

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Ce titre s'applique aux zones urbaines du P.L.U. suivantes :

- **La zone U** correspond à la partie agglomérée de la commune.

Elle apparaît selon les secteurs suivants :

- **Un secteur Up** caractérise le cœur originel d'Airaines. Il correspond au centre ancien du village qui présente un intérêt patrimonial remarquable.
 - **Un secteur Ua** délimite l'ensemble du tissu ancien, tandis que les quartiers d'extension se positionnent en U avec une urbanisation aérée et diversifiée,
 - **Un secteur Uj** délimite les secteurs de jardins où les constructions à usage d'habitation seront interdites.
 - **Un secteur Us** caractérise la station d'épuration où seules les constructions lui étant directement liées seront autorisées
 - **Un secteur Ut** abrite les équipements scolaires, sportifs, culturels et de loisirs.
- **La zone UE** est affectée aux établissements commerciaux, industriels ou artisanaux présentant des nuisances.
 - **La zone UF** abrite les établissements industriels, artisanaux, commerciaux et de service, présentant peu de nuisances.

CHAPITRE I

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE U

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone couvre la partie agglomérée de la commune.

Elle comprend :

- **Un secteur Up** caractérise le cœur originel d'Airaines. Il correspond au centre ancien du village qui présente un intérêt patrimonial remarquable.
- **Un secteur Ua** délimite l'ensemble du tissu ancien, tandis que les quartiers d'extension se positionnent en U avec une urbanisation aérée et diversifiée,
- **Un secteur Uj** délimite les secteurs de jardins où les constructions à usage d'habitation seront interdites.
- **Un secteur Us** caractérise la station d'épuration où seules les constructions lui étant directement liées seront autorisées
- **Un secteur Ut** abrite les équipements scolaires, sportifs, culturels et de loisirs.

Dispositions particulières relatives aux exploitations agricoles en application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme

Il pourra être imposé la même exigence d'éloignement aux projets de construction à usage d'habitation ou professionnel par rapport aux bâtiments d'élevage existants qu'aux projets d'implantation de ces bâtiments par rapport aux habitations existantes (pour information, ont été repérés au plan de zonage les bâtiments d'élevage connus à la date de l'approbation).

L'édification de clôtures est soumise à l'autorisation prévue à l'article L 441.2 du Code de l'Urbanisme.
Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas nécessaires à la satisfaction des besoins des habitants ou qui sont incompatibles avec la présence des habitations.
2. Les dépôts de ferrailles, de déchets, ainsi que de vieux véhicules
3. Les affouillements et exhaussements des sols, exceptés s'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement, de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles ou archéologiques.
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières
5. Les habitations légères de loisirs
6. Les abris fixes ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation
7. Le stationnement de caravane et camping-car, visible depuis l'espace public ; le stationnement dépassant le seuil d'un élément de ce type par unité foncière
8. La création de bâtiments agricoles et industriels en dehors des sièges et établissements existants, ainsi que l'agrandissement ou la transformation des bâtiments et établissements existants à usage d'activités dont les caractéristiques modifient le caractère de la zone et dans le cas où l'importance et la nature des travaux envisagés aient pour effet d'augmenter les nuisances, la gêne ou le danger pour le voisinage
9. Les constructions à usage d'activité artisanale ne correspondant pas aux besoins des habitants, soumises ou non à la réglementation des installations classées
10. Les constructions sur terre

Dispositions particulières :

En secteur Uj, tous types d'occupations et d'utilisations du sol autres que les garages, annexes, dépendances, serres, abris d'une surface cumulée inférieure à 30 m² par unité foncière.

En secteur Ut, sont interdites les constructions, occupations, utilisations du sol autres que celles liées aux activités culturelles, scolaires, sportives, touristiques ou de loisirs et au stationnement des véhicules.

En secteur Us, toute construction autre que celle directement liée à l'activité en place est interdite.

ARTICLE U 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols non expressément visés à l'article U1.

