

CHAPITRE 1 - LA ZONE AU

CARACTERE GENERAL DE LA ZONE AU



Cette zone naturelle non équipée est destinée à être urbanisée dans l'avenir, à l'occasion d'une modification ou d'une révision du Plan Local d'Urbanisme. Dans l'immédiat, elle est strictement protégée de toute implantation, susceptible de compromettre cette urbanisation future.

Elle devra faire l'objet d'une étude préalable à son urbanisation, afin d'aboutir à un aménagement d'ensemble cohérent et à une bonne insertion dans l'environnement naturel et bâti.

D'une manière générale, cette zone à vocation à accueillir des constructions à usage d'habitation, ainsi que les activités qui, en sont le complément naturel. Elle comprend cependant :

- Le secteur AUp est réservé à l'accueil d'activités portuaires et paraportuaires. Compte tenu de la proximité du site à valeur patrimoniale de Pegasus et d'espaces naturels remarquables, le traitement de ses limites devra faire l'objet d'une attention particulière, en vue de favoriser son intégration paysagère.

Elle est en outre concernée par :

- Un secteur () soumis aux risques d'inondation de l'Orne (voir chapitre 2 de l'introduction du présent règlement).
- Des secteurs exposés à un risque d'inondation, en raison de la présence de nappes d'eau souterraine. **Pour tout projet dans cette zone**, il convient donc de se référer au chapitre 4 de l'introduction du présent règlement et à la carte jointe en annexe 1.
- Un secteur () compris dans le périmètre de protection éloignée de la Source de Longueville (voir chapitre 1 de l'introduction du présent règlement). Afin de préserver la qualité de la ressource, le parti d'aménagement qui sera mis en œuvre à l'occasion de l'aménagement de ce secteur, devra garantir son caractère résidentiel.

ARTICLE AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, à l'exception des cas prévus à l'article 2.

ARTICLE AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les ouvrages et installations divers, lorsqu'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et sous réserve qu'ils ne remettent pas en cause l'aménagement futur de l'ensemble de la zone ;
- Les affouillements et exhaussements de sol définis aux articles R.421-19 et R.421-23, s'ils sont liés aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées, dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE AU 4 : RESEAUX

1. EAU POTABLE :

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

2. ASSAINISSEMENT :

- **Eaux usées :**

Lorsque le réseau existe, le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome des constructions en conformité avec la réglementation en vigueur est autorisé. Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

Eaux résiduaires : Conformément aux dispositions prévues à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique : *"Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.*

L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Cette autorisation peut-être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux."

- **Eaux pluviales :**

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, le pétitionnaire devra réaliser sur son propre fonds un dispositif d'assainissement des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

Dans tous les cas, les réseaux et dispositifs d'assainissement mis en œuvre devront être adaptés à la nature du terrain.

ARTICLE AU 5: CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées

ARTICLE AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les retraits exigés par rapport à l'axe des voies sont les suivants :

- Voies départementales (hors Routes classées à grande circulation)25 mètres
- Autres voies : 15 mètres de l'axe
- Cours d'eau :10 m par rapport aux berges

Des reculs différents peuvent être autorisés, en cas d'impératif technique, pour les ouvrages et installations divers, nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée :

- soit en limite séparative de propriété,
- soit avec un recul au moins égal à la hauteur de la construction, avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

ARTICLE AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

ARTICLE AU 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement n'est pas réglementé.

ARTICLE AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ARTICLE AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

