

Plan Local d'Urbanisme

Procédure de déclaration de projet emportant la mise en compatibilité des Plans Locaux d'Urbanisme d'Isigny-sur-Mer et d'Osmanville

«Mise en place d'une nouvelle tour de séchage pour la société coopérative agricole laitière d'Isigny-Sainte-Mère»

2. Règlement

2.1. Règlement écrit

Saisine de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du :

Le Président, **Madame Anne BOISSEL**

Table des matières

1. Titre 1 – Dispositions applicables aux zones urbaines	3
Zone U	4
2. Titre 2 – Dispositions applicables aux zones d’urbanisation future	15
Zone 1AUx	16

plu.

plan local d'urbanisme
de la commune d'Osmanville

Titre 1 - Dispositions applicables aux zones urbaines

ARTICLE 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone :

- Les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier d'habitations (ex : chenil ...) ou entraînant un périmètre de protection, Les constructions à usage agricole et forestier,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Le stationnement extérieur isolé ou collectif de plus de trois mois des caravanes (sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur), les campings, les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs,
- Les dépôts à l'air libre de ferraille, de véhicules hors d'usage, de matériaux de démolition, de déchets et autres assimilables.

Dans les zones de risques :

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

En zones urbanisées (U et Ux), les constructions nouvelles, les extensions et les aménagements de constructions existantes devront respecter les prescriptions suivantes :

- Une distance minimum de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau,
- Un niveau du plancher bas situé :
 - à 0,20 mètres au-dessus de la cote des plus hautes eaux estimées (PHEE),
 - ou si cette cote est inconnue, à plus d'un mètre au-dessus du terrain naturel (TN).
- Des clôtures ne faisant pas entrave aux écoulements,
- L'interdiction des sous-sols non adaptés à l'aléa,
- L'interdiction des exhaussements qui ne seraient pas liés aux bâtiments autorisés.

Pour les zones Ux et Ub et Uc, dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre, sont interdits :

- Les sous-sols,
- Le rejet des eaux pluviales dans la nappe,
- L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

Pour les zones U, Ub et Uc dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 1 et 2,5 mètre, sont interdits :

- Les sous-sols,
- L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

Pour la zone Ux, dans les secteurs entre 0 et 1 mètre en-dessous du niveau de référence, aucune zone non urbanisée ne doit être ouverte à l'urbanisation et les nouvelles constructions en zone urbanisée doivent être assorties de prescriptions (côte de plancher minimum, zone de refuge, ...).

Risques liés aux zones situées sous le niveau marin de référence :

Pour les zones U et Ux, dans les secteurs de plus d'un mètre en dessous du niveau de référence, toute nouvelle construction est interdite.

ARTICLE 2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans toute la zone :

- Toutes occupations et utilisations en discontinuité de l'agglomération ou des villages existants ne devront pas constituer une extension de l'urbanisation au sens de la loi littoral,
- Les constructions, établissements et installations, sous réserve d'être, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, compatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier d'habitations environnant, sous réserve qu'ils ne se situent pas à l'intérieur d'un périmètre sanitaire défini par le Règlement Sanitaire Départemental et sous réserve qu'ils ne présentent pas de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques,

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des constructions, établissements et installations, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés à des constructions ou installations admises dans la zone ou s'ils sont nécessaires aux équipements d'intérêt général, aux aménagements paysagers, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales,
- L'extension des constructions et établissements existants d'artisans ou de commerces (la date d'approbation du présent document) sous réserve d'une bonne insertion avec la construction principale et sans augmentation de nuisances et compatible avec la zone d'habitat,
- Les activités soumises au régime des installations classées à condition d'être compatible avec une zone d'habitat sauf en zone Ux,
- Le changement de destination ou d'affectation de bâtiments existants sous réserve que la nouvelle activité soit compatible avec de l'habitat sauf en zone Ux,
- Les nouvelles constructions et installations liées et nécessaires à la collecte et au traitement des eaux usées et pluviales,
- La reconstruction après sinistre, sous réserve de l'application des dispositions énoncées aux articles 3 à 16 du présent chapitre,
- Les travaux ou transformations sur les éléments bâtis et naturels (repérés au titre de l'article L123-1-5-III, 2 ° du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par des figurés de couleur), sous réserve d'avoir fait l'objet d'une déclaration préalable en mairie et d'une autorisation de celle-ci. Cette disposition ne s'applique pas aux travaux et ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, de fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments paysagers identifiés sur le document graphique n°4.2,