Les colonnes ne sont pas dans le texte

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

La reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée, à condition :

- qu'elle respecte les prescriptions définies dans le présent règlement, excepté les articles 6, 7 et 8
- et qu'elle ne porte pas atteinte à la sécurité publique.

ARTICLE U 3 ACCES ET VOIRIE

Accès I

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par voie authentique ou judiciaire ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Ainsi les accès pourront voir leur nombre limité et leur implantation prescrite par l'autorité compétente dans l'intérêt général de la sécurité.

Les groupes de garages (au delà de deux entités) individuels ou collectifs à usage commercial ou non ne devront présenter qu'un seul accès sur la voie publique. Une cour d'évolution sera aménagée hors du domaine public.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux besoins de défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères. En outre, ces accès ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité des usagers de la voie publique 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 la nature et de l'intensité du trafic.

Voirie II

Dans la mesure du possible, la création de voies privées en impasse doit être évitée.

Les différentes caractéristiques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. De même, elles doivent être adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, et, lorsqu'elles se terminent en impasse, être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Les chemins et sentiers identifiés au Rapport de Présentation et repérés aux documents graphiques au titre des articles L 123-1-6° et R 123-18-2° sont soit à conserver dans leur tracé et leurs caractéristiques principales, soit à créer.

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurées dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avant-projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et notamment, aux prescriptions ci-après.

Eau potable **I**

Le branchement sur le réseau d'eau potable existant est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement **II**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).

A défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, l'assainissement individuel (évacuation des eaux ménagères et matières usées), peut être autorisé dans les conditions définies par les règles d'hygiène en vigueur. Le dispositif d'assainissement autonome doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci était réalisé.*

En l'absence de réseau public, les eaux pluviales doivent être rejetées en milieu naturel sans stagnation préalable, par l'intermédiaire d'un dispositif approprié réalisé à la charge du constructeur, en accord avec les services publics techniques compétents.

Les fossés existants doivent être régulièrement entretenus. Il est interdit de les combler ou de les buser. Le propriétaire riverain d'un fossé ne peut exécuter de travaux, au-dessus de celui-ci ou le joignant, susceptible de porter préjudice à l'écoulement ou de causer un dommage aux propriétés voisines. Il doit tenir un curage régulier du fossé pour le rétablir dans sa largeur et sa profondeur naturelles, et doit également assurer son entretien (désherbage...).

Electricité et Télécommunications **III**

Les réseaux créés et les raccordements d'installations sur les parcelles seront réalisés en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE U 5
CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau public d'assainissement, la superficie minimale des terrains constructibles à usage d'habitation et de travail devra être conforme aux prescriptions des services administratifs et techniques compétents.

ARTICLE U 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions peuvent être implantées :

- soit à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue excepté le Tour de Ville
- soit avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à cet alignement

Dans tous les cas, les constructions principales se situeront dans une bande de 25 mètres comptés par rapport à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments inférieurs à 3 mètres 50 au faitage du toit implantés derrière la construction principale.

Dispositions particulières

En secteur Ua l'implantation des constructions devra se caler sur l'une ou l'autre des constructions voisines (à l'alignement, en retrait, valeur du retrait).

En secteur Up les constructions devront être implantées à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue.

ARTICLE U 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en limites séparatives,
- soit en retrait des limites séparatives

Les constructions d'habitation non contiguës aux limites séparatives (latérales ou de fonds de parcelles) seront implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade faisant vis-à-vis, avec un minimum de 3 mètres.

Toutefois, dans le cas où la construction projetée constitue une adjonction aux bâtiments existants, permettant une amélioration de l'hygiène des habitations existantes (WC - salle de bains dans la limite d'une superficie maximale de 20 m²) la distance minimum à respecter est fixée à 2m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments inférieurs à 3 mètres 50 au faitage du toit implantés derrière la construction principale.

