Département du Calvados

Commune de REVIERS

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°1

NOTICE DE PRESENTATION

Modification n°1 du PLU approuvée par DCM du 12 décembre 2016,
Le Maire

NEAPOLIS

3 Allée du Green
14 520
PORT EN BESSIN

SOMMAIRE

SOMMAIRE **1**

PREAMBULE **2**
Rappel du contexte législatif : 2

CONTEXTE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE REVIERS **3**

Situation du document d'urbanisme 3
Présentation de la commune : 3
Modification n°1 du PLU : 5

LE PROJET DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME **6**

PREMIER POINT DE LA MODIFICATION 7
Objectif 7
Objets 8
Dispositions règlementaires avant et après la modification 9

DEUXIEME POINT DE LA MODIFICATION 12
Objectif 12
Objets 13
Dispositions règlementaires avant et après la modification 14

TROISIEME POINT DE LA MODIFICATION 18
Objectif 18
Objets 18
Dispositions règlementaires avant et après la modification 19

QUATRIEME POINT DE LA MODIFICATION 23
Objectif 23
Objets 23
Dispositions règlementaires avant et après la modification 24

CINQUIEME POINT DE LA MODIFICATION 27
Objectif 27
Objets 27
Dispositions règlementaires avant et après la modification 28

EXPOSE DES MOTIFS **46**

La zone d'urbanisation actuelle à requalifier 46
Vitalité de la commune 46
Mise à jour des emplacements réservés du PLU 47
Permettre la mise en valeur et la gestion du secteur du château de REVIERS 48
Ajustements de certaines règles et prise en compte des dernières évolutions législatives 48
Justifications de la zone d'implantation et des conditions de hauteur, d'emprise et de densité au regard de l'activité agricole et de la qualité paysagère 48

IMPACTS DU PROJET DE MODIFICATION **52**

PREAMBULE

Rappel du contexte législatif :

Article L153-36
Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-37
La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-38
Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Article L153-39
Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.
Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

Article L153-40
Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.
Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

CONTEXTE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE REVIERS

Situation du document d'urbanisme

La commune de REVIERS dispose d'un plan local d'urbanisme, approuvé le 28 juin 2013.
Afin de poursuivre la mise en œuvre du projet communal établi dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de son PLU, la municipalité de REVIERS a souhaité réaliser une première modification de son PLU afin :

1. **Redéfinir la vocation de l'actuelle zone 1AUBx**
2. **Ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU**
3. **Ajuster les emplacements réservés au sein du PLU (ajout et suppression)**
4. **Gérer l'évolution et la gestion du secteur du château de REVIERS**
5. **Adapter de façon mineure le règlement écrit**

Présentation de la commune :

La commune de REVIERS est située dans le département du Calvados, en région Basse-Normandie.

Localisation départementale de REVIERS

Commune rurale localisée au Nord du département du Calvados et de la plaine de Caen, à la confluence des vallées de la Mue et de la Seulles, REVIERS fait partie du canton de BRETTEVILLE-L'ORGUEILLEUSE et de l'arrondissement de CAEN.

Le territoire communal, d'une superficie de 438 hectares dont 36 hectares de bois et de forêts, est limité au Nord par les communes de Banville et de Courseulles, à l'Est par celle de Bény-sur-Mer, et au Sud par Amblie et Fontaine Henry.
Selon les critères de l'INSEE, la commune appartient au bassin d'emploi et à l'aire urbaine de Caen. Elle se situe plus particulièrement dans la couronne périurbaine de cette agglomération.

REVIERS est une commune attractive en raison de sa situation géographique avantageuse. Elle bénéficie d'un accès rapide par la RD 404 et la RD7, permettant aux usagers d'accéder aisément à l'agglomération caennaise (18 km) et à Bayeux par la RD 12 (20 km). En outre, elle se situe à moins 5 km du littoral, elle est proche des pôles de proximité de services que constituent, Courseulles-sur-Mer, Douvres-la-Délivrande et Creully.

La commune de REVIERS appartient :
- A la Communauté de Communes d'Orival (15 communes),
- Au Syndicat Mixte du SCoT du Bessin,
- Au Pays du Bessin au Virois.

Localisation au sein du territoire du SCoT du Bessin

Depuis 2007, la population a augmenté de 25 habitants, soit une progression de 4.5%. Selon les résultats du recensement de la population de 2012, réalisée par l'INSEE, la population de la commune est de 583 habitants. L'évolution de la population est donc positive, et s'explique par des soldes naturels et migratoires positifs. La commune a accueilli 18 nouveaux ménages sur son territoire, ce qui témoigne de l'attractivité de REVIERS.

De par sa situation géographique (proximité des pôles de vie de Courseulles et de Douvres-la-Délivrande), la qualité de son cadre de vie et ses équipements, la commune de REVIERS est attractive pour une installation résidentielle.
La commune souhaite maintenir la dynamique démographique, en permettant l'accueil de nouveaux ménages et le maintien des jeunes sur le territoire, mais aussi afin de pérenniser, de développer et d'optimiser ses services, équipements et réseaux.

Modification n°1 du PLU :

Dans ce contexte, la commune de REVIERS souhaite procéder à des adaptations mineures de son plan local d'urbanisme, en modifiant certains éléments du PLU.

1. **Redéfinir la vocation de l'actuelle zone 1AUBx**
2. **Ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU**
3. **Ajuster les emplacements réservés au sein du PLU (ajout et suppression)**
4. **Gérer l'évolution et la gestion du secteur du château de REVIERS**
5. **Adapter de façon mineure le règlement écrit**

En plus de réduire la surface des zones à urbaniser, ces différents objets n'envisagent donc pas de :

- modifier les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable;
- réduire un Espace Boisé Classé, une zone agricole, naturelle ou forestière;
- réduire une protection ou induire de graves risques de nuisances.

Dans ce contexte, une procédure de modification du PLU peut être engagée.

LE PROJET DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PREMIER POINT DE LA MODIFICATION

Objectif

La municipalité de REVIERS ne projette plus de créer une nouvelle salle des fêtes, mais plutôt d'aménager et d'adapter celle existante localisée au sein de l'actuelle zone 1AUBx. Aussi, afin de ne pas créer de conflit d'usage entre la localisation de cet équipement et un nouveau quartier d'habitation, il a été convenu de donner la priorité à un autre secteur à urbaniser au sein du bourg, situé au Sud-Ouest du bourg, Le Bout de Haut classée en 2AU. Cette ouverture à l'urbanisation sera traitée dans le deuxième point du présent dossier de modification du PLU.

Localisation du site visé par le premier point de la modification

Le premier point de la modification a donc pour objectifs :

- De conforter la vocation d'équipements publics et d'espaces récréatifs (sport et loisirs) au Sud-Est du bourg : la commune souhaite pouvoir aménager et adapter la salle des fêtes existante, mais aussi implanter de nouveaux ateliers techniques dans ce secteur.
- De ne plus envisager la création d'un nouveau quartier d'habitations dans ce secteur, mais seulement permettre la construction d'hébergements (pouvant être un complément à la présence de la salle des fêtes). **La surface des zones AU sera donc réduite.**

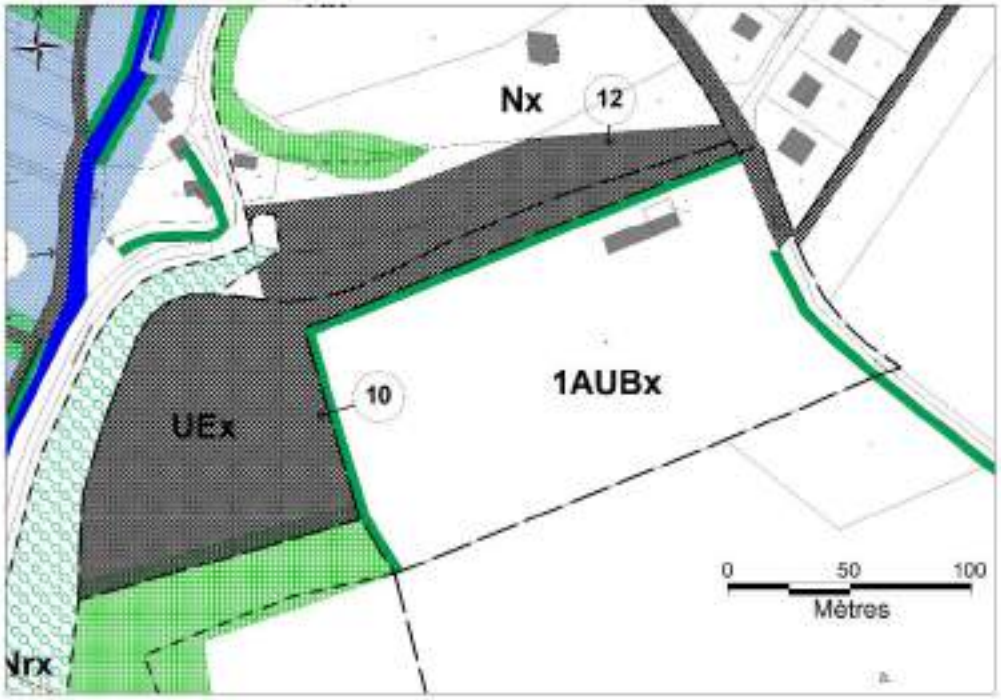
Objets

Afin de répondre à ces objectifs communaux, le premier point de la modification nécessite :

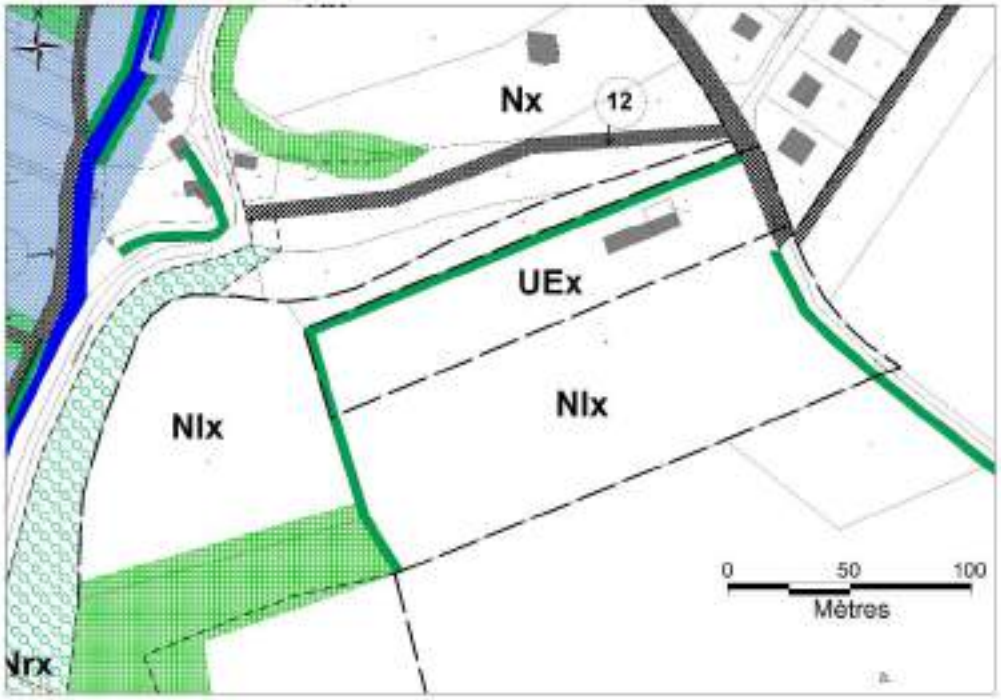
- Une modification du plan de zonage au 1/2000 => Pièce 2.2
- Une modification du règlement écrit (adaptation mineure du règlement de la zone UEx) => Pièce 1.3
- Une modification des emplacements réservés => Pièce 1.5