Les travaux ou transformations déclarées pourront être refusées ou des adaptations exigées.

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

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au règlement graphique au titre de l'article L123-1-5-II, 2 ° du CU.

Dans le secteur Ux:

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone. En outre, sont autorisés

dans le respect des dispositions du premier alinéa les extensions des constructions existantes sous réserve qu'elles soient liées à l'activité autorisée dans la zone.

Dans le secteur Uep :

- La construction de bâtiments ou l'implantation d'installations sous réserve d'être destinés au public ou de présenter un intérêt collectif et d'être en lien avec la vocation de la zone,
- La construction de logements s'ils sont destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire afin d'assurer la surveillance, le gardiennage ou la direction des établissements et services généraux de la zone et sous réserve qu'ils soient intégrés à une construction à usage d'activités ou à un équipement public.

**ARTICLE 3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES —
ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Dans toute la zone :

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).

Voirie :

Toute voie nouvelle à créer en impasse doit être aménagée en partie finale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doit mesurer au minimum 3,50 mètres de large.

Les caractéristiques des voies doivent répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s) et permettre l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

La disposition du précédent paragraphe n'est pas applicable en cas de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante.

Accès :

Tout nouvel accès à créer doit mesurer au minimum 3,50 mètres de large s'il est destiné aux véhicules.

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

Le permis pourra également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Liaisons douces :

Dans les opérations d'aménagement, les liaisons douces et cheminements piétonniers doivent toujours être assurés sous forme de chemins, voies mixtes ou trottoirs, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants (le cas échéant). Sauf impossibilité technique, ils devront être dimensionnés et aménagés de manière à être accessibles à tous (notamment aux personnes à mobilité réduite).

ARTICLE 4. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Dans toute la zone :

Alimentation en eau potable :

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

Assainissement eaux usées :

Eaux usées

Le branchement est obligatoire sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe. Si le réseau n'est pas adapté pour la nature des effluents ou si la station n'est pas adaptée pour leur traitement alors il est exigé un prétraitement conformément à la législation en vigueur (*article L.1331-10 du code de la santé publique*).

En cas d'absence du réseau, l'assainissement non collectif des constructions est autorisé sous réserve d'être conforme aux normes fixées par la réglementation en vigueur. Afin d'éviter les insalubrités et les risques de pollution, les dispositifs d'assainissement devront être adaptés aux caractéristiques des sols en place, et plus particulièrement à leur capacité d'absorption des effluents.

En zone Ux, les activités de la zone disposent d'une station d'épuration dédiée et mise aux normes récemment suite aux travaux d'extension de l'usine.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales :

- soit dans le réseau collecteur s'il existe,
- soit, en cas d'inexistence ou d'insuffisance du réseau collecteur, dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, permettant l'évacuation des eaux de pluie,
- même en cas d'existence de réseau collecteur, la résorption des eaux pluviales à la parcelle est encouragée.

En outre le pétitionnaire réalisera sur sa parcelle (*sur son propre fond*) et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés assurant une bonne gestion des eaux pluviales.

Réseaux divers :

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

ARTICLE 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

**ARTICLE 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Dans le secteur U, Ub et Uc :

Les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement de l'emprise publique,
- soit à l'alignement des constructions existantes,
- soit à une distance minimale de 3 mètres de l'emprise publique.

Pour les constructions le long de la RD 613, elles devront s'implanter à une distance minimale de 5 mètres.