Dispositions particulières

En secteur Up, la construction devra rejoindre les deux limites séparatives latérales ou l'une de ces deux limites. Dans le second cas, une continuité visuelle sur rue sera assurée par un mur, un portail ou une annexe de hauteur minimale de 1,80 m édifiés en même temps que la construction principale.

ARTICLE U 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions séparées sur un même terrain doit permettre le passage des véhicules de protection civile lorsque les activités ou l'usage des locaux le nécessitent.

ARTICLE U 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE U 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est à mesurer à l'égout de toiture, depuis le niveau naturel du terrain au droit du milieu de la façade de la construction ou de la section de construction.
Un seul niveau de comble est autorisé.

La hauteur maximale des constructions dans la zone est fixée à 4 mètres, mais les constructions en continuité de bâtiments d'une hauteur supérieure à 4 mètres sont admises pour permettre une harmonisation de la construction nouvelle avec les constructions voisines et sous réserve de son intégration dans le paysage.

Il n'existe pas de hauteur maximale pour les équipements publics et d'intérêts généraux.

Dispositions particulières:

Dans le secteur Up, les hauteurs devront être adaptées afin de permettre une harmonisation de la construction à édifier avec les constructions voisines et sous réserve de l'intégration de la construction dans le paysage.

Dans le secteur Ut, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres pour les équipements et 3,50 mètres pour les habitations autorisées.

En secteur Uj, la hauteur des constructions est fixée à 2.5 mètres.

ARTICLE U 11 ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions de l'article R-111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les recommandations et prescriptions s'appliquent à l'ensemble d'un projet (façades et "arrières", couvertures, clôtures...), parce que les perspectives s'exercent de l'espace public comme depuis les milieux naturels ; l'objectif consiste à présenter un programme harmonieux, participant à la qualité de l'environnement et du site dans lequel il s'insère.

Tout élément architectural étranger à la région est interdit.

Volumes et terrassements

Toute construction devra proposer une réponse justifiée aux contraintes et aux caractéristiques du site dans lequel elles s'insèrent.

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement. Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

Les maisons individuelles de volume « ramassé » (longueur du pignon se rapprochant de celle de la façade), étrangères au paysage bâti picard, sont interdites.

Les constructions sur terre sont interdites.

Pignons

Les pignons des constructions individuelles ou accolées seront traités :

- soit en briques ou recouverts d'un enduit de teinte sombre
- soit, pour la partie triangulaire (partie correspondant aux combles), de couleur soutenue : application d'un enduit foncé avec mise en place éventuelle d'un rang de briquettes entre les couleurs différentes, mise en place de planches de bois posées à clin, pose de tuiles verticalement.

Constructions à usage d'habitation **I**

1. Toitures

Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

Les toitures des constructions principales nouvelles seront obligatoirement à deux versants, et leur pente respectera un angle compris entre 40° et 45° comptés par rapport à l'horizontale.

Il n'est pas fixé de pente minimale pour les extensions des habitations.

Pour ces dernières, un projet pourra être refusé s'il ne s'intègre pas dans son environnement immédiat.

Dispositions particulières :

En secteur Up, l'ensemble des constructions aura une pente de toit égale à 45°. Dans le cas d'habitations joignant les deux limites séparatives, l'agrandissement d'une construction en façade arrière autorise une pente respectant un angle de 25° minimum comptés par rapport à l'horizontale pour créer un pan de toiture arrière unique (construction principale et extension).

2. Matériaux de couverture

Seuls sont autorisés les matériaux de couverture suivants : l'ardoise naturelle et artificielle, les tuiles de nuances rouges ou légèrement vieillies, le zinc ou le cuivre et l'inox. La tuile ardoisée noire et les différentes imitations de tuiles sont interdites.