Dispositions règlementaires avant et après la modification

<u>La modification des pièces graphiques</u>



AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION

L'adaptation du règlement écrit

Ajustements du règlement écrit du PLU de REVIERS	
Avant	**Après**
UE	**UE**
Article 1 Les occupations et utilisations suivantes sont interdites : - les nouvelles constructions à usage d'habitat ; - les nouvelles constructions à usage industriel ou agricole ; - les entrepôts commerciaux non liés à un commerce de détail ; - les constructions à usage d'artisanat qui recevraient des activités nuisantes, incompatibles avec la présence d'habitat (bruit, odeurs...) ; - les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles qui, par leur destination, sont liées à l'habitat et à l'activité urbaine et qui n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec la présence d'habitations ; - les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux qui sont liés aux équipements d'infrastructure ; - l'hébergement léger de loisirs (camping, caravaning, ...) ; - le stationnement de plus de trois mois des caravanes ; - les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés ; - les abris de fortune.	**Article 1** Les occupations et utilisations suivantes sont interdites : ~~- les nouvelles constructions à usage d'habitat ;~~ - les nouvelles constructions à usage industriel ou agricole ; - les entrepôts commerciaux non liés à un commerce de détail ; - les constructions à usage d'artisanat qui recevraient des activités nuisantes, incompatibles avec la présence d'habitat (bruit, odeurs...) ; - les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles qui, par leur destination, sont liées à l'habitat et à l'activité urbaine et qui n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec la présence d'habitations ; - les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux qui sont liés aux équipements d'infrastructure ; - l'hébergement léger de loisirs (camping, caravaning, ...) ; - le stationnement de plus de trois mois des caravanes ; - les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés ; - les abris de fortune.
Article 2 Sont admises, à l'exception des interdictions mentionnées à l'article 1, les constructions et installations de quelque destination que ce soit, notamment : - les constructions et équipements de loisirs ; - les aires de stationnement ; - les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone ; certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.	**Article 2** Sont admises, à l'exception des interdictions mentionnées à l'article 1, les constructions et installations de quelque destination que ce soit, notamment : - les constructions et équipements d'intérêt collectif et de services publics ; - les constructions à destination d'habitat ; ~~- les constructions et équipements de loisirs ;~~ - les aires de stationnement ; - les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone ; certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

Actualisation de la liste des emplacements réservés

Il s'agit d'actualiser la pièce 1.5 du PLU.

Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Surface approximative
1	Extension du lagunage	Commune	8 920 m²
2	Aménagement des chemins piétonniers	Commune	8 315 ml
3	Aménagement d'un parking et d'un espace vert	Commune	330 m²
4	Extension du cimetière	Commune	980 m²
5	Liaisons interquartier	Commune	220 ml
6	Aménagement du stationnement	Commune	550 m²
7	Elargissement de la voirie	Commune	135 m²
8	Aménagement du cœur de bourg	Commune	1 615 m²
9	Confortement de la voirie	Commune	138 ml
~~**10**~~	~~Construction d'une salle polyvalente et son stationnement~~	~~Commune~~	~~9 750 m²~~
11	Création d'une voirie	Commune	340 ml
12	Création ~~d'un accès~~ d'un chemin piétonnier	Commune	~~5 100 m²~~ 1 210 m²

DEUXIEME POINT DE LA MODIFICATION

Objectif

L'objectif du deuxième point de la modification est l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU située au Sud-Ouest du bourg de REVIERS. Pour cela, il convient de modifier les pièces graphiques du règlement, et de mettre en place des Orientations d'Aménagement et de Programmation pour assurer un aménagement urbain cohérent et de qualité.

Localisation du site visé par le deuxième point de la modification

La commune de REVIERS a délibéré, conformément à la loi ALUR du 24 mars 2014, pour motiver et justifier de la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU, visée par la présente modification du PLU. Ainsi, la délibération du Conseil Municipal du 29 février 2016 motive *« l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, compte tenu de l'évolution du contexte communal. En effet, la municipalité de REVIERS ne souhaite désormais plus construire une nouvelle salle des fêtes (en zone UEx) dont les coûts de réalisation s'avèreraient trop importants. Elle souhaite par conséquent abandonner son projet d'urbanisation d'un nouveau quartier résidentiel sur le site de la salle des fêtes de la commune (zone 1AUb) au profit de la réalisation de logements communaux (gîtes) liés à la salle des fêtes actuelle. Il s'agira donc de redonner une nouvelle vocation à la zone 1AUb (réduite), et consécutivement de basculer le potentiel d'accueil de nouvelles populations vers la seule zone 2AU, définie au sein du PLU de 2013.*
Par ailleurs, la municipalité précise que les urbanisations potentielles dans les secteurs bâtis plus anciens sont fortement limités par des configurations de parcelles contraignantes ainsi que par le très faible nombre de dents creuses. »

Objets

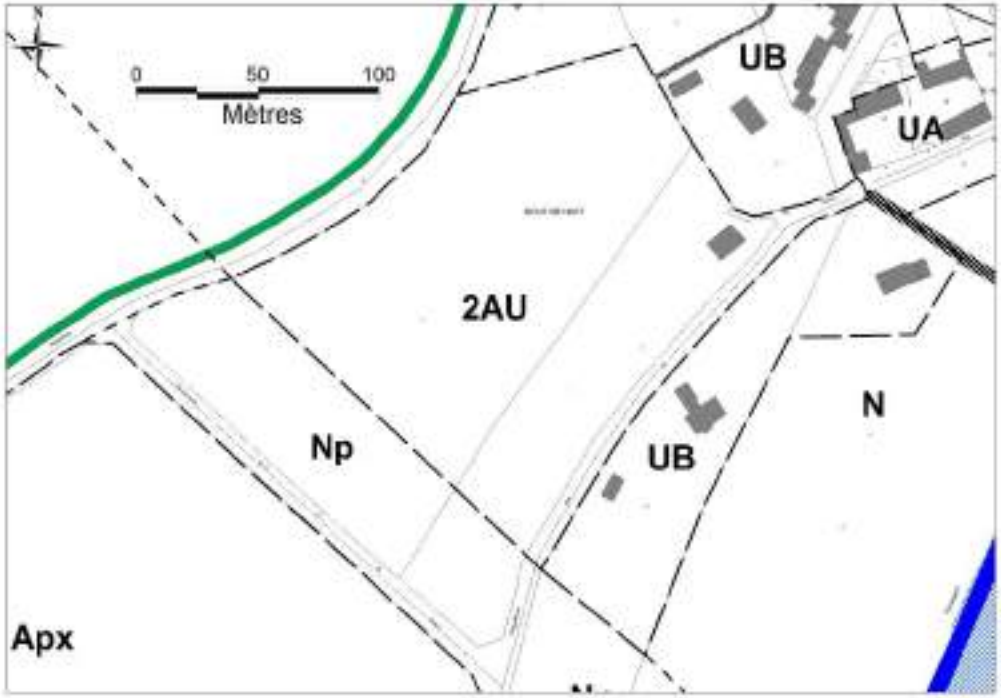
Afin de répondre à cet objectif communal, le deuxième point de la modification nécessite :

- Une modification du plan de zonage au 1/2000 => Pièce 2.2
- La mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation => création de la pièce 1.2b
- Une modification du règlement écrit (adaptation mineure du règlement de la zone 1AU) => Pièce 1.3

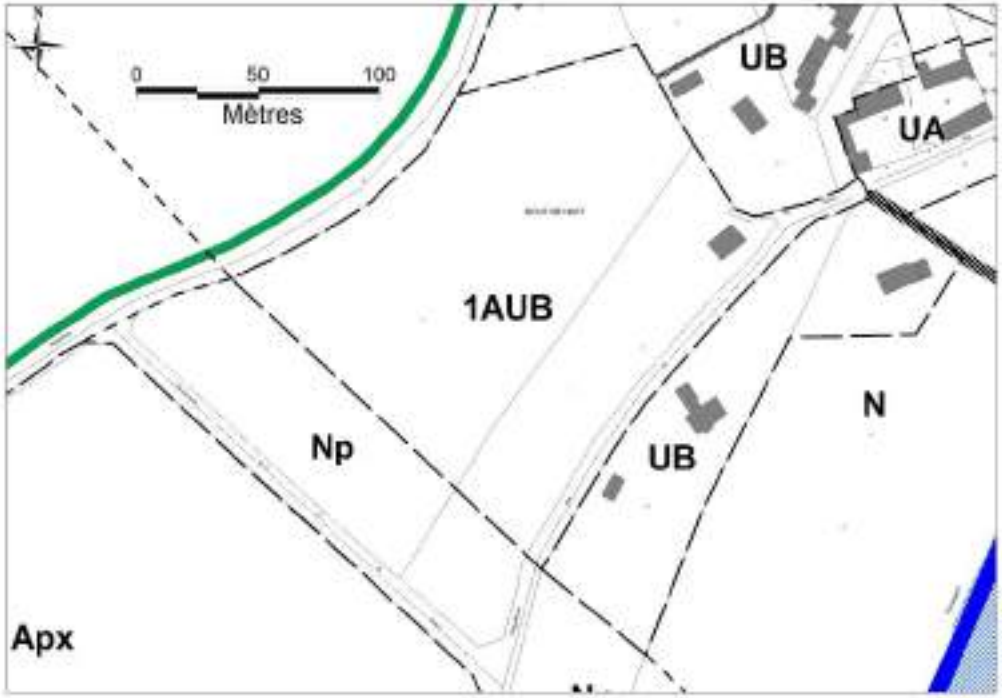
Dispositions règlementaires avant et après la modification

La modification des pièces graphiques

La zone 2AU est désormais définie en zone 1AUB.



AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION

La mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation

Afin d'assurer une urbanisation cohérente et qualitative, des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été créées pour la nouvelles zone 1AUb, située au Sud-Ouest du bourg de REVIERS. Quelques extraits sont présentés dans la présente notice :

Orientations d'Aménagement et de Programmation

SECTEUR :
La zone 1AUb, Le Bout de Haut, au Sud-Ouest du bourg

Contexte et localisation

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUb permet de venir compléter le tissu urbain existant, en venant en limite des périmètres de protection de forages et en tenant compte des contraintes liées au relief.

Les principaux enjeux et objectifs pour ce secteur sont :

- Qualification et mise en sécurité de l'entrée de bourg, située au Sud-Ouest ;
- Traitement des nouvelles franges bâties : par la création d'une composition paysagère en limite Sud du secteur (zone Np), afin d'assurer une transition paysagère équilibrée entre les espaces agricoles et les futurs quartiers.
- Des hauteurs de constructions adaptées au relief.
- Une gestion intégrée des eaux pluviales.
- Une offre de logement diversifiée et des formes urbaines adaptées.
- Le développement du maillage piétonnier entre les quartiers existants et futurs.