Toutefois, une implantation différente est admise dès lors qu'un élément architectural tel qu'une clôture pleine, ou comprenant un mur bahut, d'une hauteur maximale de 1,80 mètres assure une continuité visuelle d'un front bâti à l'alignement.

Des implantations différentes seront admises pour les extensions des habitations existantes non implantées à l'alignement dans le prolongement de celles-ci.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

La forme d'accès à un garage doit permettre une sécurité d'entrée et de sortie des véhicules.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ainsi que leur reconstruction après sinistre devront s'implanter à l'alignement ou à une distance minimale de 1 mètre de la voie.

Dans le secteur Ux :

Les constructions seront implantées avec un recul au moins égal à 10 mètres. Par rapport à la RD 613, les constructions devront s'implanter dans l'alignement de l'existant.

L'aménagement des parkings est autorisé en limite d'emprise publique.

Dans le secteur Uep :

Les constructions seront implantées avec un recul au moins égal à 10 mètres par rapport à la RD 613.

ARTICLE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans toute la zone :

Les constructions sont implantées :

- soit sur une des deux limites séparatives latérales de la propriété,
- soit à une distance minimale de 3 mètres des limites latérales de la propriété,
- Soit à une distance de 3 mètres en fond de parcelle.

Les extensions sont autorisées dans le prolongement de la façade ou du pignon desdites constructions, sous réserve qu'elles n'attendent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies.

De plus, les constructions liées à la construction principale d'une emprise au sol inférieure à 10 m² et d'une hauteur au faitage inférieure à 3,5 mètres, pourront être implantés en fond de jardin, à une distance minimale de 2 mètres des limites latérales de propriété.

Dans le secteur Ux : Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres, sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement et à la sécurité.

Dans le secteur Uep : Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 5 mètres.

Dans toute la zone : Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ainsi que leur reconstruction après sinistre devront s'implanter à l'alignement ou à une distance minimale de 1 mètre de la voie, ainsi que pour les reconstructions après sinistre.

**ARTICLE 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES
PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Uc compris dans les espaces proches du rivage :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder 30% de l'unité foncière.

Dans le secteur Ux :

L'emprise au sol des constructions est fixée à 70% de la superficie totale de la parcelle.

ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans toute la zone :

Les constructions comprendront un maximum de 3 niveaux (R+1+Combles) et leur hauteur au faîtage restera inférieure à 10 mètres.

La hauteur des extensions à usage d'habitation ne dépassera pas la hauteur de la construction principale.

Dans le cas d'une construction à toit plat ou rampant, la hauteur de la construction ne peut excéder 8 mètres en son point le plus haut, hauteur mesurée à l'aplomb de la construction par rapport au sol nature avant travaux.

La hauteur des constructions liées à la construction principale dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 10 m², ne doit pas dépasser 3,5 mètres.

Dans le secteur Uc compris dans les espaces proches du rivage :

La hauteur des extensions et autre construction accolée ou non doit être appréciée en fonction des hauteurs de la construction principale, ceci pour une meilleure intégration de la construction. Une hauteur inférieure à celle fixée ci-dessus peut-être imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.

Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du P.L.U. et dépassant la hauteur ci-dessus admise pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées, à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur Ux :

La hauteur est mesurée à l'aplomb de la construction par rapport au sol nature avant travaux.

La hauteur maximale des nouvelles constructions est limitée à 15 mètres.

Les équipements d'infrastructure liés à la transformation et le séchage de la matière première sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (ex : tour de séchage, cheminée, colonne de concentrateur).

Dans le secteur Uep :

La hauteur maximale des constructions à usage d'activité est limitée à 12 mètres au faitage. Un dépassement de ce plafond est autorisé sur une superficie ne dépassant pas 5% de la surface totale de la parcelle.

**ARTICLE 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS
ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Dans toute la zone :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. » (Article R.111.21 du Code de l'urbanisme).

