morcellement ultérieur du terrain constituant un ensemble immobilier
- Le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés autorisés, et l'implantation d'habitations légères de loisirs
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les parcs d'attraction.

ARTICLE A 2 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- Les affouillements et les exhaussements de sol nécessités par la construction des bâtiments ou leurs dépendances
- Le camping à la ferme

SECTION 2 -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 -ACCES ET VOIRIE

§ I -Accès

- 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.
- Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut notamment être subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

§ II -Desserte en voirie

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic
- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

§ III -Voirie

- Les voies et cheminements figurant dans le plan départemental de randonnée, et indiqués au plan de zonage, sont à conserver ou doivent respecter les dispositions prévues à l'article 4 de l'arrêté préfectoral du 9 janvier 1985.

ARTICLE A4 -DESSERTE PAR LES RESEAUX

§ I -Alimentation en eau potable

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou pourra être subordonnée au renforcement du réseau.
- Le branchement est obligatoire.

§ II – Assainissement

a) eaux usées

- En l'absence de réseau public d'assainissement collectif, l'assainissement autonome pourra être autorisé si les caractéristiques et les conditions sanitaires admettent la réalisation d'un dispositif de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur.

b) eaux pluviales

- Si le réseau existe, les constructions ou installations devront être raccordées audit réseau.
- Il peut être exigé un dispositif de régulation des débits rejetés.

§ III - Autres réseaux

Les branchements, en domaine privé, devront être dissimulés à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée.

ARTICLE A5 -CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains, y compris ceux issus de la division d'une plus grande propriété, devront présenter une superficie suffisante de façon à permettre l'installation et le bon fonctionnement d'un assainissement individuel.

ARTICLE A6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

- Les constructions devront être implantées conformément aux marges de recul éventuellement portées sur le plan.
- Les retraits exigés par rapport à l'emprise de la voie (accotement, talus et fossé compris) pour les différents axes seront les suivants :
 - R.N13 : 100 m
 - Autres voies : 5 m de l'alignement ou 10 m de l'axe

Sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation, pourront être autorisées les extensions mesurées des bâtiments existants. La distance mesurée entre la limite d'emprise et l'extension ne devra pas être inférieure à celle qui sépare le bâtiment existant de ladite emprise.

ARTICLE A7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Les constructions doivent respecter les marges d'isolement.

- Règle générale applicable aux marges d'isolement (voir annexe 1)

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 4 m.

ARTICLE A8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTION PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE A9 -EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE A10 -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

a) Bâtiment d'habitation

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 11 m au faîtage.

b) Bâtiment technique

- Les bâtiments ne devront pas excéder 14 m au point le plus haut de la construction (ouvrages techniques et de faibles emprises exclus). Cette hauteur sera mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point

ARTICLE A11 -ASPECT EXTERIEUR

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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

a) Aspect des bâtiments

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

b) Clôtures

Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle.

Sont interdits :

- Les panneaux de bétons préfabriqués, pleins ou évidés
- Les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit, et d'une hauteur supérieure à 1 m sur voie
- Les grillages de plus de 1 m de hauteur au-dessus du sol non cachés par une haie vive
- Les couleurs vives et le blanc

ARTICLE A12 -STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

ARTICLE A13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

a) Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L. 130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R. 130-1 à R. 130-24

b) Espaces boisés ou plantés à protéger

Les espaces boisés ou plantés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L. 123-1 7° et L. 442-2 du Code de l'Urbanisme. Tous travaux pouvant porter atteinte à un élément de paysage identifié devront faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable.

c) Obligation de planter

Les plantations doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, avec leur végétation (haies bocagères), bordant les voies, ainsi que ceux existants sur les limites séparatives, doivent être préservés.

Les bâtiments techniques agricoles ou éventuellement à usages artisanal, situés à moins de 50 m des voies ou propriétés voisines, doivent être isolés par une haie bocagère composée d'essences locales feuillues.

SECTION 3- POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14 -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

- **Zone N**

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone N est une zone de protection des sites et des paysages.

Elle est motivée par :

- la qualité des espaces naturels et des paysages
- la présence d'écosystèmes remarquables
- le caractère d'espaces naturels

Elle comprend les sous secteurs suivants :

- Na, réservé aux terrains de la foire St Denis
- Nc, emplacement de la carrière
- Nf réservé aux activités liées au chemin de fer
- Nh, périmètres limités où les nouvelles constructions sont autorisées
- Np, périmètres de captage de l'eau

Les sous secteurs Na, Nc et Nf bénéficient de dispositions particulières à l'article 2.

Le sous secteur Nh bénéficie de dispositions particulières aux articles 2, 3, 9, 11, 13.

Le sous secteur Np bénéficie de dispositions particulières à l'article 1.

SECTION 1 -NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article N 2.

Secteur Np

Toute construction, aménagement ou occupation du sol sont interdits.
(cf. Arrêté Préfectoral du 29 mai 1995)

ARTICLE N2 -OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- Sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et des paysages et que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site :
 - o La réhabilitation et le changement d'affectation des constructions représentatives du patrimoine bâti ancien.
 - o L'extension mesurée des constructions existantes ainsi que l'édification d'annexes non contiguës à celles-ci, l'ensemble étant limité à 60 m2 SHON, sous réserve de respecter l'aspect volumétrique et architectural préexistant.
- Sous réserve de ne pas dénaturer le caractère des lieux et de répondre à des nécessités techniques :
 - o Les aménagements liés aux activités agricoles, tels que forages, captages, ouvrages techniques d'eau (conduites, pompes, rejets, refoulement, cales, pontons...), aspersion et infiltration d'eau
 - o Les travaux hydrauliques agricoles
- Les aménagements intégrés dans un schéma de gestion de la fréquentation s'ils permettent de favoriser la protection ou la conservation des espaces et milieux (aires de stationnement, pique-nique, sanitaires, postes d'observation, ...)
- Les équipements d'intérêt collectif (cf Code de l'Urbanisme R 123.9)

Secteur Na

Les équipements d'intérêt collectif liés au fonctionnement de la foire Saint Denis

Secteur Nc

L'exploitation de carrières ayant fait l'objet d'une autorisation préfectorale.

Secteur Nf

Dans le secteur Nf, les installations techniques indispensables au bon fonctionnement du chemin de fer.

Secteur Nh

Les nouvelles constructions à usage d'habitation.

SECTION 2 -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 -ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

Secteur Nh

§ II -Desserte en voirie

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic-
- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

§ III- Voirie

- Les voies et cheminements figurant dans le plan départemental de randonnée, et indiqués au plan de zonage, sont à conserver ou doivent respecter les dispositions prévues à l'article 4 de l'arrêté préfectoral du 9 janvier 1985.

ARTICLE N4 -DESSERTE PAR LES RESEAUX

§ 1 -Alimentation en eau potable

Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau Potable de capacité insuffisante ou subordonnée au renforcement du réseau. Le branchement est obligatoire.

§ II -Assainissement

Eaux usées

- En l'absence de réseau public d'assainissement collectif, l'assainissement autonome pourra être autorisé si les caractéristiques techniques et les conditions sanitaires admettent la réalisation d'un dispositif de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur.

§ III- Autres réseaux

- Les branchements, en domaine privé, devront être dissimulés à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée.

ARTICLE N5 -CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains devront présenter une superficie suffisante de façon à permettre l'installation et le bon fonctionnement d'un assainissement individuel.

ARTICLE N6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les retraits exigés par rapport à l'emprise de la voie (accotement, talus et fossé compris) pour les différents axes seront les suivants :

- RN 13 : 100 m
- Autres voies : 5 m de l'alignement ou 10 m de l'axe

Sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation, pourront être autorisées les extensions mesurées des bâtiments. La distance mesurée entre la limite d'emprise et l'extension ne devra pas être inférieure à celle qui sépare le bâtiment existant de ladite emprise.