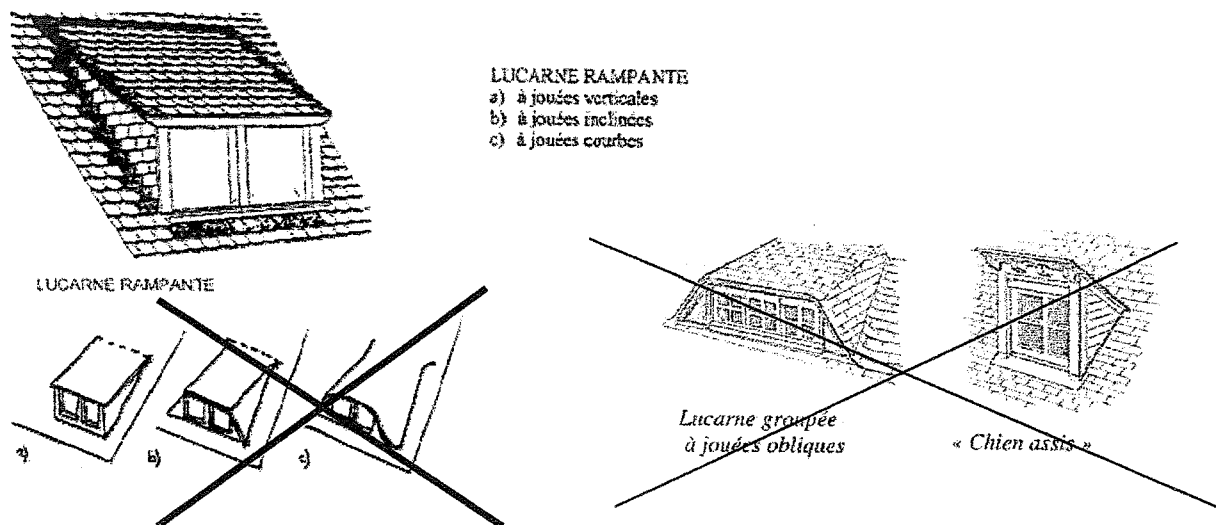
L'emploi de tôles métalliques et de tout matériau brillant est interdit.

Les plaques translucides en couverture sont interdites.

3. Ouvertures en toiture

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

L'emploi des lucarnes est recommandé. Les lucarnes rampantes à jouées verticales sont autorisées si leur longueur, par addition de toutes les sections, n'excède pas le tiers de la longueur de la toiture. Les lucarnes rampantes à jouées inclinées ou courbes et les "chiens-assis" sont interdits.



Les châssis de toit devront être encastrés dans la toiture et axés de préférence sur les ouvertures des étages inférieurs.

4. Cas particuliers

Dans le cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires, les dispositions ci-avant (§ 2) peuvent faire l'objet d'adaptations (notamment utilisation d'un matériau transparent en couverture), sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

Pour les couvertures de vérandas, l'emploi de plaques translucides est autorisé, à l'exclusion de toutes plaques ondulées.

Les antennes paraboliques devront être le moins visible possible depuis la voie publique. En cas d'impossibilité technique, elles devront être peintes de la même couleur que leur support (toiture, mur de façade arrière ou, pignon) et être implantées en pied de la souche de cheminées si elles sont situées en toiture.

Les souches de cheminées seront réalisées de manière à respecter l'aspect des matériaux existants dans la construction principale.

5. Façades, matériaux, ouvertures en façades

1 L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique ou cohérent de toutes les façades y compris de celles des annexes visibles de la rue. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques, brique/pierre, clins de bois, enduit de teinte plus soutenue par exemple) mais s'harmonisant entre eux. Dans le cas de réalisation d'un soubassement celui-ci devra être réalisé sur tout le pourtour de la maison, il devra en outre, descendre jusqu'au sol et le long des façades dégagées du sous-sol.

2 L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés au départ à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'aggloméré, parpaings colorés etc ...) est interdit.

3 Les imitations de matériaux tels que les faux pans de bois, ainsi que le fibro-ciment brut, sont interdits. Les garde-corps ou tout autre élément en verre fumé sont interdits.