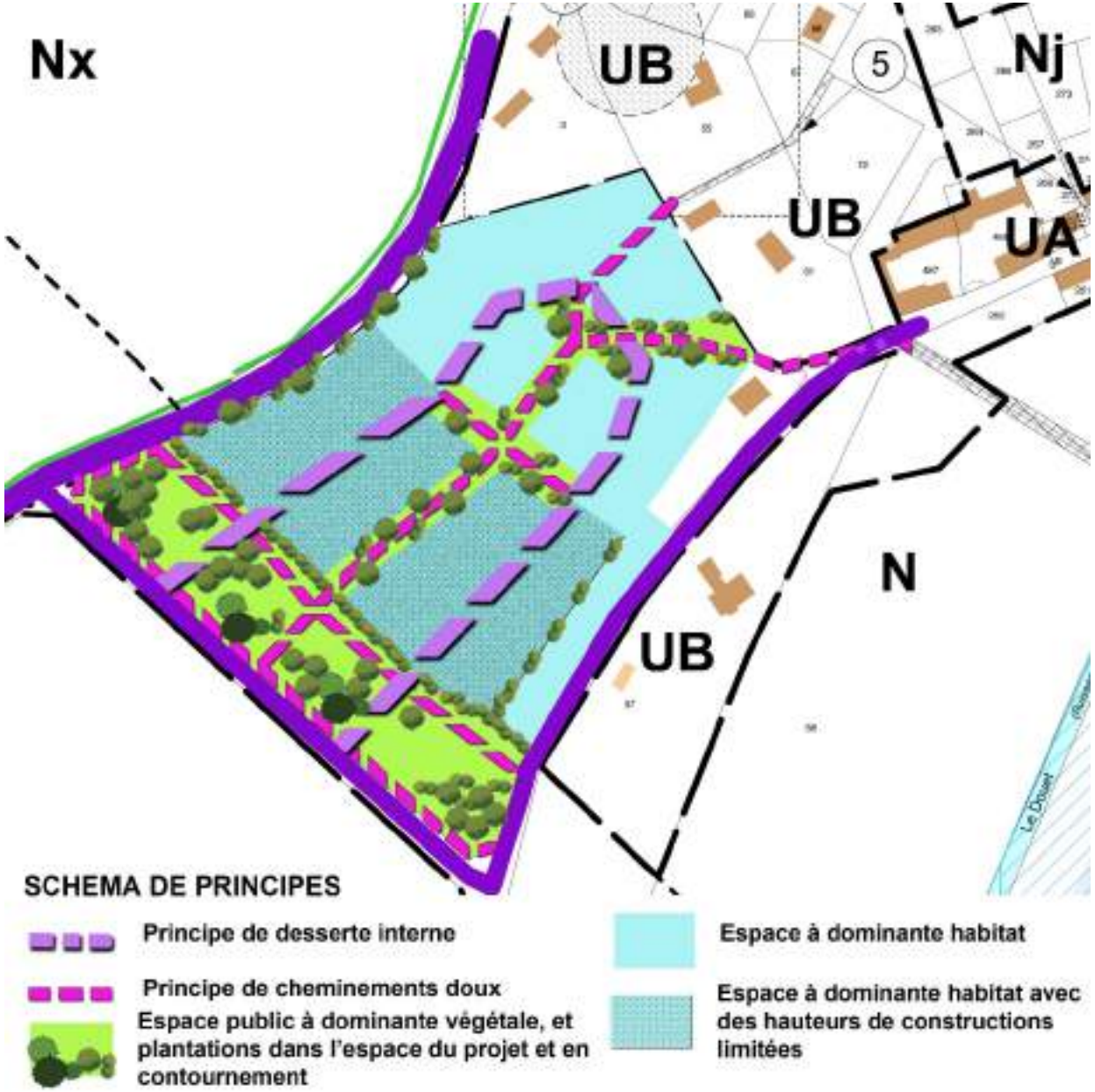
Les objectifs de l'aménagement

Le développement urbain de la zone 1AUb devra assurer un **lien urbain, et une perméabilité pour les déplacements en modes doux** entre les quartiers pavillonnaires existants et les futurs quartiers.

Une relative compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec une densité minimale de 12 logements à l'hectare.

Le programme de construction devra mettre en œuvre **une mixité de l'offre en logements.**

L'urbanisation de ce secteur pourra être réalisée en plusieurs phases.



Le texte accompagnant ce schéma de principe émet des orientations en matière de :

- D'accès et de desserte ;
- D'implantation des constructions ;
- De stationnement ;
- De hauteurs des constructions de confort thermique des constructions ;
- De liaisons douces ;
- De gestion des eaux pluviales ;
- D'insertion et de traitement paysagers ;
- De dimensionnement et de traitement des voiries internes ;
- De découpage parcellaire.

L'adaptation du règlement écrit

Afin d'assurer une intégration paysagère des futures constructions dans le site d'insertion naturelle, et de prendre en compte la topographie du secteur, il était utile de limiter le gabarit des constructions sur une partie de la zone 1AUB, et notamment les hauteurs. L'article 10 de la zone 1AUB est donc modifié de façon mineure pour répondre à cet objectif :

Ajustements du règlement écrit du PLU de REVIERS	
Avant	**Après**
1AUB	**1AUB**
Article 10 Les constructions comprendront au maximum 3 niveaux, y compris les combles, et non compris les sous-sols s'ils sont totalement enterrés. Leur hauteur totale ne devra pas excéder 9 m, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures. Des hauteurs différentes peuvent être imposées pour préserver les caractéristiques architecturales d'un ensemble de constructions existantes. Les dispositions de cet article ne sont pas applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure. Sur les voies et terrains en pente, les hauteurs maximales pourront être augmentées progressivement pour tenir compte de la pente sans dépasser de 1,50 m celles fixées ci-dessus. L'insertion du projet dans la silhouette générale du voisinage sera prise en compte.	**Article 10** Les constructions comprendront au maximum 3 niveaux, y compris les combles, et non compris les sous-sols s'ils sont totalement enterrés. Leur hauteur totale ne devra pas excéder 9 m, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures. ~~Des hauteurs différentes peuvent être imposées pour préserver les caractéristiques architecturales d'un ensemble de constructions existantes.~~ Des hauteurs différentes sont imposées sur les espaces repérés au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation : la hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres au faîtage, et à 6 mètres à l'acrotère. Les dispositions de cet article ne sont pas applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure. Sur les voies et terrains en pente, les hauteurs maximales pourront être augmentées progressivement pour tenir compte de la pente sans dépasser de 1,50 m celles fixées ci-dessus. L'insertion du projet dans la silhouette générale du voisinage sera prise en compte.
2AU	**2AU**
(…)	*Suppression du règlement de cette zone*

TROISIEME POINT DE LA MODIFICATION

Objectif

Le troisième point de la modification a pour objectif d'ajuster les emplacements réservés du Plan Local d'Urbanisme.

Suite à une mise en demeure d'acquérir l'emplacement réservé n°6, la commune de REVIERS n'a pas souhaité acquérir lesdites parcelles réservées. Il est donc désormais nécessaire via la présente modification du PLU, de lever l'emplacement réservé n°6. Sa suppression doit néanmoins garantir que les éventuelles nouvelles constructions sur ce secteur aient une hauteur limitée, afin de ne pas entraver l'exposition des constructions existantes environnantes. Un sous-secteur à la zone UA, intitulé UAa, permettra de préciser dans le règlement écrit ces nouvelles contraintes en terme de hauteurs.

Aussi, pour conforter le projet d'aménagement du cœur de bourg, la commune de REVIERS souhaite étendre l'emplacement réservé n°8. La vocation de cet espace central sera celui d'un espace public à dominante végétale.

Localisation des sites visés par le troisième point de la modification

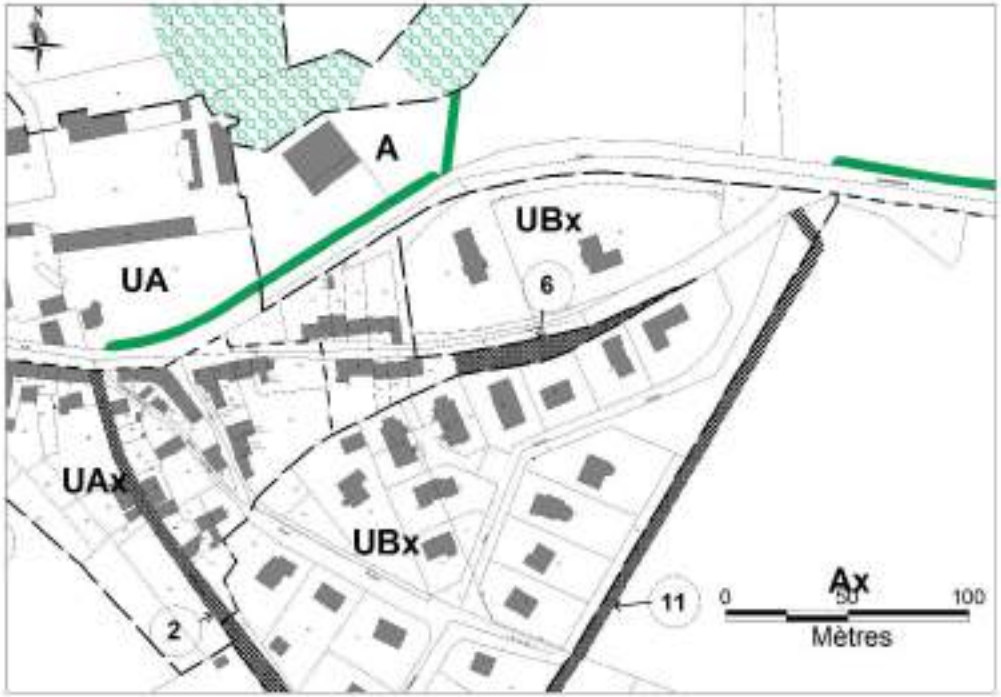
Objets

La suppression de l'emplacement réservé n°6 et l'extension de l'emplacement réservé n°8 d'emplacements réservés entrainent :

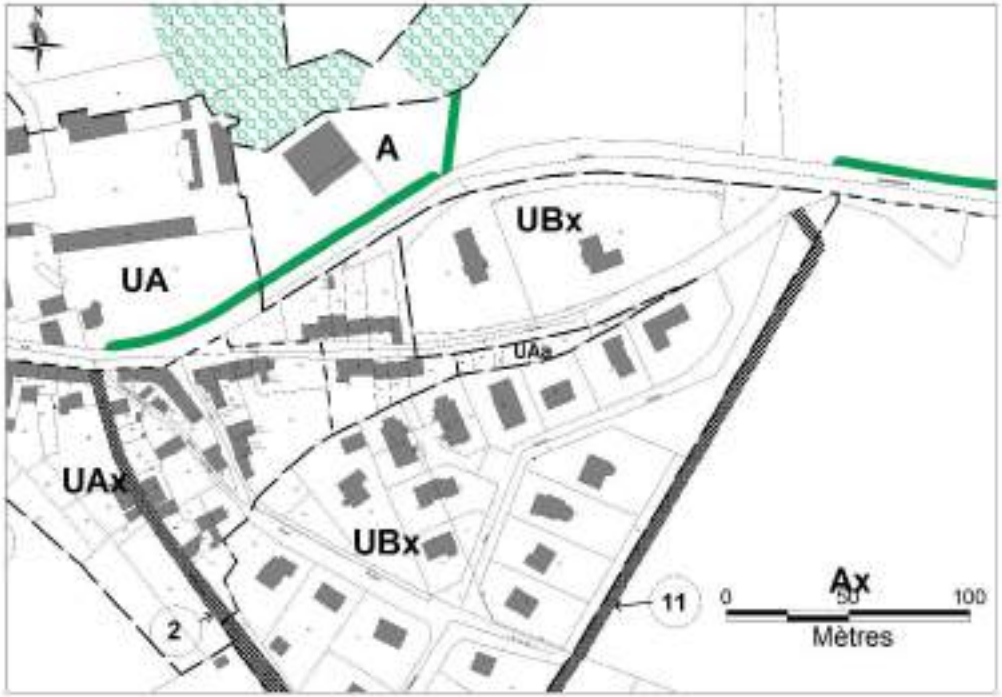
- La modification des plans de zonage du PLU => Pièce 2.2
- L'adaptation mineure du règlement de la zone UA, et notamment son article 10 => Pièce 1.3
- La mise à jour de la liste des emplacements réservés=> Pièce 1.5.