ARTICLE N7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé

ARTICLE N8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE N9 -EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Secteur Nh

L'emprise au sol des nouvelles constructions ne devra pas excéder 25 % de la surface du terrain.

ARTICLE N10 -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 11 m au faîtage

ARTICLE N 11 -ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les extensions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des extensions
- du type d'ouvertures et de leur positionnement
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs

Toutes extensions y compris les annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers ...réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés..) sont interdites.

Clôtures

Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle.

Sont interdits :

- les panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés
- les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit
- les grillages de plus de 1 M de hauteur au-dessus du sol non cachés par une haie vive
- les couleurs vives et le blanc

Secteur Nh

§ I- Volumes et aspect général

Les constructions nouvelles doivent préserver le caractère des bâtis anciens existants.

Le volume correspondra à un rez de chaussée + combles ou un rez de chaussée + 1 étage + combles

Les rez de chaussées devront se situer au niveau du terrain naturel.

La largeur des pignons sera comprise entre 50 % et 100 % de la largeur de la façade.

Les conceptions contemporaines très marquées et de qualité sont autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent au milieu bâti et naturel (teintes, hauteur des constructions).

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

§ II- Façades

a) Matériaux

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent présenter une unité d'aspect.

Les matériaux de constructions devront respecter l'aspect :

- de maçonneries de constructions en moellon de pays respectant les mises en oeuvre traditionnelles
- les enduits présentant des tons se rapprochant des teintes des matériaux traditionnels

Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings), utilisés à nu sont interdits.

b) Les ouvertures

Les baies participeront au volume général des constructions.

Les fenêtres traditionnelles qui seront remplacées devront l'être par des menuiseries de dimensions identiques.

D'autres types de menuiseries pourront être autorisés dans le cadre de projets contemporains.

Les tons éclatants sont interdits.

Les portes devront avoir une largeur inférieure à la hauteur.

c) Les vérandas

Les vérandas seront autorisées sous réserve d'une bonne harmonie avec le volume principal de la construction.

§ III -Les toitures

Elles seront à 2 pentes entre 45° et 50°.

Elles seront réalisées en teinte ardoise ou teinte sombre.

§ IV- Les annexes

Les constructions annexes seront en harmonie de matériaux et de volume avec le bâtiment principal. L'utilisation de matériaux hétéroclites, ainsi que de matériaux destinés à être recouverts utilisés à nu (brique creuse, parpaing) est interdite.

Les abris de jardin en bois sont autorisés sous réserve que leur surface soit inférieure à 10 m² et leur hauteur au faîtage à 3 m.

§ V -Les ouvrages divers

Les coffrets de branchement seront obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée à la clôture ou dans le bâtiment situé à l'alignement.

ARTICLE N12 -STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

ARTICLE N13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

a) Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-4.

b) Espaces boisés ou plantés à protéger

Les espaces boisés ou plantés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L. 123-1 7° et L. 442-2 du Code de l'Urbanisme. Tous travaux pouvant porter atteinte à un élément de paysage identifié devront faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable.

b) Obligation de planter

Les plantations doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, avec leur végétation, bordant les voies (haies bocagères), ainsi que ceux existants sur les limites séparatives, doivent être préservés (sauf nécessité de détruire imposée par des travaux de restructuration foncière).

Secteur Nh

Les espaces restés libres après implantation des nouvelles constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager avec 10 % de la superficie du terrain en espace vert.

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

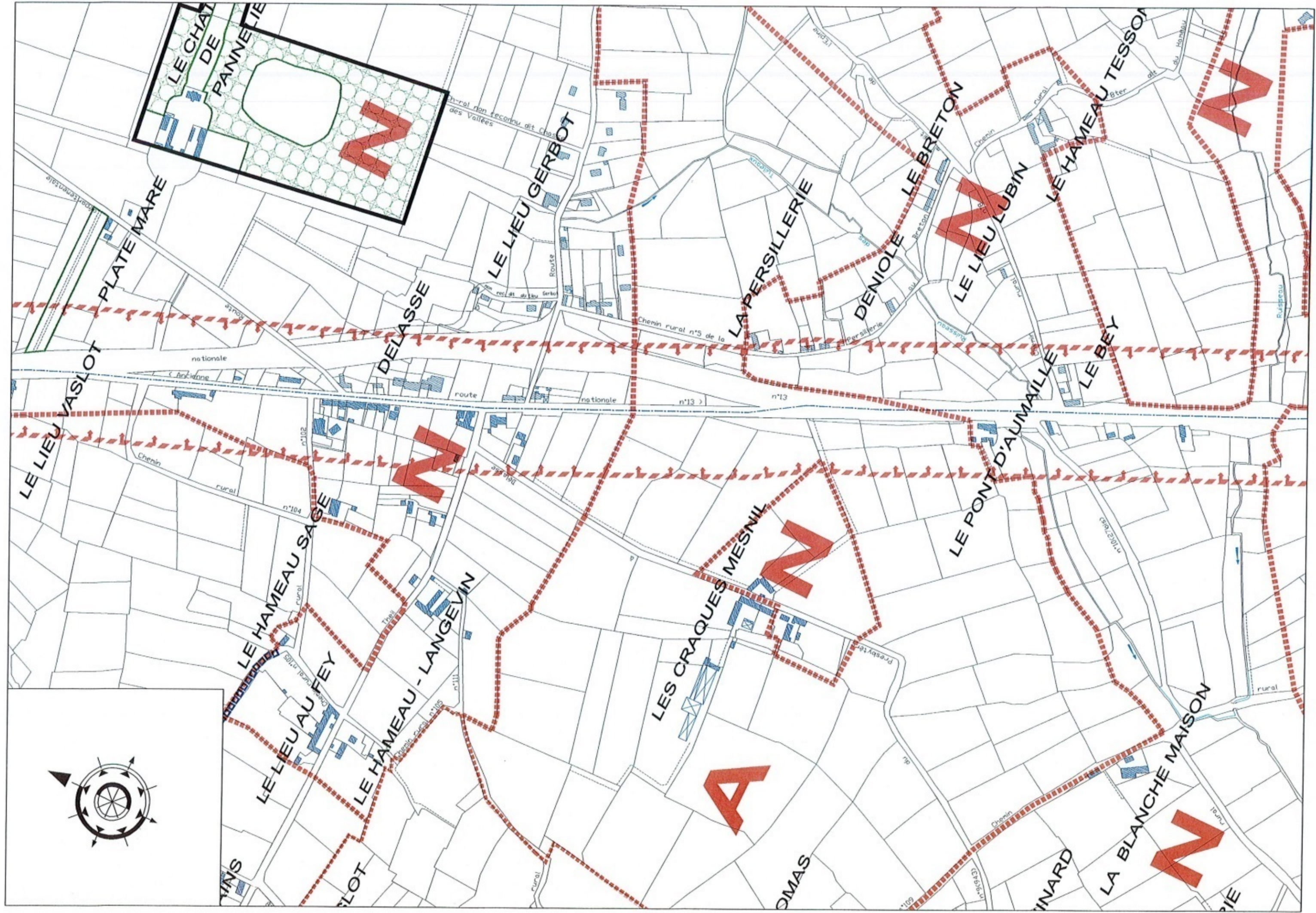
Il devra être planté 1 arbre de haute tige pour 100 m² de terrain libre de construction.