Tout projet présentera une simplicité de volume, une implantation et un aspect permettant une insertion harmonieuse dans le paysage environnant qu'il soit urbain ou rural. Il pourra être composé de volumes principaux et de volumes secondaires.

Les matériaux apparents recommandés sont des matériaux de teinte couramment utilisée dans la région et l'environnement immédiat. Les enduits, les menuiseries extérieures et toute finition en façade devront respecter les teintes et gammes de couleur employées dans l'environnement du cœur de commune.

Afin de favoriser une meilleure intégration, les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques) ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture. Ils ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Des adaptations au présent article seront autorisées dans le cas « d'architecture contemporaine », d'habitat requérant l'énergie solaire ou de projets favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale de toute installation s'inscrivant dans un souci de développement durable.

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et teintes.

Dans le cadre de bâti traditionnel, les systèmes permettant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés, sous condition qu'ils soient intégrés à l'architecture de la construction et au paysage afin de limiter leur impact visuel depuis les voies publiques.

Les clôtures seront réalisées de façon à ne pas apporter de gêne à la visibilité le long des voies. Les clôtures sur rue pourront être refusées si elles présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la configuration des voiries, de la visibilité ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les éléments de superstructure tels que cheminée, matériels de ventilation et de climatisation devront faire l'objet d'une intégration soignée.

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif.

VOLUMETRIE :**En secteur Uc dans les espaces proches du rivage :**

Tout projet devra présenter un volume simple, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site dans lequel il s'inscrit et notamment :

- la végétation existante
- les constructions voisines qui y sont implantées.

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

MATERIAUX APPARENTS ET COULEURS :**Dans les secteurs U, Ub et Uc :****a) Façades et pignons**

Les façades et pignons présenteront un caractère homogène et une unité d'aspect, chaque façade ayant une unité de matériaux. Les maçonneries apparentes seront réalisées en enduit de ton neutre.

En règle générale, la tonalité de la pierre locale (du beige clair au beige ocré) doit être utilisée pour les façades de toute nouvelle construction en harmonie avec les constructions traditionnelles. L'usage du blanc et des couleurs vives est proscrit.

Tous travaux exécutés sur une construction existante doivent utiliser des techniques permettant le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt esthétique et participant à sa qualité patrimoniale. Lors de transformations de logements, par changement de destination, démolition partielle, les caractéristiques majeures de la construction doivent être préservées.

Le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser au rythme des bâtiments bordant la voie.

En outre, les constructions annexes visées à l'article U7, pourront présenter des revêtements en matériau naturel et des toitures à faible pente de couleur foncée, s'intégrant dans la végétation du jardin.

b) Toiture et matériaux de couverture

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures générales existantes dans l'environnement communal immédiat.

La toiture des constructions à usage d'habitation (volume principal) devra respecter une pente comprise entre 40° et 60°. Une pente unique pourra être admise pour la toiture des volumes secondaires, en appentis ou en constructions accolées ou non.

Sont de plus autorisées :

- les panneaux solaires (en matière non réfléchissante) et les vitrages non saillants (type fenêtres de toit). Le châssis de toit devra être encastré dans le plan de la couverture et placé dans l'axe de la baie existante.
- les toits-terrasse végétalisés ou non,
- les toitures de pentes ou formes différentes pour permettre l'extension d'une construction existante ou le raccordement à la toiture d'une construction dont les pentes ne respecteraient pas la règle précédente,

En outre, lorsqu'une construction existe avant l'entrée en application de ce règlement, et qu'elle présente un matériau différent, alors les extensions ou les constructions liées à la construction principale accolées ou non pourront être recouvertes avec ce même matériau.

Les ouvertures sur le toit, existantes ou à créer, devront s'inspirer des lucarnes classiques de la région du Bessin

(lucarnes plus hautes que larges) : lucarnes capucine, à bâtière ou à linteau arrondi.

Dans le secteur Ux,

Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage, on privilégiera notamment des teintes neutres. L'utilisation du blanc est interdite.