Dispositions règlementaires avant et après la modification

Suppression de l'emplacement réservé n°6, et définition d'un sous-secteur UAa pour y instituer de nouvelles règles de hauteurs.

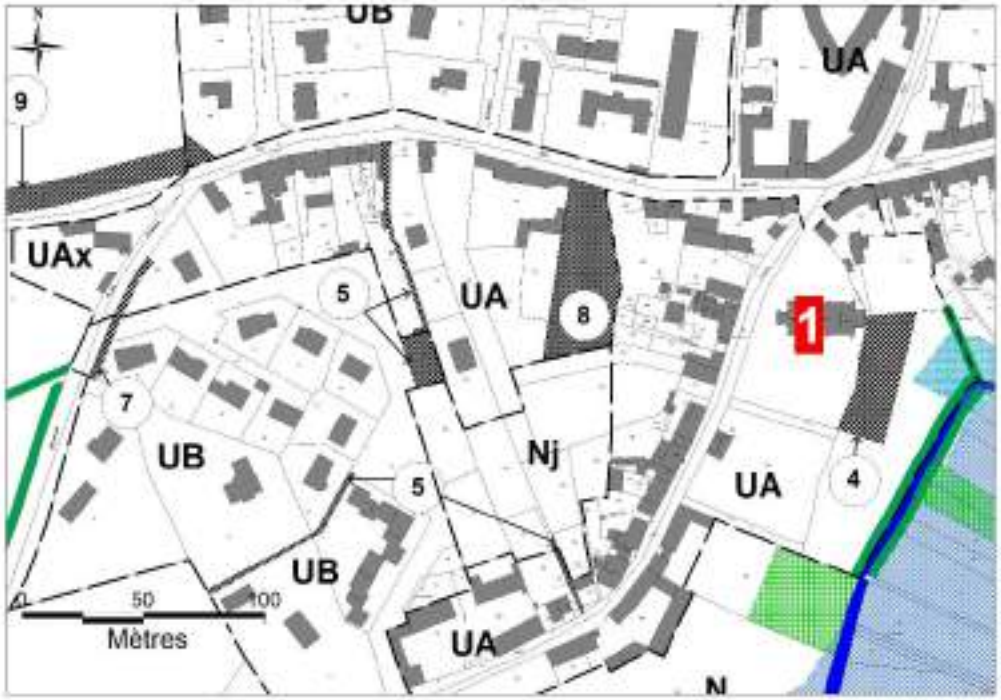


AVANT MODIFICATION

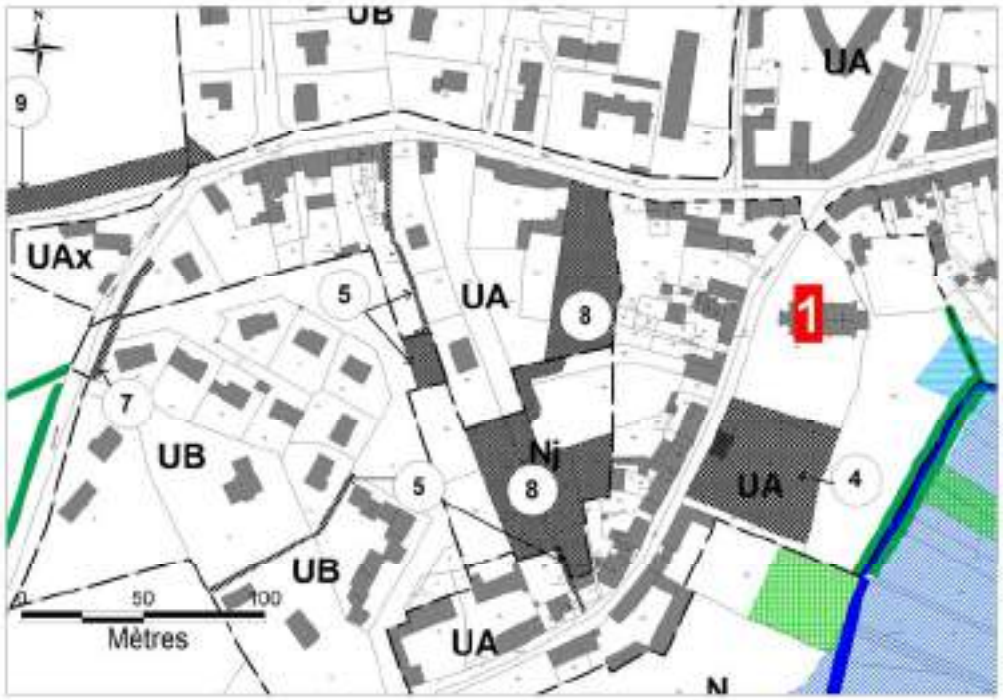


APRES MODIFICATION

Extension de l'emplacement réservé n°8 et déplacement de l'emplacement réservé n°4



AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION

L'adaptation du règlement écrit

Afin de ne pas entraver l'exposition des constructions existantes en zone UA, il était utile de limiter les hauteurs des futures constructions pour les terrains nouvellement classés en zone UAa :

Ajustements du règlement écrit du PLU de REVIERS	
Avant	**Après**
UA	**UA**
Article 10 La hauteur totale des constructions ne devra pas excéder 10 m, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures. Des hauteurs différentes peuvent être imposées pour préserver les caractéristiques architecturales d'un ensemble de constructions existantes. Les dispositions de cet article ne sont pas applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure. Sur les voies et terrains en pente, les hauteurs maximales pourront être augmentées progressivement pour tenir compte de la pente sans dépasser de 1,50 m celles fixées ci-dessus. L'insertion du projet dans la silhouette générale du voisinage sera prise en compte.	**Article 10** La hauteur totale des constructions ne devra pas excéder 10 m, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures. Des hauteurs différentes peuvent être imposées pour préserver les caractéristiques architecturales d'un ensemble de constructions existantes. En secteur UAa, La hauteur totale des constructions ne devra pas excéder 4 m, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures. Les dispositions de cet article ne sont pas applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure. Sur les voies et terrains en pente, les hauteurs maximales pourront être augmentées progressivement pour tenir compte de la pente sans dépasser de 1,50 m celles fixées ci-dessus. L'insertion du projet dans la silhouette générale du voisinage sera prise en compte.

Actualisation de la liste des emplacements réservés

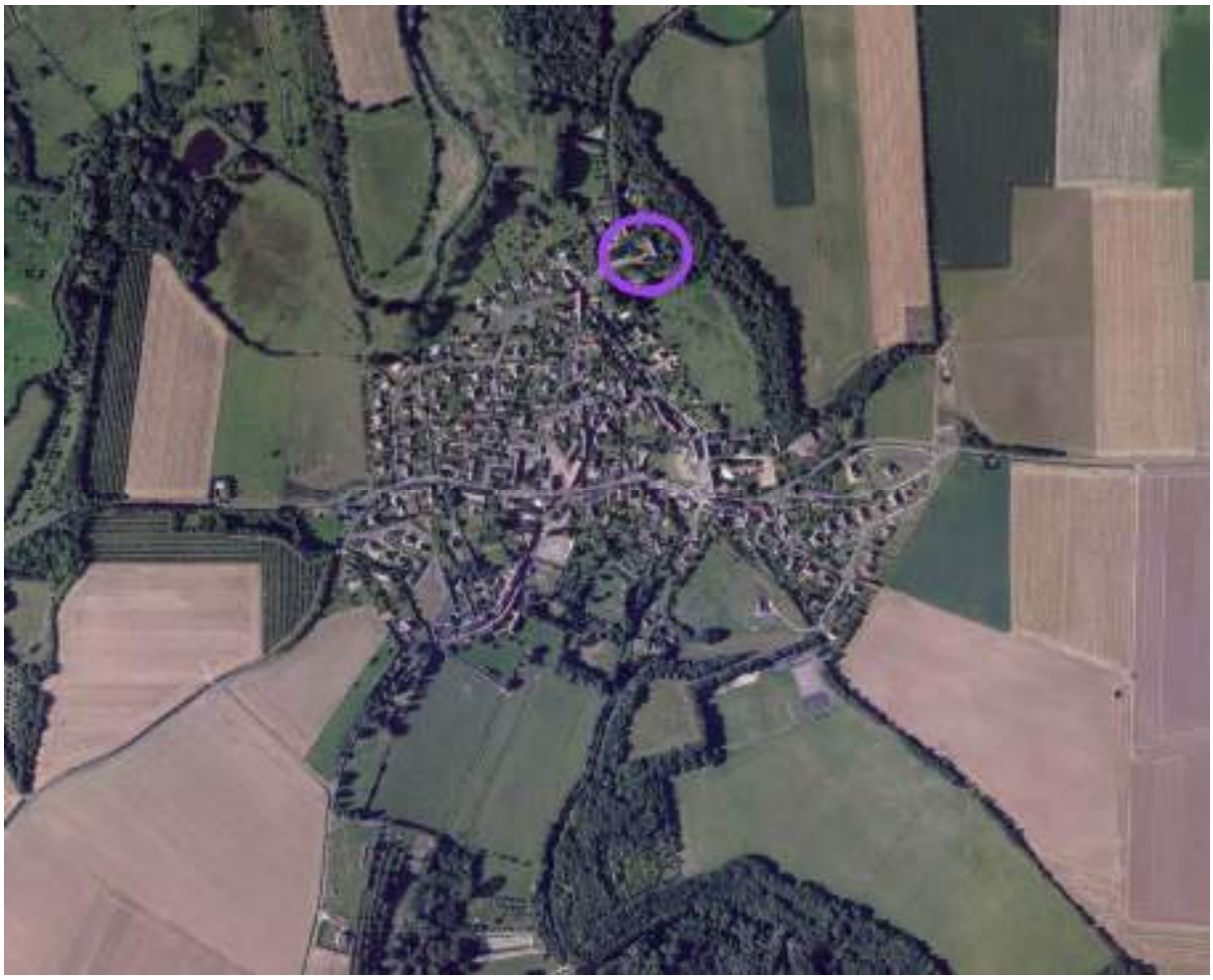
Il s'agit d'actualiser la pièce 1.5 du PLU.

Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Surface approximative
1	Extension du lagunage	Commune	8 920 m²
2	Aménagement des chemins piétonniers	Commune	8 315 ml
3	Aménagement d'un parking et d'un espace vert	Commune	330 m²
4	Extension du cimetière	Commune	~~980 m²~~ 2 285 m²
5	Liaisons interquartier	Commune	220 ml
~~**6**~~	~~Aménagement du stationnement~~	~~Commune~~	~~550 m²~~
7	Elargissement de la voirie	Commune	135 m²
8	Aménagement du cœur de bourg	Commune	~~1 615 m²~~ 4026 m²
9	Confortement de la voirie	Commune	138 ml
11	Création d'une voirie	Commune	340 ml
12	Création d'un chemin piétonnier	Commune	1 210 m²

QUATRIEME POINT DE LA MODIFICATION

Objectif

Le château de REVIERS est aujourd'hui le siège de la Communauté de Communes d'Orival. Compte tenu de la réforme territoriale en cours, cet édifice peut être amené à connaître des évolutions importantes. En tant qu'élément remarquable du patrimoine bâti de la commune, et identifié en ce sens dans le PLU en vigueur, la commune souhaite mettre en place des garanties supplémentaires afin de gérer son évolution et la gestion de cet espace patrimonial.



Localisation du site visé par le quatrième point de la modification

Objets

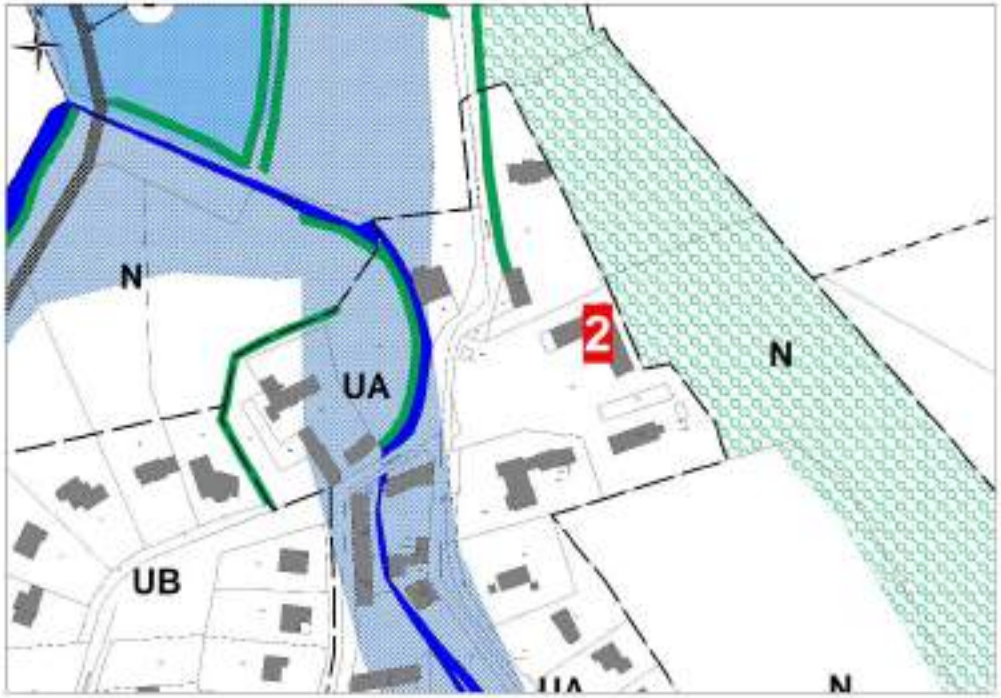
Ainsi, pour souligner ce caractère patrimonial, le quatrième point de la modification du PLU vise à adapter le règlement graphique et écrit, mais aussi à mettre en place des Orientations d'Aménagement et de Programmation pour le secteur du château :

- Une modification du plan de zonage au 1/2000 => Pièce 2.2
- La mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation => création de la pièce 1.2b
- Une modification du règlement écrit (adaptation mineure du règlement de la zone UA) => Pièce 1.3

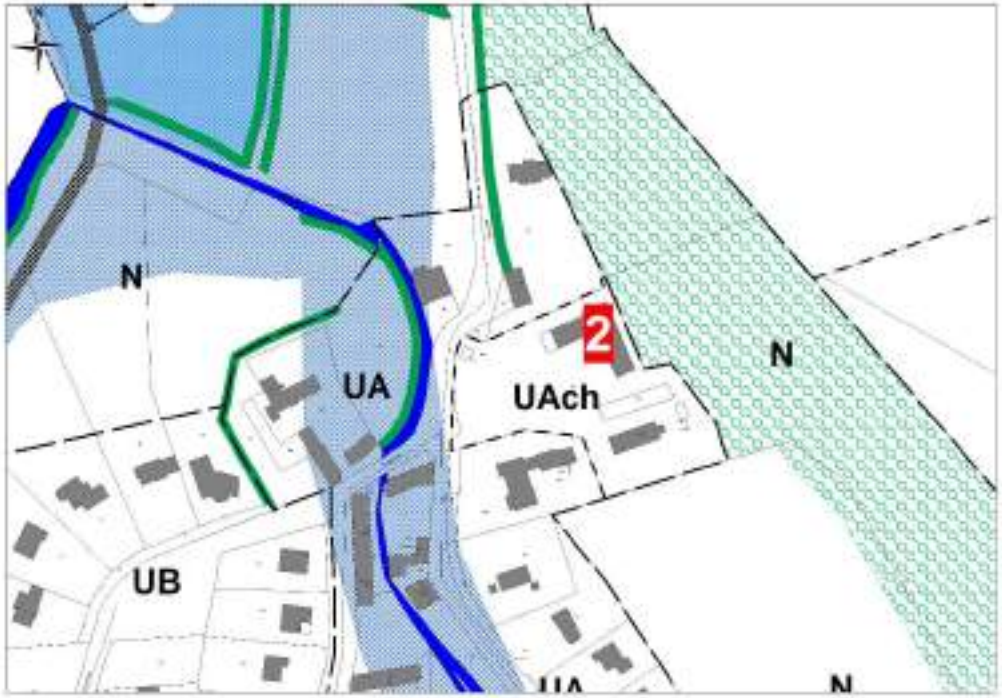
Dispositions règlementaires avant et après la modification

La modification des pièces graphiques

Création du sous-secteur UAch



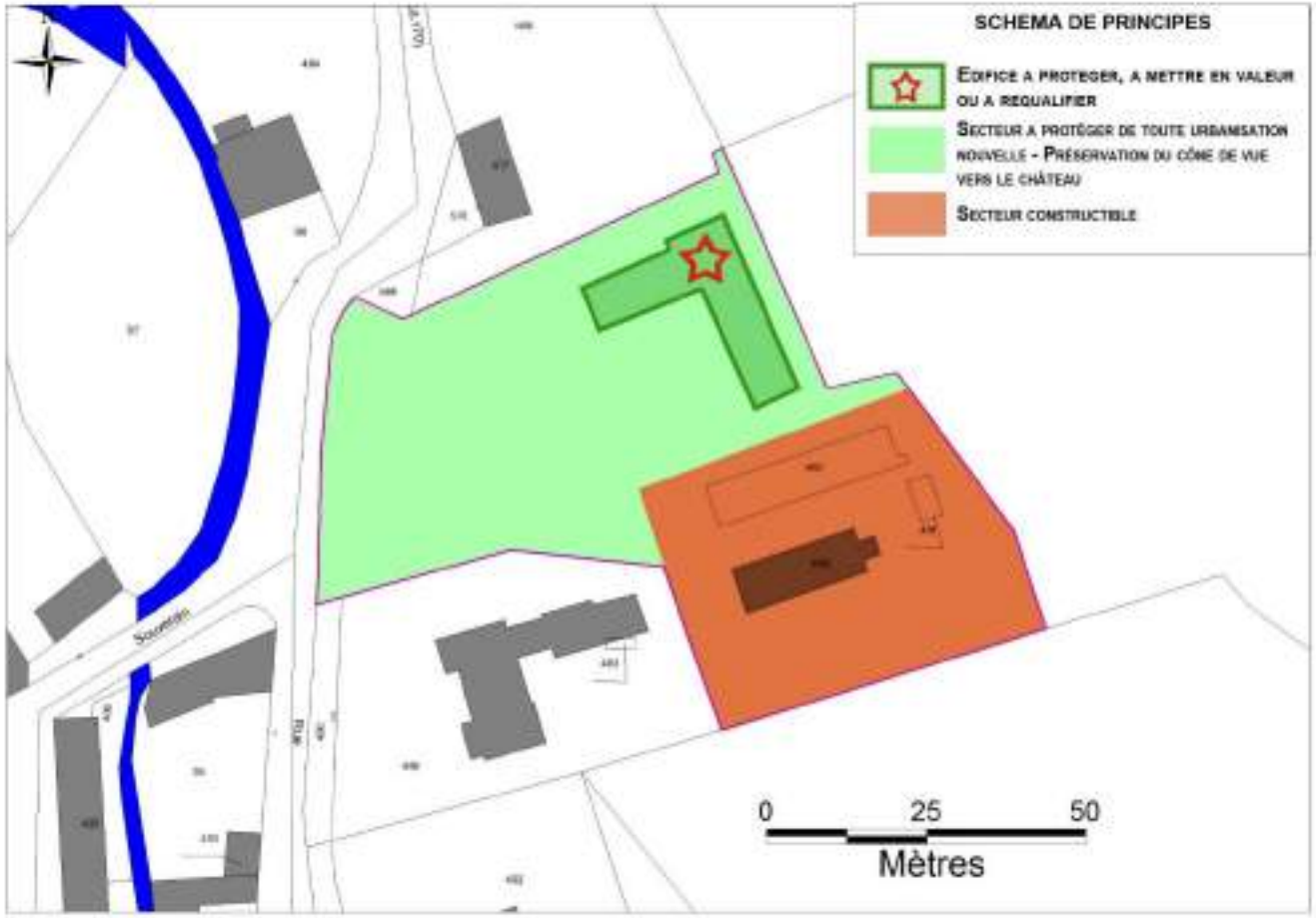
AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION

La mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le château de REVIERS, du XIXe siècle, aurait été construit à l'emplacement d'une motte féodale.
Le PLU de REVIERS identifie cet édifice patrimonial et historique, en tant qu'élément remarquable du paysage bâti.
Cet édifice est aujourd'hui le siège de la communauté des communes d'Orival. Au vu de la réforme territoriale, ce secteur peut être amené à connaître des évolutions importantes.
La mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation pour la zone UAch permet de garantir pour ce secteur certains principes d'aménagement et d'urbanisation à respecter dans l'avenir.



Les objectifs généraux

- **Respect du cône de vue sur le château de REVIERS**

Afin de préserver le cône de vue sur l'édifice remarquable du château de REVIERS, un espace inconstructible est institué.
Le schéma de principe précise le secteur à protéger de toute urbanisation nouvelle pour des motifs d'ordre historique et architectural

- **Mutation / réhabilitation**

La mutation ou la réhabilitation du patrimoine bâti identifié doivent avant tout préserver sa valeur patrimoniale et tenir compte des caractéristiques techniques spécifiques des matériaux qui le composent et leurs mises en œuvre.
Dans le secteur à protéger, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les travaux d'aménagement ou de réhabilitation des bâtiments existants,
- les extensions des bâtiments existants,
- les changements de destinations des bâtiments existants.