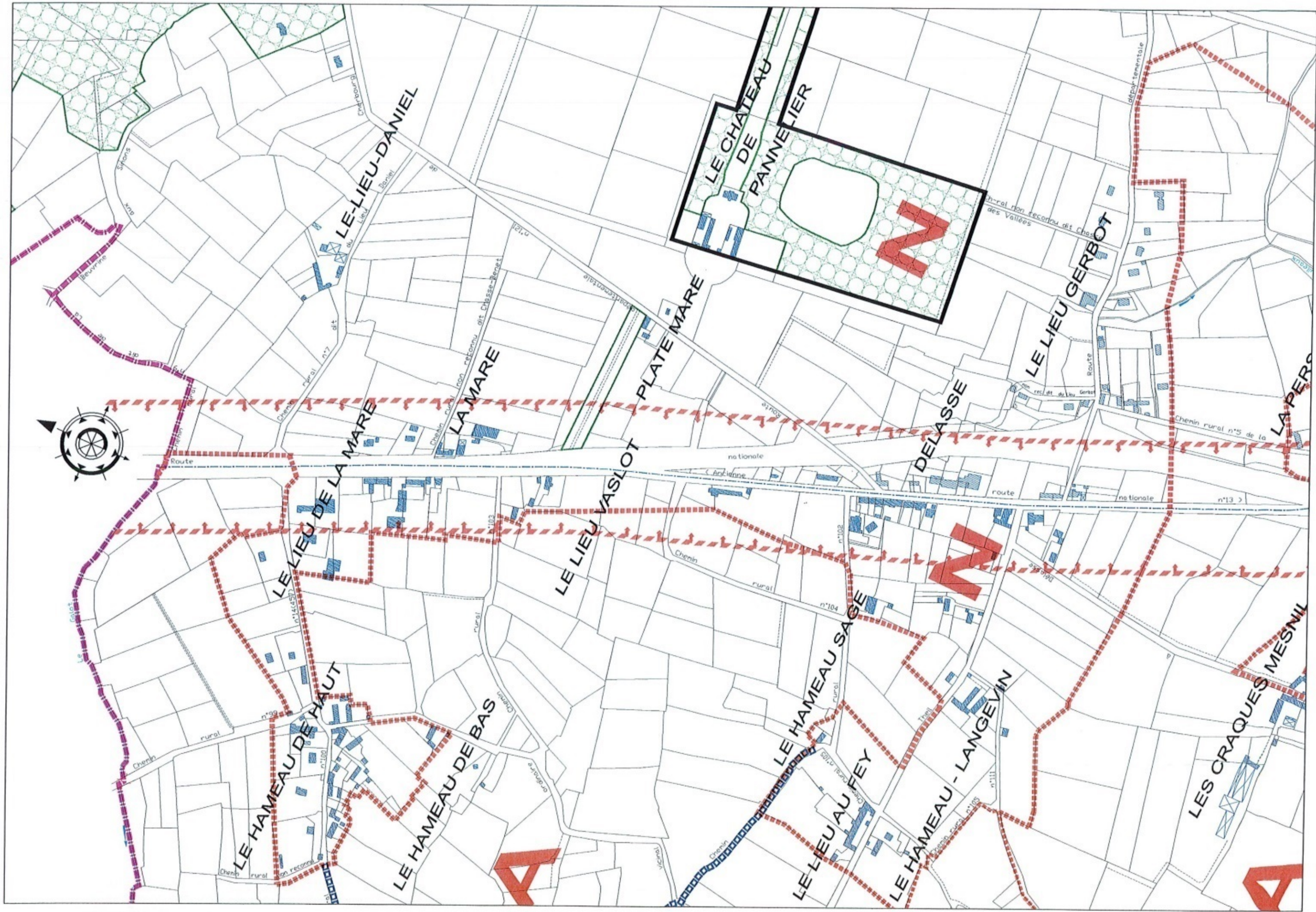
SECTION 3 -POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

c. Zonage au 1/5 000^{ème} (extrait)





II.2 Documents mis en compatibilité

a. PADD mis en compatibilité

PREAMBULE

La loi n°2000 – 1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (loi SRU) a profondément réformé les documents d'urbanisme pour promouvoir un aménagement plus cohérent, plus solidaire, plus exigeant au regard de l'environnement, plus soucieux du développement durable et de la concertation avec la population.

Elle a créée les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) qui prennent la suite des Plans d'Occupations des Sols (POS).

Le PLU qui doit couvrir l'intégralité du territoire communal permet de mieux exprimer le projet de la commune pour les années à venir, après avoir élaboré un diagnostic d'ensemble et une politique globale pour son aménagement et son renouvellement, en concertation avec l'ensemble des acteurs locaux et de la population.

Le PLU définit donc une politique d'ensemble à laquelle se référeront toutes les initiatives particulières de la commune.

Le projet communal se trouve précisé dans le document du PLU dénommé Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

D'après la loi SRU, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est le document essentiel du PLU.

METHODOLOGIE EMPLOYEE

L'élaboration du PADD de Brix s'est appuyée sur une démarche d'analyse stratégique dans laquelle ont été prises en compte :

- d'une part, les spécificités du territoire
- d'autre part, l'identification des thèmes et projets de développement de la commune

La spécificité de la commune a été définie en évaluant l'état actuel du territoire communal au regard des objectifs du développement durable, à savoir :

- assurer la diversité de l'occupation de l'espace
- faciliter l'intégration urbaine des populations
- valoriser le patrimoine
- économiser et valoriser les ressources
- assurer la santé publique
- organiser la gestion des territoires
- favoriser la démocratie locale

tout en mettant en évidence ses points forts et ses points faibles.

Les objectifs de l'élaboration du PLU de Brix, croisés avec les spécificités du territoire et les objectifs du développement durable ont permis d'identifier les questions principales déterminées par le contexte local auxquelles le PADD essaye d'y apporter une réponse.

La formulation des questions principales a été facilitée par l'identification de thèmes.

L'analyse s'est ensuite attachée à mettre en perspective les thèmes identifiés et les questions principales avec les objectifs de développement durable.

Afin de répondre aux questions principales qui ont été posées et qui ont été regroupées par thème, il a été nécessaire d'identifier des paramètres et des indicateurs qui permettent de recueillir et de traiter les informations nécessaires.

Les renseignements ainsi collectés ont été examinés et interprétés de manière à fournir les réponses aux questions principales.

A ce stade, la méthodologie employée a demandé une participation active des élus et acteurs locaux avec des réunions mensuelles aux cours desquelles les premières réponses aux questions principales ont été examinées, corrigées, amendées, complétées.

Ce travail collectif s'est effectué à l'aide de fiches qui résument l'articulation entre objectif de développement durable, thématique, questions principales, paramètres, indicateurs, premières propositions de réponses et nouveaux thèmes émergents (cf. exemple de fiche en annexe).

La synthèse de l'ensemble des fiches a permis de dégager les axes forts du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Brix.

Le projet de PADD a ensuite fait l'objet de réunions de concertation auprès de la population, des représentants des associations locales, des chambres consulaires, des divers services de l'État afin de recueillir avis et observations et associer l'ensemble des acteurs à la définition des objectifs d'aménagement.

SPECIFICITE DE LA COMMUNE

La commune de Brix s'étend sur un territoire de 3 215 ha, superficie nettement supérieure à la taille moyenne nationale qui est de 1 500 ha.

D'après le recensement de la population de 1999, Brix compte 1 928 habitants.

Depuis 1975, la commune a connu un développement rapide de la population (+ 40,5 % en 24 ans) lié notamment aux pôles d'emplois de La Hague et du bassin Cherbourgeois.

L'accroissement de la population a entraîné une urbanisation non maîtrisée dans les nombreux hameaux que compte la commune.

Cette dispersion du bâti s'est faite au détriment de la centralité du bourg et a altéré le paysage de ces hameaux et, par voie de conséquence, de la commune.

