

III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

**ZONE
1AU**

Caractère de la zone

Cette zone naturelle non-équipée est destinée à l'extension maîtrisée du bourg de TREVIERES.

Elle a vocation à recevoir de l'habitat et toutes activités, services ou équipements, normalement liés et compatibles avec cette vocation résidentielle dominante.

Article.1AU.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Art. 1AU.1

Les occupations et utilisations du sol qui sont incompatibles, du fait de l'importance des nuisances qu'elles supposent, avec la vocation résidentielle dominante de la zone sont interdites, soit en particulier :

- Les nouvelles installations industrielles ou agricoles, ainsi que les entrepôts commerciaux qui ne sont pas liés à un commerce de vente au détail,
- Le camping, le caravaning et le stationnement de caravanes,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés ou non.

Sont de plus interdits :

- La réalisation de construction sur sous-sol (enterré ou semi-enterré)
- Les carrières, affouillements et exhaussement de sol, à l'exception de ceux nécessaires aux équipements d'infrastructure,

Article 1AU.2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières

Art. 1AU.2

1- CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION :

Cette zone est ouverte à l'urbanisation pour des opérations d'aménagement d'ensemble qui respectent les principes édictés par le PADD et les ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT qui le complètent. Elle l'est au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes du secteur qu'ils prévoient.

Elles ne devront pas être de nature à compromettre ou renchérissement l'aménagement ultérieur du reste de la zone.

2- Les activités ou équipements susceptibles de produire des nuisances (y compris les installations classées pour la protection de l'environnement) sont autorisées sous réserve qu'ils soient par leur destination, liés et compatibles avec l'activité urbaine et le voisinage résidentiel, le cas échéant.

Article 1AU.3 Accès et voirie

Art. 1AU.3

I - ACCES :

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 le fonds voisin, ce passage aura une largeur minimale de 4m.

Les accès doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique. En particulier, ils doivent permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la chaussée.

Leur disposition doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Pour des questions de sécurité :

- Le jumelage de l'accès de deux parcelles mitoyennes pourra être imposé afin de limiter la création d'accès sur les voies,
- Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles.

II- VOIRIE

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Elles auront des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies principales de desserte des secteurs auront une emprise au moins égale 10m, afin que soient aménagés en plus de la chaussée des bas-cotés plantés d'alignement d'arbres-tiges, des cheminements piétonniers et des places de stationnement.

Le raccordement de la voirie de lotissements ou de groupes d'habitations, en espace non-privatif, à d'autres opérations contiguës sera imposé pour assurer la continuité des voies et cheminements existants ou futurs.

Article 1AU.4 Desserte par les réseaux

Art. 1AU.4

Les constructeurs et aménageurs prendront les dispositions techniques nécessaires à la mise hors d'eau des réseaux qui risquent d'être submergés par la remontée des nappes phréatiques.

I - EAU POTABLE : Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau.

II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : le raccordement au réseau d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles.

b) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe. En l'absence de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits de rejet seront imposés avant rejet des eaux pluviales.

III - ELECTRICITÉ – TÉLÉPHONE :

Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux et branchements doivent être enterrés.

Article 1AU.5 Superficie minimale des terrain

Art. 1AU.5

Néant.

Article 1AU.6 Implantation des constructions par rapport aux voies

Art. 1AU.6

Les nouvelles constructions seront implantées à une distance de l'alignement des rues existantes avant aménagement au moins égale à 5m.
Cette distance est réduite à 2m en bordure des chemins et pistes cyclables.

Il n'est pas fixé de règles le long des voies à créer.
Les dispositions du présent article ne sont applicables ni aux équipements publics d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article 1AU.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Art. 1AU.7

Les constructions nouvelles sont implantées soit en limite séparative de propriétés soit à une distance de celle-ci au moins égale à 4m.
Cette distance minimale est réduite à 2m pour les annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 10m².
Les dispositions du présent article ne sont applicables ni aux équipements publics d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article 1AU.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Art. 1AU.8

La distance entre deux constructions non-contiguës situées sur une même unité foncière doit être au moins égale à 4m. Cette distance peut être réduite sans pouvoir être inférieure à 2 m lorsque les parties de façades en vis à vis ne comportent pas de baies principales.
Les dispositions du présent article ne sont applicables ni aux équipements publics d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article 1AU.9 Emprise au sol des constructions

Art. 1AU.9

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 20 % de la superficie totale de l'unité foncière. L'emprise au sol maximale des constructions sur les parcelles recevant d'autres occupations est portée à 35%.
Les dispositions du présent article ne sont applicables ni aux équipements publics d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article 1AU.10 Hauteur des constructions

Art. 1AU.10

Les constructions comprendront au maximum 3 niveaux, y compris les combles, et leur hauteur totale restera inférieure à 10 m, comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction.
Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article 1AU.11 Aspect extérieur

Art. 1AU.11

HARMONIE GÉNÉRALE :

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (type ou couleur des matériaux, taille

des percements, forme ou couleur de toiture, type de lucarnes, type de clôtures...), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle, étrangère au Bessin est interdit.

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 de teintes.

Les annexes présentent des caractéristiques d'aspect similaires à celles de la construction principale. La construction d'annexes en matériaux de fortune est interdite.

MATERIAUX

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans le Bessin.

Le bois en façade sera utilisé naturel ; l'emploi de bois (ou parement simili-bois) coloré ou vernis clair est interdit.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels destinés à rester apparents devront recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse ; Il sera choisi dans la gamme de teinte de la pierre de pays ou des constructions en terre du marais : gris, beige, sable ou ocre. Des nuances plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

Les huisseries et menuiseries peintes seront préférentiellement de couleur blanche.