Les travaux doivent être conçus pour préserver les caractéristiques architecturales des bâtiments.

- **Le traitement des espaces libres**

Il doit permettre la mise en valeur du château par un aménagement adéquate, tout en assurant la desserte des constructions existantes et/ou projetées.

- **La zone Uach, partiellement constructible**

La partie Sud de la zone UAch est potentiellement urbanisable, conformément au schéma de principe suivant.

L'adaptation du règlement écrit

Ajustements du règlement écrit du PLU de REVIERS	
Avant	**Après**
Zone UA	***Zone UA***
Article 2 Sont admises, à l'exception des interdictions mentionnées à l'article 1, les constructions et installations de quelque destination que ce soit, notamment : - les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone ; certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués ; - l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes, dont celles à usage agricole. (...)	**Article 2** Sont admises, à l'exception des interdictions mentionnées à l'article 1, les constructions et installations de quelque destination que ce soit, notamment : - les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone ; certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués ; - l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes, dont celles à usage agricole. En zone UAch, les autorisations d'urbanisme devront respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

CINQUIEME POINT DE LA MODIFICATION

Objectif

Le dernier point de la modification vise à adapter le règlement écrit pour :

- Une meilleure gestion des eaux pluviales à la parcelle ;
- Simplifier les règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain ;
- Assurer plus de densité pour les zones à urbaniser ;
- Préserver les continuums bâtis en zone Ua, en complétant et en ajustant les articles 6, 7 et 11 (implantations du bâti et préservation des murs en pierre) ;
- Assurer une bonne intégration paysagère des futures constructions en zone d'urbanisation future ;
- Permettre la mise en œuvre des principes issus des récentes évolutions législatives (Grenelle – ALUR – LAAF - Macron) :
    - introduire les articles 15 et 16 ;
    - suppression des articles 5 et 14
    - autoriser les annexes et extensions des constructions d'habitations existantes en zone A et N;

Objets

Ces ajustements règlementaires nécessitent :

- Une modification du règlement écrit => Pièce 1.3

Dispositions règlementaires avant et après la modification

L'adaptation du règlement écrit

Ajustements du règlement écrit du PLU de REVIERS	
Avant	**Après**
Zone UA	***Zone UA***
Article 4 – Eaux pluviales Le traitement des eaux pluviales sur la parcelle (tranchée drainante, mare, noue…) devra être privilégié. Le dimensionnement des ouvrages tiendra compte de l'ensemble des installations et constructions réalisées ou à réaliser sur le terrain, au regard de l'imperméabilisation des sols. Les dispositifs d'engouffrement de type puisard sont interdits. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent permettre l'écoulement résiduel 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 directe et sans stagnation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.	**Article 4 – Eaux pluviales** ~~Le traitement des eaux pluviales sur la parcelle (tranchée drainante, mare, noue…) devra être privilégié.~~ Les dispositifs d'infiltration superficielle seront privilégiés. Le dimensionnement des ouvrages tiendra compte de l'ensemble des installations et constructions réalisées ou à réaliser sur le terrain, au regard de l'imperméabilisation des sols. ~~Les dispositifs d'engouffrement de type puisard sont interdits.~~ Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent permettre l'écoulement résiduel 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 directe et sans stagnation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.
Article 6 En cas d'implantation dans un alignement de fait, qu'il soit constitué par d'autres bâtiments ou par un linéaire de murs, les constructions doivent être implantées, à l'alignement. Une implantation à 4m minimum en retrait par rapport à l'alignement de la voie pourra être autorisé à condition qu'un mur de clôture de 2 mètres minimum de hauteur restitue cet alignement. En cas d'implantation hors alignement de fait, tout point de la construction devra être implanté soit à l'alignement de la voie, soit à 4 m minimum en retrait par rapport à l'alignement de la voie à condition qu'un mur de clôture conforme aux prescriptions de l'article UA11 restitue cet alignement. Des reculs différents pourront être autorisés, par rapport aux voies nouvelles crées à l'occasion de lotissements ou de groupes d'habitations.	

Malgré les dispositions des alinéas précédents, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle. Les ouvrages techniques divers nécessaires à l'implantation et au fonctionnement des différents réseaux ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.	
Article 6 En cas d'implantation dans un alignement de fait, qu'il soit constitué par d'autres bâtiments ou par un linéaire de murs, les constructions doivent être implantées, à l'alignement. Une implantation à 4m minimum en retrait par rapport à l'alignement de la voie pourra être autorisé à condition qu'un mur de clôture de 2 mètres minimum de hauteur restitue cet alignement. En cas d'implantation hors alignement de fait, tout point de la construction devra être implanté soit à l'alignement de la voie, soit à 4 m minimum en retrait par rapport à l'alignement de la voie à condition qu'un mur de clôture conforme aux prescriptions de l'article UA11 restitue cet alignement. Des reculs différents pourront être autorisés, par rapport aux voies nouvelles crées à l'occasion de lotissements ou de groupes d'habitations. Malgré les dispositions des alinéas précédents, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle. Les ouvrages techniques divers nécessaires à l'implantation et au fonctionnement des différents réseaux ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.	**Article 6** Quand le projet s'inscrit dans un front bâti continu, aligné sur la rue, ce dernier doit être préservé et conforté en zone UA. En cas de nouvelles constructions, ce continuum bâti est à maintenir ou à recréer par une implantation des façades, des murs pignons ou encore des clôtures à l'alignement. Pour les constructions qui ne disposent que d'un accès à la voie, l'implantation en retrait sera possible. En cas d'implantation dans un alignement de fait, qu'il soit constitué par d'autres bâtiments ou par un linéaire de murs, les constructions doivent être implantées, à l'alignement. Une implantation à 4m minimum en retrait par rapport à l'alignement de la voie pourra être autorisé à condition qu'un mur de clôture de 2 mètres minimum de hauteur restitue cet alignement. En cas d'implantation hors alignement de fait, tout point de la construction devra être implanté soit à l'alignement de la voie, soit à 4 m minimum en retrait par rapport à l'alignement de la voie à condition qu'un mur de clôture conforme aux prescriptions de l'article UA11 restitue cet alignement. Des reculs différents pourront être autorisés, par rapport aux voies nouvelles crées à l'occasion de lotissements ou de groupes d'habitations. Malgré les dispositions des alinéas précédents, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle. Les ouvrages techniques divers nécessaires à l'implantation et au fonctionnement des différents réseaux ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.
Article 7 A l'intérieur d'une bande de 12 m mesurée à partir de la limite d'implantation par rapport aux voies telle qu'elle est définie à l'article UA6, les constructions pourront être contiguës à une ou plusieurs limites séparatives de la parcelle. A l'extérieur de cette bande de 12 m ou lorsque la construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4m.	**Article 7** ~~A l'intérieur d'une bande de 12 m mesurée à partir de la limite d'implantation par rapport aux voies telle qu'elle est définie à l'article UA6, les constructions pourront être contiguës à une ou plusieurs limites séparatives de la parcelle.~~ ~~A l'extérieur de cette bande de 12 m ou lorsque la construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4m.~~

Sont toutefois autorisées sur les limites séparatives les constructions d'une hauteur totale inférieure à 4m. Cette hauteur peut être portée à 6 m au faîtage et à 4 m à l'égout lorsque le mur implanté en limite séparative est un mur pignon. Dans tous les cas, malgré les dispositions des alinéas précédents, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle. Des reculs différents sont autorisés pour l'édification des abris de jardins d'une surface inférieure à 12 m2. Les ouvrages techniques divers nécessaires à l'implantation et au fonctionnement des différents réseaux ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.	~~Sont toutefois autorisées sur les limites séparatives les constructions d'une hauteur totale inférieure à 4m. Cette hauteur peut être portée à 6 m au faîtage et à 4 m à l'égout lorsque le mur implanté en limite séparative est un mur pignon.~~ ~~Dans tous les cas, malgré les dispositions des alinéas précédents, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.~~ ~~Des reculs différents sont autorisés pour l'édification des abris de jardins d'une surface inférieure à 12 m2.~~ ~~Les ouvrages techniques divers nécessaires à l'implantation et au fonctionnement des différents réseaux ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.~~ ***Construction principale*** L'implantation doit tenir compte des caractéristiques du tissu existant et en particulier des bâtiments situés sur l'unité foncière et sur les parcelles voisines. L'implantation de la construction principale par rapport aux limites séparatives doit se faire sur limite, en respect du léger recul ou avec un recul minimal de 2 mètres. Pour les constructions implantées sur limite ou en léger recul, le projet démontrera que les effets de masque d'une parcelle sur l'autre seront limités : - Soit grâce à la limitation de la hauteur de la construction projetée : la hauteur n'excèdera pas 3,2 m à l'égout du toit ou à l'acrotère ; - Soit lorsque la construction projetée s'adosse à des constructions de dimensions équivalentes et joignant déjà la limite séparative. En cas d'implantation sur limite ou en léger recul, les servitudes de vues, imposées par le Code Civil, devront être respectées. L'ouverture d'un jour, ouverture laissant passer la lumière, mais ne permettant pas la vue et demeurant fermée, est néanmoins autorisée, pour les murs non mitoyens situés sur limite ou en léger recul. Lorsque la construction sur le fonds voisin est implantée en léger recul, la construction nouvelle ne peut s'implanter sur limite et doit respecter un léger recul ou une distance minimale de 2 mètres. ***Autres constructions (qui ne sont pas principales) - annexes*** Les autres constructions peuvent s'implanter sur limite, en léger recul ou à une distance minimale de 2 mètres par rapport à la limite séparative. ***Constructions à vocation de services publics ou d'intérêt public***