Brix présente en effet des paysages remarquables, assez contrastés, façonnés en grande partie par le relief et les nombreux cours d'eau qui le sillonnent.

L'activité agricole, essentiellement tournée vers l'élevage, a permis de conserver les haies très particulières puisqu'elles constituent une véritable forêt linéaire qui borde les pâturages et accompagne la plupart des chemins en creux.

Cette forêt linéaire est le vestige de l'ancienne forêt de Brix qui recouvrait l'ensemble du territoire et de laquelle restent des espaces boisés importants (près de 238 ha).

Le bourg occupe un vaste éperonnage qui domine la région. On y trouve des bâtiments d'architecture traditionnelle.

Outre ces bâtiments anciens du bourg, Brix recèle des bâtisses et manoirs anciens disséminés sur la commune.

Au niveau économique, 80 % des habitants de Brix ayant un emploi vont travailler en dehors de la commune ce qui engendre des migrations alternantes pour la majeure partie de la population active.

Plus de 10 % des emplois que compte la commune relèvent du secteur agricole.

Sur les autres secteurs économiques, l'offre locale d'emplois est atone par manque d'implantation de PME-PMI et entreprises artisanales qui ne trouvent pas actuellement sur le territoire communal un secteur adapté qui puisse les accueillir.

Ces spécificités de la commune de Brix ont conduit à dégager trois axes forts sur lesquels s'articule le Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

- I. Renforcer la centralité du bourg
- II. Créer un secteur adapté à l'accueil d'entreprises artisanales
- III. Valoriser le patrimoine identitaire
- IV. Favoriser la mise aux normes autoroutières de la RN 13

I. Renforcer la centralité du bourg

Le bourg doit être le point fort de la commune et l'élément fédérateur par rapport à la dispersion spatiale des hameaux.

Ceci passe, pour Brix, par :

- le développement du parc de logements dans le bourg qui amènera un surplus de population
- le maintien et le développement des commerces, services, activités et équipements publics
- l'amélioration des déplacements piétons entre différents secteurs du bourg.
- la requalification du cœur du bourg à savoir la place du bourg et le parvis de la Mairie

I-1 – Développement du parc de logements

Le bourg est destiné à accueillir un développement raisonné de l'urbanisation pour les dix années à venir

La commune prévoit en effet sur le secteur nord/est à l'entrée du bourg, lieudit la Viennerie, sur une superficie d'environ 5 ha, la réalisation d'une opération d'habitat individuel qui comptera entre 30 et 40 logements. (voir plan en annexe)

Pour mieux s'insérer à la typologie urbaine existante, cette opération se développera sous forme d'un bâti continu le long du CD50 et pourra devenir plus lâche à l'arrière.

L'ensemble des réseaux nécessaires à la viabilisation existent sur le CD50.

Par contre, il sera créé une voirie de desserte interne au secteur à urbaniser qui sera équipée des différents réseaux (eau, électricité, téléphone, assainissement) et qui viendra s'appuyer sur les haies bocagères existantes et conservées en limite de parcelle de façon à intégrer cette voirie dans le paysage.

Cette zone d'urbanisation future sous forme d'opération d'ensemble viendra conforter, à moyen terme, le tissu urbain existant.

Les constructions devront respecter un certain nombre de règles : couleur des matériaux, orientation des faîtages de façon à préserver et à assurer la continuité des perspectives sur le bourg.

Elle sera complétée par une seconde opération d'aménagement, prévue quand à elle à plus long terme, qui apportera la diversification dans l'offre du logement sur la commune.

Cette opération se situera à l'ouest du bourg entre les chemins ruraux 59 et 71 sur le lieudit La Croix du Parc d'une superficie d'environ 8 ha.

L'ensemble des réseaux divers existent en périphérie immédiate de cette future opération. Comme pour le secteur de La Vienne, cette opération prévoit une voirie de desserte interne équipée des différents réseaux nécessaires à sa viabilisation.

Elle prévoit un programme mixte (location et accession) d'environ 70 à 80 logements. (voir plan en annexe)

Un certain nombre de logements seront réalisés en direction des personnes âgées dont la demande de venir habiter le bourg ne cesse de croître.

L'implantation de cette opération bénéficie de la proximité du centre médical, d'un cabinet d'infirmières, de kinésithérapeute et d'une pharmacie.

Là aussi des contraintes d'intégration seront prises en compte notamment par la réalisation de liaisons piétonnes à privilégier vers l'école, le centre médical et le centre bourg, et par la conservation des haies bocagères existantes.

La viabilisation de ce site est prévue en évitant des voies en impasse pour ne pas créer d'enclave et assurer un maillage viaire qui privilégie l'intégration de l'opération dans le bourg et favorise les modes de déplacements "doux" (piétons, vélos).

A terme, la nouvelle trame viaire permettra de réorganiser les circulations automobiles sur l'ensemble du bourg.

I-2 – Maintien et développement de la structure commerciale

La structure commerciale est peu développée et se trouve regroupée aux abords de la place du bourg ou à proximité immédiate.

L'habitat dispersé dans de nombreux hameaux et le changement d'habitudes d'achat des consommateurs n'ont pas favorisé l'implantation de nouveaux commerces de proximité et ceux qui existent ne tendent pas à se développer.

L'absence de certains commerces "courants" tels qu'une boulangerie est criante.

Or la population de Brix représente une zone de chalandise suffisante pour que leur implantation soit viable.

Actuellement, il semble exister des opportunités foncières autour de la place du bourg sous forme de bâtiments vacants que la commune va saisir pour favoriser la venue de ce type de commerce.

Par ailleurs, des opérations de logements projetées vont amener aux alentours de deux cents nouveaux habitants ce qui permettra à la structure commerciale actuelle de se maintenir voir même de s'étoffer.

Une collaboration avec la Chambre de Commerce et d'Industrie et la Chambre des Métiers sera mise en place afin de favoriser et aider toutes les entreprises qui iront dans ce sens.

I-3 – Les équipements et services

La commune de Brix est bien pourvue en équipements et services publics.

Les projets de logements vont induire, à terme, à l'arrivée d'environ 120 d'enfants ce qui va permettre de conserver le nombre de classes actuel.

Les installations tournées vers l'enfance seront cependant renforcées à court terme par l'implantation d'un centre communal de vaccinations dans la salle socio-culturelle, en cours de construction à proximité des groupes scolaires.

La commune envisage à plus long terme de compléter les équipements sportifs situés le long du chemin rural 56 par une salle omnisports qui pourra s'inscrire dans un contexte intercommunal dans le cadre de la Communauté de Communes du Bocage Valognais à laquelle va adhérer Brix.

La question de l'accueil des personnes âgées autonomes trouve une réponse par l'insertion de logements adaptés dans un des programmes d'habitations prévus.

Les personnes âgées dépendantes nécessitent quand à elles une structure d'accueil collective, équipement qui a une vocation intercommunale.

Brix possède des terrains situés lieudit La Viennerie sur lesquels pourrait être implantée une résidence collective d'accueil pour personnes âgées dépendantes.

I-4 – Les circulations dans le bourg

Le renforcement de la centralité du bourg passe obligatoirement par la création ou l'amélioration des circulations notamment au niveau des cheminements piétons.

Ceux-ci seront aménagés au fur et à mesure des réalisations des équipements et des deux opérations de logements prévues.