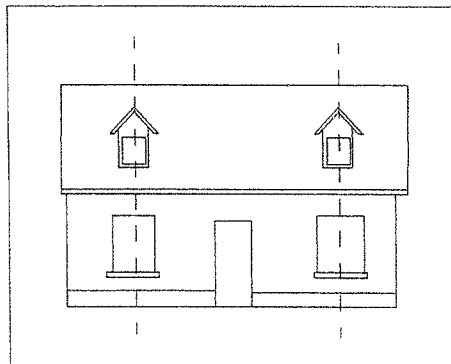
4 L'emploi de bardages métalliques et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

5 Les briques en particulier seront de teintes localement traditionnelles (tonalités diverses de rouge). Les briques jaunes, orangées, flammées et tilleuls sont interdites.

6 Le choix des couleurs et des matériaux doit, de manière générale, favoriser l'intégration dans l'environnement bâti ou naturel immédiat et assurer une perception discrète dans le paysage. Les couleurs criardes sont interdites. L'utilisation du blanc pur en façade est interdite.

7 Les ouvertures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'aspect général de la façade (harmonisation de la taille comme des largeurs des baies, composition d'ensemble, rythme des percements sur la façade, etc...).

L'emploi de fenêtres plus hautes que larges est recommandé. Cette réglementation ne s'applique pas aux portes-fenêtres et aux baies vitrées sur la façade arrière de la construction. La transformation des façades à caractère commercial devra respecter le rapport des axes de composition avec les ouvertures d'étage.



8 Les coffres extérieurs de volets roulants sont interdits. Si pour des raisons techniques, ils ne peuvent être placés à l'intérieur, ils ne devront pas être saillants et seront dissimulés derrière un lambrequin décoré et peint. Le volet roulant devra coulisser contre la menuiserie en retrait du mur de façade.

9 Les linteaux en bois ne sont pas autorisés, à l'exception des linteaux des portes des dépendances.

10 Une attention particulière doit être portée aux devantures, publicités et enseignes des commerces et activités. On préférera les enseignes peintes aux caissons lumineux. Les couleurs employées s'inspireront des teintes présentes dans l'environnement de la construction (couleurs des matériaux de construction en tissu urbain dense, teintes naturelles du paysage en secteur plus aéré).

11 Les murs aveugles, y compris les murs mitoyens, doivent être réalisés du même matériau que la construction principale ou avec des matériaux en relation à celle-ci.

12 L'emploi des châssis de fenêtre en PVC devra s'harmoniser avec les façades de la construction (section fine, couleur, ...) et pourra être interdit si l'intérêt du bâtiment le justifie.

Dispositions particulières

Compte tenu de la forte représentation de la brique dans les bâtisses situées **en secteurs Up et Ua**, ce matériau devra apparaître dans toute nouvelle construction quelle que soit la forme choisie (soubassement, chaîne d'angle, parement d'ouverture... ou totalité de la construction).

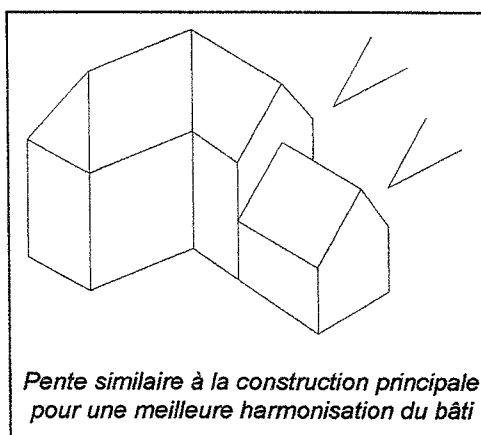
Constructions à usage d'annexe

II

1. Toitures

Les pentes de toiture des bâtiments annexes isolés doivent s'inspirer de l'environnement bâti immédiat de qualité et de la nature des matériaux employés : un bâtiment édifié en bois pourra être en monopente alors que le même bâtiment réalisé en maçonnerie devra être à double pan.