	Les constructions à vocation de services publics ou d'intérêt public peuvent s'implanter sur limite, en léger recul ou à une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative. ***Constructions existantes*** L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante peut se faire en continuité de l'alignement existant même s'il n'est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
Article 8 Deux constructions implantées sur une même unité foncière doivent être soit contiguës soit distantes d'au moins 4m. Cette distance peut être réduite sans pouvoir être inférieure à 2m, lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales ; les baies de cuisine sont assimilées pour l'application de cet article à des baies principales.	**Article 8** ~~Deux constructions implantées sur une même unité foncière doivent être soit contiguës soit distantes d'au moins 4m. Cette distance peut être réduite sans pouvoir être inférieure à 2m, lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales ; les baies de cuisine sont assimilées pour l'application de cet article à des baies principales.~~ Non règlementé
Article 11 **(…)** ***VII - Clôtures*** Les murs existants devront être conservés et restaurés. Les clôtures nouvelles sur rue seront constituées de murs en pierre de Caen, ou d'une clôture pleine à condition que celle-ci soit recouverte d'un enduit teinté dans la masse dont la tonalité sera similaire à celle des matériaux traditionnels utilisés dans la région du Bessin et que des chainages en pierre (ou des clés) soient réalisés régulièrement. Sur les limites séparatives, les clôtures nouvelles seront constituées : - Soit de murs en pierres apparentes, ou d'une clôture pleine à condition que celle-ci soit recouverte d'un enduit teinté dans la masse ; - Soit d'une palissade ou d'un treillis en bois ou constitués d'un matériau d'aspect similaire, doublés ou non d'une haie vive ; - Soit d'un grillage plastifié vert sur potelets métalliques, bois ou béton, avec ou sans lisses intermédiaires, doublés ou non d'une haie vive ; Leur hauteur n'excèdera pas 2 mètres. Pour les parcelles dont une ou plusieurs des limites séparatives jouxtent une zone A ou N, les clôtures sur ces limites seront constituées de haies vives bocagères. Les clôtures constituées d'éléments pleins en béton préfabriqués sont interdites.	**Article 11** **(…)** ***VII - Clôtures*** Les murs existants devront être conservés et restaurés. Les murs en pierre traditionnels existants, donnant sur la voie publique, quelque soit leur hauteur d'origine, devront être reconstruits, rénovés ou mis en valeur. Les murs en pierre seront maintenus ou restaurés à l'identique. L'enduit ton pierre pourra être autorisé ponctuellement. Les pierres de substitution devront présenter un aspect similaire au produit naturel, tant pour la matière, la couleur, que le type d'appareillage. Le percement d'un mur traditionnel, pour la création d'une entrée charretière, est autorisé sous condition de ne pas porter atteinte au front bâti continu ou semi-continu de la voie du projet. Les clôtures nouvelles sur rue seront constituées de murs en pierre de Caen, ou d'une clôture pleine à condition que celle-ci soit recouverte d'un enduit teinté dans la masse dont la tonalité sera similaire à celle des matériaux traditionnels utilisés dans la région du Bessin et que des chainages en pierre (ou des clés) soient réalisés régulièrement. Sur les limites séparatives, les clôtures nouvelles seront constituées : - Soit de murs en pierres apparentes, ou d'une clôture pleine à condition que celle-ci soit recouverte d'un enduit teinté dans la masse ; - Soit d'une palissade ou d'un treillis en bois ou constitués d'un matériau d'aspect similaire, doublés ou non d'une haie vive ; - Soit d'un grillage plastifié vert sur potelets métalliques, bois ou béton, avec ou sans lisses intermédiaires, doublés ou non d'une haie vive ;

	Leur hauteur n'excèdera pas 2 mètres. Pour les parcelles dont une ou plusieurs des limites séparatives jouxtent une zone A ou N, les clôtures sur ces limites seront constituées de haies vives bocagères. Les clôtures constituées d'éléments pleins en béton préfabriqués sont interdites.
	Article 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétique et environnementales Les dispositifs d'énergies renouvelables ainsi que les aménagements destinés à améliorer les performances énergétiques des constructions sont admis. Toute opération devra prévoir des dispositifs de rétention des eaux de pluie, soit à la parcelle, soit à l'échelle de l'ensemble de l'opération. Pour les équipements publics, tout dispositif technique de production autonome d'énergie décarbonée (solaire, biomasse, géothermie, …) est autorisé.
	Article 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques Toute opération devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques (gaines, fourreaux…).

UB	UB
Article 4 – Eaux pluviales Le traitement des eaux pluviales sur la parcelle (tranchée drainante, mare, noue…) devra être privilégié. Le dimensionnement des ouvrages tiendra compte de l'ensemble des installations et constructions réalisées ou à réaliser sur le terrain, au regard de l'imperméabilisation des sols. Les dispositifs d'engouffrement de type puisard sont interdits. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent permettre l'écoulement résiduel 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 directe et sans stagnation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.	**Article 4 – Eaux pluviales** ~~Le traitement des eaux pluviales sur la parcelle (tranchée drainante, mare, noue…) devra être privilégié.~~ Les dispositifs d'infiltration superficielle seront privilégiés. Le dimensionnement des ouvrages tiendra compte de l'ensemble des installations et constructions réalisées ou à réaliser sur le terrain, au regard de l'imperméabilisation des sols. ~~Les dispositifs d'engouffrement de type puisard sont interdits.~~ Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent permettre l'écoulement résiduel 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 directe et sans stagnation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.
Article 8 Deux constructions implantées sur une même unité foncière doivent être soit contiguës soit distantes d'au moins 4m.	**Article 8** ~~Deux constructions implantées sur une même unité foncière doivent être soit contiguës soit distantes d'au moins 4m.~~ Non règlementé
Article 14 Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone est fixé à 0,35.	**Article 14** ~~Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone est fixé à 0,35.~~ Non règlementé
	Article 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétique et environnementales Les dispositifs d'énergies renouvelables ainsi que les aménagements destinés à améliorer les performances énergétiques des constructions sont admis. Toute opération devra prévoir des dispositifs de rétention des eaux de pluie, soit à la parcelle, soit à l'échelle de l'ensemble de l'opération. Pour les équipements publics, tout dispositif technique de production autonome d'énergie décarbonée (solaire, biomasse, géothermie, …) est autorisé.
	Article 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques Toute opération devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques (gaines, fourreaux…).

UE	UE
Article 4 – Eaux pluviales Le traitement des eaux pluviales sur la parcelle (tranchée drainante, mare, noue…) devra être privilégié. Le dimensionnement des ouvrages tiendra compte de l'ensemble des installations et constructions réalisées ou à réaliser sur le terrain, au regard de l'imperméabilisation des sols. Les dispositifs d'engouffrement de type puisard sont interdits. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent permettre l'écoulement résiduel 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 directe et sans stagnation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.	**Article 4 – Eaux pluviales** ~~Le traitement des eaux pluviales sur la parcelle (tranchée drainante, mare, noue…) devra être privilégié.~~ Les dispositifs d'infiltration superficielle seront privilégiés. Le dimensionnement des ouvrages tiendra compte de l'ensemble des installations et constructions réalisées ou à réaliser sur le terrain, au regard de l'imperméabilisation des sols. ~~Les dispositifs d'engouffrement de type puisard sont interdits.~~ Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent permettre l'écoulement résiduel 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 directe et sans stagnation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.
Article 8 Deux constructions implantées sur une même unité foncière doivent être soit contiguës soit distantes d'au moins 4m.	**Article 8** ~~Deux constructions implantées sur une même unité foncière doivent être soit contiguës soit distantes d'au moins 4m.~~ Non règlementé
Article 14 Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone est fixé à 0,35.	**Article 14** ~~Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone est fixé à 0,35.~~ Non règlementé
	Article 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétique et environnementales Les dispositifs d'énergies renouvelables ainsi que les aménagements destinés à améliorer les performances énergétiques des constructions sont admis. Toute opération devra prévoir des dispositifs de rétention des eaux de pluie, soit à la parcelle, soit à l'échelle de l'ensemble de l'opération. Pour les équipements publics, tout dispositif technique de production autonome d'énergie décarbonée (solaire, biomasse, géothermie, …) est autorisé.
	Article 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques Toute opération devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques (gaines, fourreaux…).

1AUB	1AUB
Article 4 – Eaux pluviales Le traitement des eaux pluviales sur la parcelle (tranchée drainante, mare, noue…) devra être privilégié. Le dimensionnement des ouvrages tiendra compte de l'ensemble des installations et constructions réalisées ou à réaliser sur le terrain, au regard de l'imperméabilisation des sols. Les dispositifs d'engouffrement de type puisard sont interdits. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent permettre l'écoulement résiduel 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 directe et sans stagnation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.	**Article 4 – Eaux pluviales** ~~Le traitement des eaux pluviales sur la parcelle (tranchée drainante, mare, noue…) devra être privilégié.~~ Les dispositifs d'infiltration superficielle seront privilégiés. Le dimensionnement des ouvrages tiendra compte de l'ensemble des installations et constructions réalisées ou à réaliser sur le terrain, au regard de l'imperméabilisation des sols. ~~Les dispositifs d'engouffrement de type puisard sont interdits.~~ Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent permettre l'écoulement résiduel 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 directe et sans stagnation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.
Article 6 Tout point de la construction devra être implanté, soit à l'alignement de la limite d'emprise des voies, soit à 5 m minimum en retrait par rapport à la limite d'emprise des voies. Malgré les dispositions de l'alinéa précédent, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle. Les ouvrages techniques divers nécessaires à l'implantation et au fonctionnement des différents réseaux ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.	**Article 6** ~~Tout point de la construction devra être implanté, soit à l'alignement de la limite d'emprise des voies, soit à 5 m minimum en retrait par rapport à la limite d'emprise des voies.~~ ~~Malgré les dispositions de l'alinéa précédent, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.~~ ***Construction principale*** Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement ou en retrait. Le retrait est d'une distance minimale de 3 mètres. ***Dispositions particulières*** Une implantation à l'alignement ou en retrait à une distance inférieure à 3 m peut être admise, quand elle a pour but de souligner la composition d'un espace public, notamment une place ou un angle de rue. Le long des cheminements doux, non ouverts à la circulation automobile et quel que soit leur largeur, les constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait. Les ouvrages techniques divers nécessaires à l'implantation et au fonctionnement des différents réseaux ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.

Article 7 Toute construction doit être implantée, sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement et à la sécurité, soit en limite séparative de propriété, soit avec un recul au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point de la limite parcellaire le plus proche, avec un minimum de 4 mètres. Malgré les dispositions des alinéas précédents, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.	**Article 7** ~~Toute construction doit être implantée, sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement et à la sécurité, soit en limite séparative de propriété, soit avec un recul au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point de la limite parcellaire le plus proche, avec un minimum de 4 mètres.~~ ~~Malgré les dispositions des alinéas précédents, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.~~ ***Construction principale*** L'implantation du bâtiment par rapport aux limites séparatives peut se faire, soit sur limite, soit en respect du léger recul soit avec un recul minimal de 2 mètres. Lorsque la construction sur le fonds voisin est implantée en léger recul, la construction nouvelle ne peut s'implanter sur limite et doit respecter un léger recul ou une distance minimale de 2 mètres. ***Autres constructions (que principales)*** Les autres constructions peuvent s'implanter sur limite, en léger recul ou à une distance minimale de 2 mètres par rapport à la limite séparative. ***Constructions à vocation de services publics ou d'intérêt public*** Les constructions à vocation de services publics ou d'intérêt public peuvent s'implanter sur limite, en léger recul ou à une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative.
Article 8 Deux constructions implantées sur une même unité foncière doivent être soit contiguës soit distantes d'au moins 4m.	**Article 8** ~~Deux constructions implantées sur une même unité foncière doivent être soit contiguës soit distantes d'au moins 4m.~~ Non règlementé
Article 11 **(…)**	**Article 11** **(…)** <u>Les couleurs</u> Les nuances de façades devront être choisies parmi les teintes dominantes de l'environnement bâti traditionnel, en excluant les couleurs vives et agressives, ainsi que le blanc pur. Ces règles de couleurs ne s'appliquent pas aux menuiseries extérieures de la construction, sous réserve de respecter le caractère des sites environnants.
Article 14 Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone est fixé à 0,35.	**Article 14** ~~Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone est fixé à 0,35.~~ Non règlementé

	Article 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétique et environnementales Les dispositifs d'énergies renouvelables ainsi que les aménagements destinés à améliorer les performances énergétiques des constructions sont admis. Toute opération devra prévoir des dispositifs de rétention des eaux de pluie, soit à la parcelle, soit à l'échelle de l'ensemble de l'opération. Pour les équipements publics, tout dispositif technique de production autonome d'énergie décarbonée (solaire, biomasse, géothermie, …) est autorisé.
	Article 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques Toute opération devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques (gaines, fourreaux…).