A l'échéance des cinq ans à venir et concomitamment à la rénovation et à la requalification de la place du bourg :

- ***le chemin rural n°59 sera mis en semi-piéton par l'interdiction de la circulation automobile (sauf accès riverains) à partir de son débouché sur la place jusqu'aux écoles***
- ***la RD 50 dans toute la traversée du bourg et jusqu'au carrefour avec le chemin rural 71 sera reprofilée de façon à aménager un trottoir de largeur suffisante***

- ***le chemin rural 71, entre le carrefour avec la RD 50 et le chemin rural 70, sera également reprofilé de façon à assurer la continuité de ce trottoir notamment pour l'accès au centre médical***
- ***une sente piétonne sera aménagée entre les écoles et les terrains de sports situés en contrebas, de façon à faciliter et sécuriser l'accès des élèves à ces équipements***

A moyen terme, les liaisons ci-dessus décrites seront complétées, en ce qui concerne l'opération de logements de La Viennerie, par le nettoyage et la remise en état du chemin rural 57 et par la création sur les voiries de l'opération de cheminements piétons sous forme de trottoirs ou d'allées.

Sur l'opération de logements de La Croix du Parc, seront également aménagés des cheminements piétons sur les voiries à créer qui vont permettre de liaisonner les écoles, le bourg ainsi que l'accès au centre médical.

(voir plan en annexe)

I-5 – L'aménagement du cœur du bourg

La place du bourg et le parvis de la Mairie doivent devenir le pôle de centralité de la commune et intégrer la présence des équipements publics et des commerces qui la bordent.

L'aménagement de cet ensemble passe nécessairement par la préservation de la place par rapport à la circulation automobile parasite, la réorganisation du stationnement et la requalification paysagère des lieux.

La morphologie assez caractéristique de place moyennageuse, triangulaire et en déclivité, sera conservée.

La totalité de l'espace sera traitée en pavage agrémenté d'un calepinage pour lui conférer une certaine unicité tout en marquant la partie à caractère plutôt piéton de la place par une différence de couleur du matériau employé.

Des plantations d'arbres d'alignement viendront définir visuellement la voie de circulation (le CD 50) et serviront de protection au cheminement piéton qui se fera le long du cimetière. Cette protection sera renforcée par la pose de potelets ou de bornes anti-stationnement entre chaque arbre.

Un troisième alignement d'arbres, plantés sur la place, en parallèle aux bâtiments qui la bordent, limitera un espace de transition entre les constructions et la partie plus passante de la place.

Des parkings seront matérialisés au sol : l'un sur la place comportant une douzaine d'emplacements, l'autre entre la mairie et le cimetière.

L'éclairage public sera notoirement renforcé par la pose de candélabres de part et d'autre de la place.

(voir plan en annexe)

Les projets pour renforcer la centralité du bourg s'articulent entre eux dans une cohérence globale. Ils s'inscrivent dans une démarche qui prend en compte les objectifs de développement durable et leur mise en œuvre.

Ainsi, les actions et réalisations futures pour le maintien et développement des commerces, services et équipements publics dans le bourg sont autant d'éléments qui assurent la mixité des fonctions dans le tissu urbain du bourg.

Mais, ceci resterait incertain sans une confortation et une augmentation du nombre d'habitants du bourg et donc sans un développement raisonnable et maîtrisé de l'habitat.

Les opérations de logements doivent se dérouler par tranches sur une dizaine d'années et prennent en considération un double objectif du développement durable :

- de par la diversification de l'offre de logements elles s'inscrivent, tout comme les actions sur les commerces et les équipements, dans l'objectif d'assurer la diversité de l'occupation de l'espace
 - de par le choix de leur emplacement dans le bourg, elles s'inscrivent dans un souci de maîtrise de la consommation de l'espace et d'utilisation économe et valorisante des ressources qui s'y trouvent en l'occurrence.
- Une meilleure rentabilisation des infrastructures réalisées ces toutes dernières années, à savoir les réseaux d'assainissement collectif et de gaz, et des équipements publics, sera ainsi assurée.

La mise en place d'un maillage de liaisons piétonnes organise la desserte du bourg et met en relation les divers secteurs de vie. Il répond ainsi à l'objectif de faciliter l'intégration urbaine de la population en améliorant l'accès piétons aux divers équipements : centre médical, écoles, terrains de sport, salle des fêtes, place du bourg.

Le complément de trame viaire notamment dans le secteur de la Croix du Parc doit améliorer la circulation automobile

Cet objectif d'intégrer la population passe également par la volonté de mettre à leur disposition des espaces publics de qualité accueillants du fait de leur aménagement et de leur entretien.

La requalification de la place du bourg répond pleinement à cet objectif.

II. Créer un secteur adapté à l'accueil d'entreprises artisanales

Au niveau de son développement économique, Brix doit faire face à plusieurs paramètres :

- lutter contre la dispersion, sans logique apparente, des activités artisanales sur l'ensemble du territoire communal car ce phénomène va à l'encontre de tout objectif d'économie et de maîtrise de la consommation de l'espace
- satisfaire des besoins d'extension ou des demandes d'implantation en provenance du secteur artisanal qui ne peuvent être intégrés dans le tissu urbain car leur fonctionnement engendre des nuisances et donc une cohabitation difficile avec l'habitat
- s'assurer d'une meilleure gestion de l'assainissement en permettant, avec la création d'un secteur d'accueil pour les activités artisanales, l'installation d'un système d'assainissement adapté qui doit éviter les pollutions, préserver la qualité des eaux et par voie de conséquence préserver la santé de la population

Une zone à vocation d'activité artisanale sera donc créée à très court terme sur des terrains appartenant à la commune situés au nord/est, à proximité de la RN 13. Cette zone d'une superficie d'environ 6 hectares pourra être découpée en 23 lots d'une superficie allant de 1 800 à 3 300 m².

Une première tranche prévoit l'aménagement de 7 lots sur une superficie d'environ 1,2 ha.

Une étude pédologique montre que la nature des sols ne permet pas de prévoir des assainissements de type individuel.

Cette zone sera donc raccordée à un assainissement collectif en ce qui concerne le réseau d'eaux usées. Les eaux pluviales seront ramenées par des fossés à un bassin de retenue à créer.

L'aménagement du reste de cette zone sera réalisée ultérieurement et devra être subordonné à une modification du PLU. Il comportera également un assainissement de type collectif.

Une attention particulière est portée à la préservation de l'environnement, d'une part en instaurant une zone de protection aux abords du cours d'eau située en contrebas du site, d'autre part en prévoyant des mesures de protection pour la conservation de l'allée plantée existante qui dessert le futur accès.

La possibilité d'accueillir des activités artisanales dans des conditions optimales doit contribuer à tendre vers un équilibre habitat/emploi plus positif que celui connu à l'heure actuelle.

(voir plan en annexe)

III. Valoriser le patrimoine identitaire

La valorisation du patrimoine est une des composantes majeures du projet d'aménagement et de développement durable.

Cet objectif est présent dans la totalité des actions et projets de la commune.

L'évolution de Brix doit, en effet, s'inscrire dans la continuité et la mise en valeur de son héritage collectif identitaire bâti et naturel.

Cette volonté se concrétise dans l'ensemble des projets d'aménagement du PADD par une prise en compte des éléments paysagers naturels présents : conservation des haies en tant que composante à part entière du projet, protection des cours d'eau par l'instauration de zones tampons entre les ruisseaux et les limites de projet.

Trois éléments naturels sont significatifs du paysage de la commune :

- les espaces boisés dont certains seront classés
- les haies bocagères plantées d'arbres à grand développement qui bordent les chemins en creux et les paysages
- les cours d'eau et leurs vallées.

Outre la prise en compte des espaces naturels définis dans les zones ZNIEFF (zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique), la commune, dans le règlement du PLU, prescrit des mesures de protection des bois et forêts non couverts par les ZNIEFF.

Le PLU instaure des espaces boisés classés où aucune intervention ne sera possible et des espaces à protéger où la coupe d'arbres ou de haies sera soumise à autorisation de la collectivité locale.