Les toitures des bâtiments annexes, accolés à l'habitation principale, et des extensions dont la surface sera supérieure à 20 m², seront à double pan.



2. Couvertures

La couverture des constructions annexes doit respecter l'aspect de celle de la construction principale.

3. Ouvertures en toitures

Le règlement est le même que celui prévu pour les habitations.

4. Façades, matériaux, ouvertures en façades

Le règlement est le même que celui prévu pour les habitations.

Pour les annexes accolées ou proches du bâtiment principal, une unité d'aspect sera recherchée.

L'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit y compris les chutes de bois non sectionnés.

Dispositions particulières :

Dans les secteurs **Up et Ua**, les annexes seront réalisées avec des matériaux et des couleurs s'harmonisant à ceux de la construction principale.

1. Toitures

Il n'est pas fixé de pente minimale.

2. Couvertures

L'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit.

Les couvertures seront réalisées avec des matériaux de teinte sombre et mate.

3. Façades, matériaux

L'emploi à nu de matériaux destinés au départ à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'aggloméré, etc ...) est interdit.

L'emploi, en façade, de bardages métalliques (obligatoirement traités par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée peinture laquée en usine par exemple) ou de plaques ciment (pouvant être colorées par projection de sels métalliques) est autorisé.

Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le bâti environnant.

Clôtures

IV

Les clôtures représentent un élément déterminant pour le caractère des lieux : le choix de leur nature et de leur aspect découle d'un objectif de participation à la définition du statut de l'espace public et à l'insertion paysagère, et non pas seulement à la volonté de clore le terrain. Les choix de clôture doivent ainsi tenir compte de la forme, la nature et l'aspect des clôtures voisines. Elles doivent également être régulièrement entretenues.

Les dispositions suivantes ne concernent pas l'entretien des clôtures existantes.

1. Clôtures sur rue

A chaque fois qu'un projet de construction comportera un espace non bâti contigu à la voie publique, un aménagement approprié devra permettre d'identifier clairement la limite entre le domaine public et la parcelle privée.

Cette limite pourra être constituée d'une clôture d'une hauteur minimale de 1,20 mètres ou d'un aménagement paysager constitué d'essences végétales locales. Dans ce second cas, la limite parcellaire devra être maintenue à l'aide d'un bordurage.

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec la construction principale et les clôtures voisines.

La clôture peut être minérale et/ou végétale doublée ou non d'un grillage.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduit est interdit. L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage est interdit ; une seule plaque de béton peinte et d'une hauteur maximum de 40 cm peut être autorisée.

Dispositions particulières :

En secteur Up, que la construction principale se situe partiellement à l'alignement de la rue, ou en retrait, la clôture sera obligatoire, et minérale en totalité ou en partie (mur, ou mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'une lisse), afin d'assurer une continuité visuelle sur rue entre les deux limites latérales.

En secteur Up, l'emploi du PVC est interdit.

2. Clôtures en limites séparatives

Les clôtures seront constituées d'un mur plein ou d'une haie vive d'essences locales, doublée ou non d'un grillage. En soubassement de ce dernier, une seule plaque de béton peinte et d'une hauteur maximum de 40 cm peut être autorisée.

La hauteur des clôtures, minérales ou végétales, ne doit pas excéder 2.00 mètres.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduit est interdit. L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage est interdit.

Les clôtures en limites séparatives visibles depuis l'espace public devront être en harmonie avec les clôtures sur rue.

ARTICLE U 12 STATIONNEMENT

Les exigences de stationnement concernent les constructions neuves.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou extensions nouvelles doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il est exigé les stationnements suivants :

- * pour les logements construits individuellement : une place de stationnement par logement ;
- * pour les constructions à usage d'habitation collective : une place de stationnement par logement ;
- * pour les hôtels : une place de stationnement par chambre.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'assumer le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est tenu d'aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement manquantes, ou de participer à la réalisation de stationnements publics proportionnellement au nombre de places qu'il ne peut aménager, dans les conditions fixées par les articles R 332.17 et R 332.23 du Code de l'Urbanisme.