Les couleurs vives pourront être autorisées pour les menuiseries, les éléments de superstructure, les enseignes et les événements architecturaux.

Les parements seront traités avec soins de façon à présenter un bâti intégré au milieu.

Les éléments de superstructure tels que cheminée, matériels de ventilation et de climatisation devront faire l'objet d'une intégration soignée.

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et teintes.

REHABILITATION, RESTAURATION, TRANSFORMATION :

Les projets de réhabilitation devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant et devront respecter les conditions suivantes :

- Conserver et mettre en valeur la qualité architecturale spécifique des bâtiments, et notamment les ouvertures, les matériaux, l'aspect extérieur des façades et pignons,
- Les espaces communs, tels que cours communes, déterminant le caractère de l'ensemble bâti devront être conservés en espaces communs libres de toute clôture.

Les extensions et les constructions liées à la construction principale accolées ou non devront être réalisées en harmonie avec le bâtiment existant (murs, toitures et couvertures, percements), aux clôtures et en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elles se greffent. La toiture devra être à deux pans et abaissée jusqu'à 25%.

Clôtures :

Leurs aspects, dimensions et matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci.

Les murs existants en pierres apparentes devront être conservés et restaurés si la qualité de la pierre le permet. Leur hauteur maximale après restauration sera au plus égale à celle de l'ouvrage existant avant travaux.

Les clôtures réalisées en limite avec une parcelle non destinée à la construction (espace naturel ou agricole) devront être composées d'un grillage ou de lisses normandes (dont la hauteur n'excédera pas 1,20 mètre), qu'une haie bocagère pourra doubler.

Dans l'ensemble de la zone U, la hauteur des clôtures en limites latérales de propriété ne dépassera pas 2 mètres dans le cas d'une haie et 1,50 mètre lorsqu'il s'agit d'un mur plein ou d'un mur bahut doublé ou non d'une haie vive.

En outre, sont interdits les murs autre qu'en matériau naturel (bois, pierre) non revêtues d'un enduit ;

	arbres		arbustes
<i>Haies taillées</i>	Charme commun, Hêtre commun, Erable champêtre, Cornouiller sanguin, Fusain d'Europe, troène commun, Viorne Orbler, Viorne Lantane → Préconisations : Varier les essences et entretien régulier	<i>Arbustes à baies ou fruits</i>	Viorne, rosier, piracanthas, nandinas, clérodendron, amélanchier, leycostera formosa, framboisier, cassissier, groseillier.
<i>Haies vives</i>	Essences recommandées ci-dessus + Noisetier, Prunier myrobolan (grosses épines) → Même préconisation que précédemment	<i>Arbustes à floraison hivernale</i>	Mahonia charity, hamamélis, cornouiller mâle, bruyères.
<i>Essences ornementales</i>	Laurier tin (floraison hivernale), Cassiflore, Photinia, Weigelia, Forsythia → Taille régulière	<i>Arbustes grimpants</i>	Lierre, chèvrefeuille, clématite, jasmin, hortensia grimpant, bignone, glycine

Pour éléments ponctuels de patrimoine identifiés au règlement graphique avec un figuré de couleur, toute transformation (suppression, changement de hauteur, etc.) d'une portion significative (de plus d'un mètre pour les murs) de ceux-ci fera l'objet d'une instruction d'une déclaration préalable introduite en mairie, conformément à l'article U2 et devra être justifiée, par exemple, pour des motifs liés à l'entretien, l'activité économique ou la desserte de parcelles issues d'un redécoupage.

Les travaux pourront être refusés.

Des mesures compensatoires pourront être exigées.

ARTICLE 12. AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et des cycles doit être assuré en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément à l'article R. 111-6 du code de l'urbanisme.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera demandé deux places de stationnement par logement nouvellement créé intégrées à la parcelle.

Les emplacements pour les cycles doivent être aisés et disposer d'aménagements permettant d'assurer le stationnement en toute sécurité et à l'abri de la pluie.