Ces mêmes mesures de protection seront appliquées à des allées plantées, des haies et des chemins répertoriés.

Les cours d'eau et les vallées font également l'objet de classement en zones à protéger (voir plan PLU).

La préservation du paysage nécessite la suppression de facteurs d'évolution négatifs tel que le développement de l'urbanisation diffuse et non maîtrisée des hameaux et qui en outre va à l'encontre de l'objectif d'économie de l'espace.

Aussi, la limitation de l'extension des hameaux s'avère indispensable.

L'exploitation de la carrière de grès se termine en 2006.

La commune veillera à ce que la remise en état du site soit conforme au plan d'état final fourni par l'exploitant (*voir plan en annexe*).

Par ailleurs, le bourg de Brix est constitué par un bâti vernaculaire traditionnel qui présente des proportions intéressantes et des éléments architecturaux caractéristiques : façade en pierre, couverture en ardoise, tuiles faîtières en terre cuite vernissée.

Ce patrimoine bâti ancien sera préservé à travers le règlement de PLU en tant qu'élément identitaire de la commune, tout en permettant les rénovations et extensions.

Les nouvelles constructions devront s'intégrer au bâti traditionnel et pour ceci respecter le gabarit, les proportions ainsi que les coloris.

Le bourg, situé sur un éperon qui domine la région, est le paysage identitaire et fédérateur de la commune.

Sa perspective sera respectée dans les projets à venir de logements notamment celui de la Vignerie en imposant dans le règlement : ***de conserver le niveau du terrain naturel, de garder une hauteur de bâtiment égale à celle des constructions existantes traditionnelles, ainsi que des sens de faitage parallèle à la pente (est/ouest).***

La commune possède de nombreuses bâtisses qui datent pour la plupart du XVII^{ème} et XVIII^{ème} siècles.

Elles présentent des qualités architecturales remarquables et témoignent de l'importance et de la notoriété de Brix dans le passé.

Ce patrimoine bâti historique fait l'objet, à travers le règlement de prescriptions particulières qui visent à assurer la protection et la conservation :

- **interdiction de toute construction nouvelle à proximité immédiate et respect d'une distance qui varie selon l'édifice considéré entre 20 et 500 m**
- **les extensions limitées respecteront les caractéristiques architecturales et le style de la bâtisse existante**

Il en est de même pour le bâti traditionnel en zone agricole qui pourra être rénové afin d'éviter qu'une partie du patrimoine bâti de la commune ne disparaisse.

La valorisation du patrimoine en tant qu'objectif de développement durable implique également la mise en place d'actions de développement dans le secteur des loisirs et du tourisme afin d'éviter certains effets dévastateurs des paysages.

La commune va mettre en place à court terme un point d'accueil et d'information touristique.

Néanmoins, la nature de ces actions dépasse tout naturellement les limites communales pour englober une aire géographique plus large.

Enfin, la commune de Brix mène actuellement une réflexion qui devrait aboutir à court terme à son adhésion à la Communauté de Communes du Bocage Valognais.

Cette structure intercommunale serait susceptible de développer des secteurs comme :

- les transports scolaires
- la valorisation des déchets
- les équipements sportifs
- l'accueil des personnes âgées dépendantes
- le tourisme

IV. Favoriser la mise aux normes autoroutières de la RN 13

La RN 13 possède une triple fonction :

- une fonction primordiale d'irrigation des territoires traversés :

La RN 13 assure un rôle primordial pour les échanges internes aux départements de la Manche et du Calvados en permettant la desserte des principales localités situées le long de l'axe. Les déplacements domicile-travail constituent une part importante de ces échanges internes aux deux départements.

Sur le barreau Cherbourg-Carentan, elle assure une fonction de desserte Nord-Sud importante : liaisons vers le Sud du département de la Manche et la Bretagne.

Sur la section Carentan-Caen, elle assure une fonction de desserte Est-Ouest, accentuée sur le barreau Bayeux-Caen par le trafic provenant de Saint-Lô.

- une fonction de transit.

- un axe vital pour Cherbourg :

La RN 13 permet de relier Cherbourg et son port à la métropole et à l'Europe. Elle est primordiale à son développement.

L'intérêt d'une infrastructure autoroutière entre Caen et Cherbourg est multiple :

- mieux desservir l'agglomération cherbourgeoise et son port ;
- améliorer les conditions de sécurité ;
- améliorer les conditions de circulation aux abords de l'agglomération caennaise ;
- mieux intégrer la route dans son environnement.

Sur la commune de Brix proprement dite, les aménagements prévus consistent à réaliser :

- des bandes d'arrêt d'urgence de part et d'autre de la 2x2 voies actuelle ;
- un itinéraire de substitution ;
- du ripage de l'axe actuel ;
- un échangeur au droit de la RD 56 (échangeur de « Délasse »).

b. **Règlement mis en compatibilité**

• **Zone AUbl**

CARACTÈRE DE LA ZONE

Secteur à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation sous forme d'opération d'ensemble à vocation d'activités artisanales et de services.

Le secteur AUblf correspond au fuseau à l'intérieur duquel s'inscrira l'aménagement d'un échangeur, d'un itinéraire de substitution, ainsi que le ripage de l'axe actuel liés à la mise aux normes autoroutière de RN 13

SECTION 1 -NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUbl 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- L'activité agricole et toute construction d'accompagnement ou toute transformation de bâtiments existants en bâtiments agricoles
- Le stationnement isolé des caravanes et d'implantation d'habitations légères de loisirs
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes en dehors des secteurs définis à cet effet
- Les commerces d'une S.H.O.N. supérieure à 1000 m².

ARTICLE AUbl 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les affouillements et exhaussements du sol, ainsi que tous les travaux liés à la mise aux normes autoroutières de la RN 13 et les travaux, aménagements, installations et constructions qui lui sont associés.

Sous réserve d'avoir satisfait aux conditions préalables d'aménagement, l'urbanisation de la zone est autorisée si la condition suivante est respectée :

- la zone a fait l'objet d'un plan d'aménagement général qui pourra être réalisé par tranches, prenant en compte les recommandations du rapport de présentation et précisant les conditions d'urbanisation.

Les constructions ou installations suivantes seront alors admises :

- les lotissements à usage de bâtiments d'activités ou de service
- les clôtures
- la démolition de bâtiments ou de clôtures
- les constructions des logements de fonction dès lors qu'ils sont intégrés dans le bâtiment à usage d'activité.

En outre en secteur AUblf est autorisé l'aménagement d'un échangeur, d'un itinéraire de substitution, ainsi que le ripage de l'axe actuel liés à la mise aux normes autoroutières de la RN 13.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUbl 3 -ACCES ET VOIRIE

§ I -Desserte en voirie

.La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.
.Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

§ II-Voie

- Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic et comporter un cheminement piéton sécurisé
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE AUBI 4 -DESSERTE PAR LES RESEAUX

§ I -Alimentation en eau potable

- Une construction, une opération ou installation pouvant servir de jour ou de nuit au travail être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement du réseau. Le branchement est obligatoire.

§ II -Assainissement

Eaux usées

- Les constructions devront être raccordées au réseau public d'assainissement.
- Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé.

§ III- Autres réseaux

- Les réseaux d'électricité et de téléphone devront être ensevelis, à la charge du lotisseur ou du promoteur
- Les branchements, en domaine privé, devront être dissimulés, à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée

ARTICLE AUBI 5 -CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains devront présenter une superficie suffisante de façon à permettre l'installation et le bon fonctionnement d'un assainissement individuel.

ARTICLE AUBI 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions devront être implantées avec un retrait supérieur ou égal à 6 m.