Des constructions ou établissements non nommés peuvent être assimilés aux établissements susvisés par décision de l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire.

Espaces boisés classés – Paysage

I

Les espaces boisés figurant au plan sont classés "espaces boisés à conserver ou à protéger". Ils sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme.

Des éléments de paysage, naturels, isolés ou groupés, sont identifiés par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme, par des points noirs au document graphique, pour des motifs d'ordre paysager ou écologique, et sont l'objet de prescriptions particulières de nature à assurer leur préservation.

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément du paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application des articles L 123-1-7° et R 123-21-h du Code de l'Urbanisme et non soumis à un autre régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Le maintien des secteurs de points de vue identifiés par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme constitue un élément important. Il convient d'éviter les occupations ou utilisations des sols qui altéreraient la qualité de ces perspectives.

Espaces libres et plantations

I

Les espaces restant libres, les délaissés des aires de stationnement et les espaces compris entre l'alignement (ou la limite qui s'y substitue) et les constructions implantées en retrait, devront être plantés ou traités en espaces verts ou jardin d'agrément, et régulièrement entretenus.

Par ailleurs, sur toute parcelle où sont édifiés des bâtiments à usage d'habitation, une superficie au moins égale à 20% de la surface totale doit être aménagée en espace planté, perméable.

Le traitement des surfaces plantées doit obligatoirement utiliser des essences locales variées (liste annexée).

Les plantations existantes de qualité doivent dans la mesure du possible être conservées.

Les aires d'activités artisanales, industrielles et commerciales doivent proposer un aménagement paysager spécifique afin d'offrir un environnement qualitatif ; une superficie au moins égale à 20% de la surface totale doit être aménagée en espace planté, perméable.

Les aires de stationnement de plus de 500m² quelles qu'elles soient, devront être plantées. Elles seront divisées par des alignements d'arbres lorsque leur superficie excédera 2000m².

Dans tous les cas, des plantations d'essences locales variées doivent être utilisées (cf. annexe en fin de document).

Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées. En cas d'impossibilité technique, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être dissimulées à la vue. Pour ce faire, l'usage d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent formant écran, est impérative.

Dispositions particulières :