ARTICLE 13. ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

Les talus et haies bordant les voies, ainsi que ceux existant en limites séparatives doivent être conservés et entretenus. En cas d'élargissement d'une voie, ils doivent être reconstitués au nouvel alignement.

Les clôtures vertes sont constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essences locales pour une meilleure intégration paysagère et favoriser la biodiversité.

Des plantations de haies et / ou d'arbustes et / ou d'arbres à haute tige seront réalisées pour masquer les installations extérieures autres que les bâtiments couverts, telles qu'un emplacement pour la collecte des déchets, un parking nouvellement créé, aire de stockage extérieur, ...

Les limites des terrains bâtis mitoyens avec une zone classée N ou A doivent être plantés d'une haie bocagère composée uniquement d'essences locales (les essences horticoles sont interdites).

Les dispositions du présent alinéa ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

ARTICLE 14. Coefficient d'Occupation des sols

Non réglementé

ARTICLE 15. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

A l'intérieur des périmètres de protection de Monuments Historiques définis au plan graphique, les dispositions de cette zone sont soumises au régime d'autorisation relatif à la protection des Monuments Historiques et de leurs abords, conformément aux dispositions des lois du 31 décembre 1913 et du 2 février 1943 et suivantes et du code du patrimoine. Il y sera notamment fait application de l'alinéa 2 de l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 16. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les réseaux de technologies d'information et de communication devront être enterrés.

plu.

plan local d'urbanisme
de la commune d'Osmanville

Titre 2 - Dispositions applicables aux zones à urbaniser

ARTICLE 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone :

- Les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier d'habitations (ex : chenil ...) ou entraînant un périmètre de protection,
- Les constructions à usage agricole et forestier,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Le stationnement extérieur isolé ou collectif de plus de trois mois des caravanes (sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur), les campings, les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs,
- Les dépôts à l'air libre de ferraille, de véhicules hors d'usage, de matériaux de démolition, de déchets et autres assimilables.

Dans les zones de risques :

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

Les constructions nouvelles, les extensions et les aménagements de constructions existantes devront respecter les prescriptions suivantes :

- Une distance minimum de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau,
- Un niveau du plancher bas situé :
 - à 0,20 mètres au-dessus de la cote des plus hautes eaux estimées (PHEE), ou
 - si cette cote est inconnue, à plus d'un mètre au-dessus du terrain naturel (TN).
- Des clôtures ne faisant pas entrave aux écoulements,
- L'interdiction des sous-sols non adaptés à l'aléa,
- L'interdiction des exhaussements qui ne seraient pas liés aux bâtiments autorisés.

Risques liés aux remontées de la nappe phréatique :

Dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre, sont interdits :

- Les sous-sols,
- Le rejet des eaux pluviales dans la nappe,
- L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

Risques liés aux zones situées sous le niveau marin de référence :

Dans les secteurs soumis à des risques de submersion marine, toute nouvelle construction est interdite dans les secteurs situés en deçà de la côte de référence, à savoir 3,3 m NGF.

ARTICLE 2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone. En outre, sont autorisés dans le respect des dispositions du premier alinéa les extensions des constructions existantes sous réserve qu'elles soient liées à l'activité autorisée dans la zone.

ARTICLE 3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES — ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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).

Voirie :

Toute voie nouvelle à créer en impasse doit être aménagée en partie finale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doit mesurer au minimum 3,50 mètres de large.

Les caractéristiques des voies doivent répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s) et permettre l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

La disposition du précédent paragraphe n'est pas applicable en cas de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante.

Accès :

Tout nouvel accès à créer doit mesurer au minimum 3,50 mètres de large s'il est destiné aux véhicules.

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

Le permis pourra également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Liaisons douces : Dans les opérations d'aménagement, les liaisons douces et cheminements piétonniers doivent toujours être assurés sous forme de chemins, voies mixtes ou trottoirs, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants (le cas échéant). Sauf impossibilité technique, ils devront être dimensionnés et aménagés de manière à être accessibles à tous (notamment aux personnes à mobilité réduite).