ARTICLE AUBI 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

- Règle générale applicable aux marges d'isolement (voir annexe 1)

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel, au droit des limites séparatives, avec un minimum de 6 m.

ARTICLE AUBI 8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE AUBI 9 -EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 35 % de la surface du terrain.

ARTICLE AUBI 10 -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 10 m au faîtage.

Des hauteurs différentes pourront être imposées pour assurer une homogénéité avec celles des constructions contiguës entre lesquelles le projet s'insère.

ARTICLE AUBI 11 -ASPECT EXTERIEUR

- a) Les constructions
- Les constructions édifiées sur le lotissement doivent constituer un ensemble harmonieux, tant par leur architecture que par leur composition. Elles devront être implantées en conformité avec les règles du présent règlement tout en assurant la sauvegarde d'un certain nombre d'arbres, déterminé en accords avec le lotisseur .
- Les constructions annexes auront un aspect compatible aux bâtiments principaux
- Les enduits auront une finition grattée ou écrasée, les teintes vives ainsi que le blanc pur sont interdits
- Les bardages seront dans les tons gris

b) Les toitures

- Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à 2 versants dont une pente minimale sera de 15 °
- Les couvertures devront être réalisées en matériaux de couleur sombre

c) Les clôtures

- Les clôtures définitives devront être conformément aux prescriptions ci-après :

Dimensions :

Caractéristiques générales

- Hauteur moyenne de la clôture: 2 m

Elles seront constituées de grillages doublés de haies vives, là où existe des haies bocagères, celles-ci devront être intégralement conservées.

ARTICLE AUbi 12- STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places de stationnement sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Il sera exigé 1 place pour 50 m² de SHON.

ARTICLE AUbi 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

Il devra être planté un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain libre de construction.

La marge de recul par rapport à l'alignement sera traitée en espace vert sur au moins 40 % de sa superficie.

Des écrans sous forme de véritables structures végétales seront prévus autour des places de stationnement, aires de stockage de matériels, de matériaux ou de produits finis.

Espaces boisés ou plantés à protéger

Les espaces boisés ou plantés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L. 123-1 7° et L. 442-2 du Code de l'Urbanisme. Tous travaux pouvant porter atteinte à un élément de paysage identifié devront faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable.

SECTION 3- POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUbi 14 -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

- Zone A

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone A est une zone destinée à l'activité agricole, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique.

Ne sont autorisées, dans cette zone, que les constructions, installations ou utilisations du sol nécessaires à cette activité ou à la mise en valeur de ces richesses, ainsi que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le secteur Af correspond au fuseau à l'intérieur duquel s'inscrira l'aménagement d'un échangeur, d'un itinéraire de substitution, ainsi que le ripage de l'axe actuel liés à la mise aux normes autoroutière de RN 13

SECTION 1 -NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toute construction et installation non liée à l'activité agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les lotissements ou toute forme juridique de division de terrain qui viendrait à s'y substituer, ainsi que les groupes d'habitations qui auraient pour effet de provoquer un morcellement ultérieur du terrain constituant un ensemble immobilier
- Le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés autorisés, et l'implantation d'habitations légères de loisirs
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les parcs d'attraction.

ARTICLE A 2 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- Les affouillements et les exhaussements de sol nécessités par la construction des bâtiments ou leurs dépendances
- Le camping à la ferme

- Les affouillements et exhaussements du sol, ainsi que tous les travaux liés à la mise aux normes autoroutières de la RN 13 et les travaux, aménagements, installations et constructions qui lui sont associés.

En outre en secteur Af est autorisé l'aménagement d'un échangeur, d'un itinéraire de substitution, ainsi que le ripage de l'axe actuel liés à la mise aux normes autoroutières de la RN 13.

SECTION 2 -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 -ACCES ET VOIRIE

§ I –Accès

- 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.
- Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut notamment être subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

§ II -Desserte en voirie

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic
- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

§ III –Voirie

- Les voies et cheminements figurant dans le plan départemental de randonnée, et indiqués au plan de zonage, sont à conserver ou doivent respecter les dispositions prévues à l'article 4 de l'arrêté préfectoral du 9 janvier 1985.

ARTICLE A4 -DESSERTE PAR LES RESEAUX

§ I -Alimentation en eau potable

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou pourra être subordonnée au renforcement du réseau.
- Le branchement est obligatoire.

§ II -Assainissement

c) eaux usées

- En l'absence de réseau public d'assainissement collectif, l'assainissement autonome pourra être autorisé si les caractéristiques et les conditions sanitaires admettent la réalisation d'un dispositif de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur.

d) eaux pluviales

- Si le réseau existe, les constructions ou installations devront être raccordées audit réseau.
- Il peut être exigé un dispositif de régulation des débits rejetés.

§ III - Autres réseaux

Les branchements, en domaine privé, devront être dissimulés à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée.

ARTICLE A5 -CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains, y compris ceux issus de la division d'une plus grande propriété, devront présenter une superficie suffisante de façon à permettre l'installation et le bon fonctionnement d'un assainissement individuel.

ARTICLE A6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

- Les constructions devront être implantées conformément aux marges de recul éventuellement portées sur le plan.
- Les retraits exigés par rapport à l'emprise de la voie (accotement, talus et fossé compris) pour les différents axes seront les suivants :
 - R.N13 : 100 m
 - Autres voies : 5 m de l'alignement ou 10 m de l'axe

Sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation, pourront être autorisées les extensions mesurées des bâtiments existants. La distance mesurée entre la limite d'emprise et l'extension ne devra pas être inférieure à celle qui sépare le bâtiment existant de ladite emprise.

ARTICLE A7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Les constructions doivent respecter les marges d'isolement.

- Règle générale applicable aux marges d'isolement (voir annexe 1)

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 4 m.

ARTICLE A8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTION PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE A9 -EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE A10 -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

a Bâtiment d'habitation

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 11 m au faîtage.

b Bâtiment technique

Les bâtiments ne devront pas excéder 14 m au point le plus haut de la construction (ouvrages techniques et de faibles emprises exclus). Cette hauteur sera mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point

ARTICLE A11 -ASPECT EXTERIEUR

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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

a) Aspect des bâtiments

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

b) Clôtures

Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle.

Sont interdits :

- Les panneaux de bétons préfabriqués, pleins ou évidés
- Les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit, et d'une hauteur supérieure à 1 m sur voie
- Les grillages de plus de 1 m de hauteur au-dessus du sol non cachés par une haie vive
- Les couleurs vives et le blanc

ARTICLE A12 -STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

ARTICLE A13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

a) Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L. 130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R. 130-1 à R. 130-24

b) Espaces boisés ou plantés à protéger

Les espaces boisés ou plantés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L. 123-1 7° et L. 442-2 du Code de l'Urbanisme. Tous travaux pouvant porter atteinte à un élément de paysage identifié devront faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable.

c) Obligation de planter

Les plantations doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, avec leur végétation (haies bocagères), bordant les voies, ainsi que ceux existants sur les limites séparatives, doivent être préservés.

Les bâtiments techniques agricoles ou éventuellement à usages artisanal, situés à moins de 50 m des voies ou propriétés voisines, doivent être isolés par une haie bocagère composée d'essences locales feuillues.

SECTION 3- POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14 -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

- **Zone N**

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone N est une zone de protection des sites et des paysages.

Elle est motivée par :

- la qualité des espaces naturels et des paysages
- la présence d'écosystèmes remarquables
- le caractère d'espaces naturels

Elle comprend les sous secteurs suivants :

- Na, réservé aux terrains de la foire St Denis
- Nc, emplacement de la carrière
- Nf réservé aux activités liées au chemin de fer
- Nh, périmètres limités où les nouvelles constructions sont autorisées
- Np, périmètres de captage de l'eau
- **Nfa correspondant au fuseau à l'intérieur duquel s'inscrira l'aménagement d'un échangeur, d'un itinéraire de substitution, ainsi que le ripage de l'axe actuel liés à la mise aux normes autoroutière de RN 13**

Les sous secteurs Na, Nc et Nf bénéficient de dispositions particulières à l'article 2.