En secteur Up, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

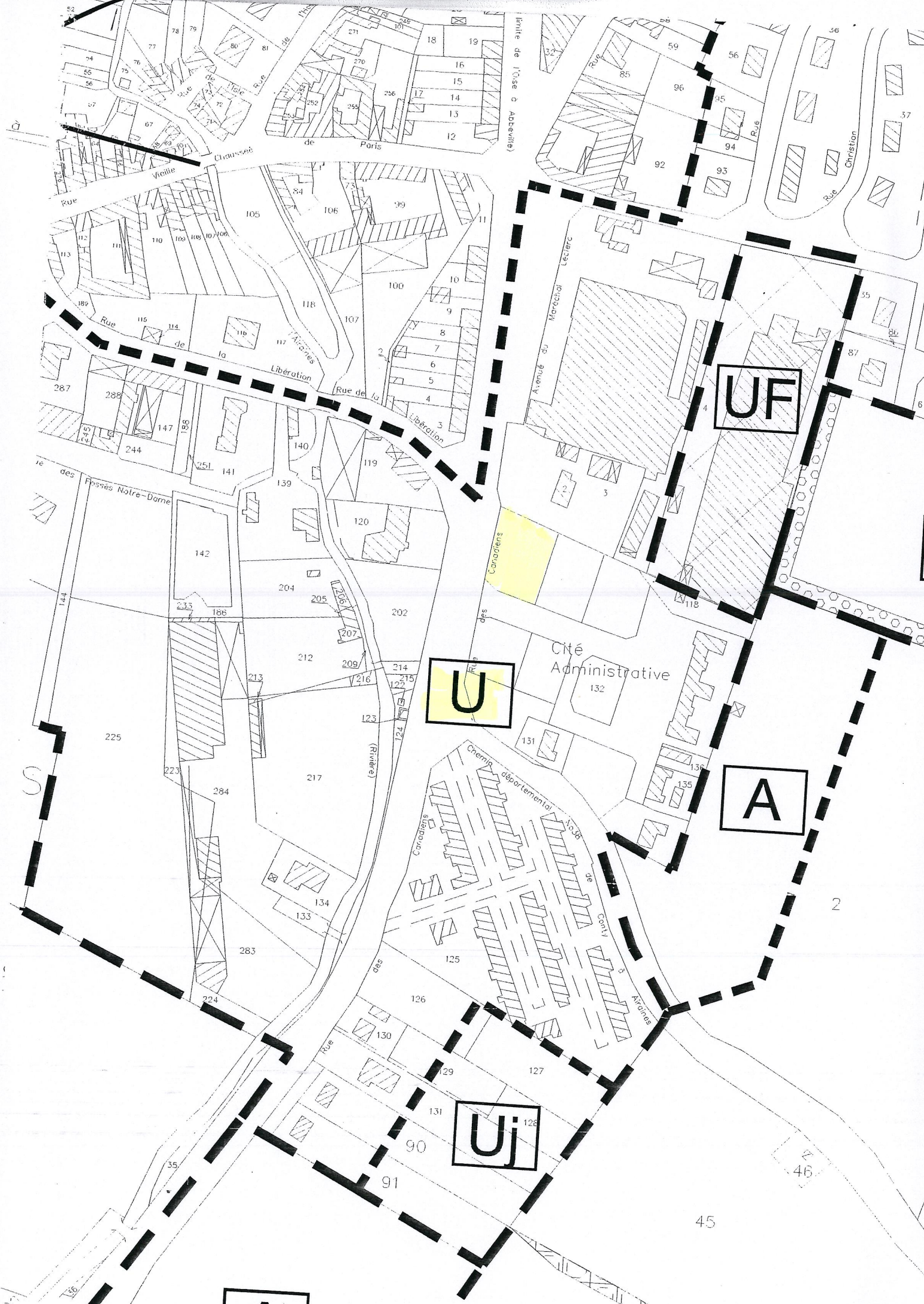
Il n'est pas fixé de surface d'espaces plantés

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

La densité applicable aux parcelles résulte des dispositions applicables aux articles U 6 à U 10.



UF

U

A

Uj

A

Cité Administrative

des
Canadiens

des
Canadiens

Avenue du
Maréchal
Léclerc

Chaussée
de Paris

Rue de la
Libération

Rue de la
Libération

Fossés Notre-Dame

Chemin
départemental

Conti
à
Avranches

2

45

46

91

90

131

129

130

126

125

127

135

136

137

138

139

140

141

142

143

144

145

146

147

148

149

150

151

152

153

154

155

156

157

158

159

160

161

162

163

164

165

166

167

168

169

170

171

37

56

92

93

94

95

96

97

98

99

100

101

102

103

104

105

106

107

108

109

110

111

112

113

114

115

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

100

101

102

103

104

105

106

107

108

109

110

111

112

113

114

115

116

117

118

119

120

121

122

123

124

125

126

127

128

129

130

131

132

133

134

135

136

137

138

139

140

141

142

143

144

145

146

147

148

149

150

151

152

153

154

155

156

157

158

159

160

161

162

163

164

165

166

167

168

169

170

171

172

173

174

175

176

177

178

179

180

181

182

183

184

185

186

187

188

189

190

191

192

193

194

195

196

197

198

199

200

201

202

203

204

205

206

207

208

209

210

211

212

213

214

215

216

217

218

219

220

221

222

223

224

225

226

227

228

229

230

231

232

233

234

235

236

237

238

239

240

241

242

243

244

245

246

247

248

249

250

251

252

253

254

255

256

257

258

259

260