ARTICLE 4. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

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

Assainissement eaux usées :Eaux usées

Le branchement est obligatoire sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe. Si le réseau n'est pas adapté pour la nature des effluents ou si la station n'est pas adaptée pour leur traitement alors il est exigé un prétraitement conformément à la législation en vigueur (article L.1331-10 du code de la santé publique).

En cas d'absence du réseau, l'assainissement non collectif des constructions est autorisé sous réserve d'être conforme aux normes fixées par la réglementation en vigueur. Afin d'éviter les insalubrités et les risques de pollution, les dispositifs d'assainissement devront être adaptés aux caractéristiques des sols en place, et plus particulièrement à leur capacité d'absorption des effluents.

Les activités de la zone disposent d'une station d'épuration dédiée et mise aux normes récemment suite aux travaux d'extension de l'usine.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales :

- soit dans le réseau collecteur s'il existe,
- soit, en cas d'inexistence ou d'insuffisance du réseau collecteur, dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, permettant l'évacuation des eaux de pluie,
- même en cas d'existence de réseau collecteur, la résorption des eaux pluviales à la parcelle est encouragée.

En outre le pétitionnaire réalisera sur sa parcelle (sur son propre fond) et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés assurant une bonne gestion des eaux pluviales.

Réseaux divers :

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

ARTICLE 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

**ARTICLE 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions seront implantées avec un recul au moins égal à 10 mètres. Par rapport à la RD613, les constructions devront s'implanter dans l'alignement de l'existant.

**ARTICLE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres, sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement et à la sécurité.

**ARTICLE 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES
PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est fixée à 70% de la superficie totale de la parcelle.

ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée à l'aplomb de la construction par rapport au sol nature avant travaux.

La hauteur maximale des nouvelles constructions est limitée à 15 mètres.

Les équipements d'infrastructure liés à la transformation et le séchage de la matière première sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (ex : tour de séchage, cheminée, colonne de concentrateur).

**ARTICLE 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS
ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage, on privilégiera notamment des teintes neutres. L'utilisation du blanc est interdite.

Les couleurs vives pourront être autorisées pour les menuiseries, les éléments de superstructure, les enseignes et les événements architecturaux.

Les parements seront traités avec soins de façon à présenter un bâti intégré au milieu.

Les éléments de superstructure tels que cheminée, matériels de ventilation et de climatisation devront faire l'objet d'une intégration soignée.

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et teintes.

ARTICLE 12. AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et des cycles doit être assuré en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément à l'article R. 111-6 du code de l'urbanisme.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera demandé deux places de stationnement par logement nouvellement créé intégrées à la parcelle.

Les emplacements pour les cycles doivent être aisés et disposer d'aménagements permettant d'assurer le stationnement en toute sécurité et à l'abri de la pluie.

ARTICLE 13. ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

Les talus et haies bordant les voies, ainsi que ceux existant en limites séparatives doivent être conservés et entretenus. En cas d'élargissement d'une voie, ils doivent être reconstitués au nouvel alignement.

Les clôtures vertes sont constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essences locales pour une meilleure intégration paysagère et favoriser la biodiversité.

Des plantations de haies et / ou d'arbustes et / ou d'arbres à haute tige seront réalisées pour masquer les installations extérieures autres que les bâtiments couverts, telles qu'un emplacement pour la collecte des déchets, un parking nouvellement créé, aire de stockage extérieur, ...

Les limites des terrains bâtis mitoyens avec une zone classée N ou A doivent être plantés d'une haie bocagère composée uniquement d'essences locales (les essences horticoles sont interdites).

Les dispositions du présent alinéa ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

ARTICLE 14. Coefficient d'Occupation des sols

Non réglementé.

ARTICLE 15. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

ARTICLE 16. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les réseaux de technologies d'information et de communication devront être enterrés.