Le sous secteur Nh bénéficie de dispositions particulières aux articles 2, 3, 9, 11, 13.

Le sous secteur Np bénéficie de dispositions particulières à l'article 1.

SECTION 1 -NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article N 2.

Secteur Np

Toute construction, aménagement ou occupation du sol sont interdits.
(cf. Arrêté Préfectoral du 29 mai 1995)

ARTICLE N2 -OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- Sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et des paysages et que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site :
 - La réhabilitation et le changement d'affectation des constructions représentatives du patrimoine bâti ancien.
 - L'extension mesurée des constructions existantes ainsi que l'édification d'annexes non contiguës à celles-ci, l'ensemble étant limité à 60 m² SHON, sous réserve de respecter l'aspect volumétrique et architectural préexistant.
- Sous réserve de ne pas dénaturer le caractère des lieux et de répondre à des nécessités techniques :
 - Les aménagements liés aux activités agricoles, tels que forages, captages, ouvrages techniques d'eau (conduites, pompes, rejets, refoulement, cales, pontons...), aspersion et infiltration d'eau
 - Les travaux hydrauliques agricoles
- Les aménagements intégrés dans un schéma de gestion de la fréquentation s'ils permettent de favoriser la protection ou la conservation des espaces et milieux (aires de stationnement, pique-nique, sanitaires, postes d'observation, ...)
- Les équipements d'intérêt collectif (cf Code de l'Urbanisme R 123.9)
- **Les affouillements et exhaussements du sol, ainsi que tous les travaux liés à la mise aux normes autoroutières de la RN 13 et les travaux, aménagements, installations et constructions qui lui sont associés.**

Secteur Na

Les équipements d'intérêt collectif liés au fonctionnement de la foire Saint Denis

Secteur Nc

L'exploitation de carrières ayant fait l'objet d'une autorisation préfectorale.

Secteur Nf

Dans le secteur Nf, les installations techniques indispensables au bon fonctionnement du chemin de fer.

Secteur Nh

Les nouvelles constructions à usage d'habitation.

Secteur Nfa

Est autorisé l'aménagement d'un échangeur, d'un itinéraire de substitution, ainsi que le ripage de l'axe actuel liés à la mise aux normes autoroutières de la RN 13.

SECTION 2 -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 -ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

Secteur Nh

§ II -Desserte en voirie

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic-
- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre j'incendie.

§ III- Voirie

- Les voies et cheminements figurant dans le plan départemental de randonnée, et indiqués au plan de zonage, sont à conserver ou doivent respecter les dispositions prévues à l'article 4 de l'arrêté préfectoral du 9 janvier 1985.

ARTICLE N4 -DESSERTE PAR LES RESEAUX

§ 1 -Alimentation en eau potable

Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau Potable de capacité insuffisante ou subordonnée au renforcement du réseau. Le branchement est obligatoire.

§ II –Assainissement

Eaux usées

- En l'absence de réseau public d'assainissement collectif, l'assainissement autonome pourra être autorisé si les caractéristiques techniques et les conditions sanitaires admettent la réalisation d'un dispositif de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur.

§ III- Autres réseaux

- Les branchements, en domaine privé, devront être dissimulés à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée.

ARTICLE N5 -CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains devront présenter une superficie suffisante de façon à permettre l'installation et le bon fonctionnement d'un assainissement individuel.

ARTICLE N6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les retraits exigés par rapport à l'emprise de la voie (accotement, talus et fossé compris) pour les différents axes seront les suivants :

- RN 13 : 100 m
- Autres voies : 5 m de l'alignement ou 10 m de l'axe

Sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation, pourront être autorisées les extensions mesurées des bâtiments. La distance mesurée entre la limite d'emprise et l'extension ne devra pas être inférieure à celle qui sépare le bâtiment existant de ladite emprise.

ARTICLE N7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé

ARTICLE N8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE N9 -EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Secteur Nh

L'emprise au sol des nouvelles constructions ne devra pas excéder 25 % de la surface du terrain.

ARTICLE N10 -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 11 m au faîtage

ARTICLE N 11 -ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les extensions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des extensions
- du type d'ouvertures et de leur positionnement
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs

Toutes extensions y compris les annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers ...réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés..) sont interdites.

Clôtures

Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle.

Sont interdits :

- les panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés
- les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit
- les grillages de plus de 1 m de hauteur au-dessus du sol non cachés par une haie vive
- les couleurs vives et le blanc

Secteur Nh

§ I- Volumes et aspect général

Les constructions nouvelles doivent préserver le caractère des bâtis anciens existants.

Le volume correspondra à un rez de chaussée + combles ou un rez de chaussée + 1 étage + combles

Les rez de chaussées devront se situer au niveau du terrain naturel.

La largeur des pignons sera comprise entre 50 % et 100 % de la largeur de la façade.

Les conceptions contemporaines très marquées et de qualité sont autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent au milieu bâti et naturel (teintes, hauteur des constructions).

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

§ II- Façades

a) Matériaux

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent présenter une unité d'aspect.

Les matériaux de constructions devront respecter l'aspect :

- de maçonneries de constructions en moellon de pays respectant les mises en oeuvre traditionnelles
- les enduits présentant des tons se rapprochant des teintes des matériaux traditionnels

Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings), utilisés à nu sont interdits.

b) Les ouvertures

Les baies participeront au volume général des constructions.

Les fenêtres traditionnelles qui seront remplacées devront l'être par des menuiseries de dimensions identiques.

D'autres types de menuiseries pourront être autorisés dans le cadre de projets contemporains.

Les tons éclatants sont interdits.

Les portes devront avoir une largeur inférieure à la hauteur.

c) Les vérandas

Les vérandas seront autorisées sous réserve d'une bonne harmonie avec le volume principal de la construction.

§ III -Les toitures

Elles seront à 2 pentes entre 45° et 50°.

Elles seront réalisées en teinte ardoise ou teinte sombre.

§ IV- Les annexes

Les constructions annexes seront en harmonie de matériaux et de volume avec le bâtiment principal. L'utilisation de matériaux hétéroclites, ainsi que de matériaux destinés à être recouverts utilisés à nu (brique creuse, parpaing) est interdite.

Les abris de jardin en bois sont autorisés sous réserve que leur surface soit inférieure à 10 m² et leur hauteur au faîtage à 3m.

§ V -Les ouvrages divers

Les coffrets de branchement seront obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée à la clôture ou dans le bâtiment situé à l'alignement.

ARTICLE N12 -STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

ARTICLE N13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

c) Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-4.

b) Espaces boisés ou plantés à protéger

Les espaces boisés ou plantés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L. 123-1 7° et L. 442-2 du Code de l'Urbanisme. Tous travaux pouvant porter atteinte à un élément de paysage identifié devront faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable.

d) Obligation de planter

Les plantations doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, avec leur végétation, bordant les voies (haies bocagères), ainsi que ceux existants sur les limites séparatives, doivent être préservés (sauf nécessité de détruire imposée par des travaux de restructuration foncière).

Secteur Nh

Les espaces restés libres après implantation des nouvelles constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager avec 10 % de la superficie du terrain en espace vert.

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

Il devra être planté 1 arbre de haute tige pour 100 m² de terrain libre de construction.

SECTION 3 -POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

c. Zonage au 1/5 000^{ème} (extrait)