COUVERTURES :

Les constructions qui ne seraient pas couvertes d'ardoises petit module, le seront avec des matériaux de couleur et d'aspect similaire.

Sont de plus autorisés :

- Pour les constructions à usage d'activité ou les équipements collectifs, le zinc et les plaques de couleur ardoise ou gris-foncé.

DISPOSITIONS SUPPLÉMENTAIRES POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'ACTIVITÉS (bâtiments de stockage, appentis, ateliers ...) :

Ils présenteront une simplicité de volume et des bardages de façades de couleur neutre (blanc, beige, gris, gris-bleu, etc...) ou en bois naturel.

Les toitures à une seule pente ne sont autorisées que pour les constructions en appentis ou les extensions.

Toutes les façades seront traitées avec le même soin afin d'éviter la constitution de façades avant surchargées et de façades arrière pauvres.

Les enseignes ne comporteront que les inscriptions nécessaires à la raison sociale ou l'objet social de l'activité. Elles ne débordent pas du volume de la construction et seront intégrées à son architecture.

CLÔTURES :

Elles ont une hauteur maximale de 2m.

Lorsque dans un hameau ou au sein d'un ensemble de constructions, des fronts bâtis ou des murs de clôtures traditionnels en pierre de pays existent, alors ils pourront être prolongés par des clôtures de même type ou par des murets enduits, de hauteur inférieure à 0,60m ; Ces derniers pourront être surmontés de lisses normandes ou de ferronneries traditionnelles (barres verticales espacées d'une dizaine de centimes).

Les murs existants en pierres apparentes seront conservés et restaurés. Ils pourront être percés d'ouvertures et prolongés dans la même facture.

L'emploi de panneaux de béton pleins est interdit.

Les types de clôtures seront précisément définis par le règlement ou le permis de construire des opérations d'aménagement dans un souci d'harmonisation.

Ils respecteront les dispositions ci-après :

1°- Les nouvelles clôtures sur voies sont faites de haies et/ou de lisses normandes doublées ou non de grillages. Les ouvrages de maçonneries ne sont autorisés que dans la zone d'accès de la parcelle ou à l'entrée de l'opération d'aménagement.

2°- En limite séparative de propriétés, les clôtures auront une hauteur totale inférieure à 2m, sauf dans la bande de recul par rapport à l'alignement où leur hauteur ne dépassera pas celle de la clôture sur voie.

Les nouvelles clôtures réalisées en limite avec l'espace naturel ou agricole, qui ne seraient pas des murs de maçonnerie de pierre sont obligatoirement composées d'une haie, doublée ou non de grillage ou de lisses normandes.

PROTECTION DES PLANTATIONS REMARQUABLES:

Les plantations remarquables (alignement d'arbres, haies bocagères, parcs, etc...) seront maintenues.

Néanmoins, les haies bocagères ou les alignements d'arbres existants en bordure de voie pourront être arasés et reconstitués en recul lors de l'élargissement d'une voie, de la création d'un accès ou lorsque la sécurité des échanges le justifiera. Ils seront replantés dans le respect des dispositions d'origine : fossés et talus seront poursuivis.

Article 1AU.12 Stationnement

Art. 1AU.12

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies.

Il est en particulier exigé pour les maisons individuelles : deux places stationnement par logement. Elles seront non-closes sur le devant la parcelle, afin d'éviter tout stationnement des véhicules sur les trottoirs et espaces collectifs.

Article 1AU.13 Espaces libres et plantations

Art. 1AU.13

Les clôtures vertes sont obligatoirement constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essences locales.

Les haies de conifères sont interdites.

Les clôtures grillagées sont doublées de haies.

La plantation de haies bocagères ou des rideaux d'arbres d'essences locales masquera depuis les voies, les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires ; elle contribuera à l'insertion dans le paysage des hangars et constructions de grande dimension

Obligation de planter :

Toute aire de stationnement doit être plantée au minimum d'un arbre pour 6 places de stationnement.

Les lotissements ou groupe d'habitation comprendront une surface plantée au moins égale à 10 % de la superficie totale de l'unité foncière. Ces espaces verts seront aménagés et plantés d'arbres-tiges. Ils pourront être aménagés dans les secteurs de « plantations à créer » inscrits au règlement graphique.

Dans le calcul, les surfaces des aires de stationnement et des bassins de rétention des eaux pluviales ne seront pas prises en compte, ni les espaces de moins de 1m de largeur ou de moins de 50m² de superficie.

Les parcelles recevant de l'habitat comprendront un espace vert planté au moins égal à 40 % de la superficie totale de la parcelle ; Pour les parcelles recevant d'autres occupations, cette superficie minimale est ramenée à 20 % de la superficie totale de la parcelle. Cet espace sera planté à raison d'un arbre par tranche de 300m² d'unité foncière.

Rappel :

- *Les haies de moins de 2m de hauteur sont plantées à une distance de la limite séparative au moins égale 0,50m ; au-delà la règle suivante s'applique.*
- *Les arbres sont implantés à distance de la limite séparative au moins égale à 2m.*
- *La bonne distance entre un arbre et une construction sera déterminée en tenant compte de sa taille moyenne à l'âge adulte (elle sera au minimum de la moitié de cette hauteur).*

Article 1AU.14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Art. 1AU.14

Néant.