A	A
Article 2 Sont admises, à l'exception des interdictions mentionnées à l'article 1, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment : - les constructions et installations destinées et nécessaires à l'exploitation agricole ; - les constructions et installations destinées au logement des exploitants exerçant localement leur profession et les habitations des salariés agricoles logés par l'exploitant (logement de fonction) sous réserve de justifier de la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée au fonctionnement de son exploitation agricole ; - les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone ; certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués. En secteur Ap, les constructions et les occupations des sols susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité des eaux sont interdites. Dans les zones soumises à risques de remontées de nappe phréatique en période de très hautes eaux comprises entre 0 et 2,5 mètres et où l'urbanisation est possible (voir planche annexée au présent règlement), seules seront autorisées les constructions et installations directement liées et indispensables aux activités agricoles, sans sous-sol.	**Article 2** Sont admises, à l'exception des interdictions mentionnées à l'article 1, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment : - les constructions et installations destinées et nécessaires à l'exploitation agricole ; - les constructions et installations destinées au logement des exploitants exerçant localement leur profession et les habitations des salariés agricoles logés par l'exploitant (logement de fonction) sous réserve de justifier de la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée au fonctionnement de son exploitation agricole ; - les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone ; certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués. - Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées à condition : ▪ Que la hauteur au faîtage des annexes soit inférieure ou égale à 6 m ou à 3 m à l'acrotère en cas de toitures terrasses; ▪ Que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface de l'unité foncière sur laquelle elle se situe; ▪ Que la densité de l'ensemble des constructions soit limitée à un maximum de 0.30 pour les unités foncières de moins de 1000 m² (rapport entre la surface de plancher globale et la surface de l'unité foncière) et à un maximum de 0.2 lorsque la surface de l'unité foncière est supérieure. ▪ Que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieure d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal. Les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformées en nouveaux logements. - Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées à condition : ▪ Que la hauteur au faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 m à l'acrotère en cas de toitures terrasses;

	▪ Que la densité de l'ensemble des constructions soit limitée à un maximum de 0.30 pour les unités foncières de moins de 1000 m² (rapport entre la surface de plancher globale et la surface de l'unité foncière) et à un maximum de 0.2 lorsque la surface de l'unité foncière est supérieure. ▪ Que l'extension n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface de l'unité foncière sur laquelle elle se situe; ▪ Qu'elle soit implantée sur limite ou en retrait des limites d'emprise publique et séparatives. En secteur Ap, les constructions et les occupations des sols susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité des eaux sont interdites. Dans les zones soumises à risques de remontées de nappe phréatique en période de très hautes eaux comprises entre 0 et 2,5 mètres et où l'urbanisation est possible (voir planche annexée au présent règlement), seules seront autorisées les constructions et installations directement liées et indispensables aux activités agricoles, sans sous-sol.
Article 4 – Eaux pluviales Le traitement des eaux pluviales sur la parcelle (tranchée drainante, mare, noue…) devra être privilégié. Le dimensionnement des ouvrages tiendra compte de l'ensemble des installations et constructions réalisées ou à réaliser sur le terrain, au regard de l'imperméabilisation des sols. Les dispositifs d'engouffrement de type puisard sont interdits. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent permettre l'écoulement résiduel 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 directe et sans stagnation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.	**Article 4 – Eaux pluviales** ~~Le traitement des eaux pluviales sur la parcelle (tranchée drainante, mare, noue…) devra être privilégié.~~ Les dispositifs d'infiltration superficielle seront privilégiés. Le dimensionnement des ouvrages tiendra compte de l'ensemble des installations et constructions réalisées ou à réaliser sur le terrain, au regard de l'imperméabilisation des sols. ~~Les dispositifs d'engouffrement de type puisard sont interdits.~~ Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent permettre l'écoulement résiduel 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 directe et sans stagnation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.
Article 6 Toute construction doit être implantée avec un retrait minimum de 15 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies. Malgré les dispositions de l'alinéa précédent, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.	**Article 6** Toute construction nouvelle à usage agricole doit être implantée avec un retrait minimum de 15 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies. Pour les autres constructions (annexes et extensions), les conditions d'implantation sont indiquées au sein de l'article 2 de la zone A. Malgré les dispositions de l'alinéa précédent, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

Article 7 Toute construction doit être implantée, sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement et à la sécurité, soit en limite séparative de propriété, soit avec un recul au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point de la limite parcellaire le plus proche, avec un minimum de 5 mètres. Malgré les dispositions des alinéas précédents, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.	**Article 7** Toute construction nouvelle à usage agricole doit être implantée, sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement et à la sécurité, soit en limite séparative de propriété, soit avec un recul au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point de la limite parcellaire le plus proche, avec un minimum de 5 mètres. Malgré les dispositions des alinéas précédents, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle. Pour les autres constructions (annexes et extensions), les conditions d'implantation sont indiquées au sein de l'article 2 de la zone A.
Article 9 ~~Non réglementé.~~	**Article 9** ~~Non réglementé.~~ L'emprise au sol des constructions, annexes et extensions à usage d'habitation est limitée 20% de l'unité foncière. L'emprise au sol des constructions, annexes et extensions à usage autre n'est pas réglementée.
Article 10 Le nombre maximum de niveaux de constructions à usage d'habitation est fixé à 3 (R + 1 + C), compris les combles aménageables et non compris les sous-sols. La hauteur maximale pour les autres types de construction est fixée à 10 m, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures. Malgré les dispositions des alinéas précédents, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.	**Article 10** Le nombre maximum de niveaux de constructions à usage d'habitation est fixé à 3 (R + 1 + C), compris les combles aménageables et non compris les sous-sols. La hauteur maximale pour les autres types de construction est fixée à 10 m, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures. Malgré les dispositions des alinéas précédents, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle. Pour les annexes et extensions des constructions à usage d'habitation existantes : Les conditions de hauteurs sont indiquées au sein de l'article A2.
	Article 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétique et environnementales Les dispositifs d'énergies renouvelables ainsi que les aménagements destinés à améliorer les performances énergétiques des constructions sont admis. Toute opération devra prévoir des dispositifs de rétention des eaux de pluie, soit à la parcelle, soit à l'échelle de l'ensemble de l'opération. Pour les équipements publics, tout dispositif technique de production autonome d'énergie décarbonée (solaire, biomasse, géothermie,…) est autorisé.

	Article 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques Toute opération devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques (gaines, fourreaux…).

N	N
Article 2 Sont admises, à l'exception des interdictions mentionnées à l'article 1, les constructions et installations de quelque destination que ce soit, notamment : - l'aménagement et l'extension des bâtiments et établissements existants, ainsi que leurs annexes ; - la reconstruction des constructions existantes après sinistre ; - les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone ; certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués ; - - les affouillements et exhaussements de sol sous réserve qu'ils soient liés à la construction des bâtiments, aux équipements publics d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone.	**Article 2** Sont admises, à l'exception des interdictions mentionnées à l'article 1, les constructions et installations de quelque destination que ce soit, notamment : - l'aménagement et l'extension des bâtiments et établissements existants~~, ainsi que leurs annexes~~ ; - la reconstruction des constructions existantes après sinistre ; - les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone ; certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués ; - les affouillements et exhaussements de sol sous réserve qu'ils soient liés à la construction des bâtiments, aux équipements publics d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone. - Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées à condition : ▪ Que la hauteur au faîtage des annexes soit inférieure ou égale à 6 m ou à 3 m à l'acrotère en cas de toitures terrasses; ▪ Que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface de l'unité foncière sur laquelle elle se situe; ▪ Que la densité de l'ensemble des constructions soit limitée à un maximum de 0.30 pour les unités foncières de moins de 1000 m² (rapport entre la surface de plancher globale et la surface de l'unité foncière) et à un maximum de 0.2 lorsque la surface de l'unité foncière est supérieure. ▪ Que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieure d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal. Les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformées en nouveaux logements. - Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées à condition : ▪ Que la hauteur au faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 m à l'acrotère en cas de toitures terrasses;

	▪ Que la densité de l'ensemble des constructions soit limitée à un maximum de 0.30 pour les unités foncières de moins de 1000 m² (rapport entre la surface de plancher globale et la surface de l'unité foncière) et à un maximum de 0.2 lorsque la surface de l'unité foncière est supérieure. ▪ Que l'extension n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface de l'unité foncière sur laquelle elle se situe; ▪ Qu'elle soit implantée sur limite ou en retrait des limites d'emprise publique et séparatives.
Article 4 – Eaux pluviales Le traitement des eaux pluviales sur la parcelle (tranchée drainante, mare, noue…) devra être privilégié. Le dimensionnement des ouvrages tiendra compte de l'ensemble des installations et constructions réalisées ou à réaliser sur le terrain, au regard de l'imperméabilisation des sols. Les dispositifs d'engouffrement de type puisard sont interdits. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent permettre l'écoulement résiduel 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 directe et sans stagnation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.	**Article 4 – Eaux pluviales** ~~Le traitement des eaux pluviales sur la parcelle (tranchée drainante, mare, noue…) devra être privilégié.~~ Les dispositifs d'infiltration superficielle seront privilégiés. Le dimensionnement des ouvrages tiendra compte de l'ensemble des installations et constructions réalisées ou à réaliser sur le terrain, au regard de l'imperméabilisation des sols. ~~Les dispositifs d'engouffrement de type puisard sont interdits.~~ Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent permettre l'écoulement résiduel 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 directe et sans stagnation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.
Article 6 Tout point de la construction devra être implanté, soit à l'alignement de la limite d'emprise des voies, soit à 5 m minimum en retrait par rapport à la limite d'emprise des voies. Malgré les dispositions de l'alinéa précédent, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle. Les ouvrages techniques divers nécessaires à l'implantation et au fonctionnement des différents réseaux ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.	**Article 6** Tout point de la construction devra être implanté, soit à l'alignement de la limite d'emprise des voies, soit à ~~5~~ **3** m minimum en retrait par rapport à la limite d'emprise des voies. Malgré les dispositions de l'alinéa précédent, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle. Lorsqu'un mur constitue déjà l'alignement, il sera possible de déroger aux présentes règles : la construction s'implantera alors en retrait. Pour les autres constructions (annexes et extensions), les conditions d'implantation sont indiquées au sein de l'article 2 de la zone N. Les ouvrages techniques divers nécessaires à l'implantation et au fonctionnement des différents réseaux ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.
Article 7 Toute construction doit être implantée, sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement et à la	**Article 7** Toute construction doit être implantée, sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement et à la

sécurité, soit en limite séparative de propriété, soit avec un recul au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point de la limite parcellaire le plus proche, avec un minimum de 4 mètres. Les ouvrages techniques divers nécessaires à l'implantation et au fonctionnement des différents réseaux ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.	sécurité, ~~soit en limite séparative de propriété, soit avec un recul au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point de la limite parcellaire le plus proche, avec un minimum de 4 mètres.,~~ **soit sur limite, soit en respect du léger recul ou avec un recul minimal de 2 mètres.** Les ouvrages techniques divers nécessaires à l'implantation et au fonctionnement des différents réseaux ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul. Pour les autres constructions (annexes et extensions), les conditions d'implantation sont indiquées au sein de l'article 2 de la zone N.
Article 8 A moins que les constructions ne soient contiguës, la distance minimale entre deux constructions situées sur une même unité foncière ne pourra être inférieure à 3 m. Les ouvrages techniques divers nécessaires à l'implantation et au fonctionnement des différents réseaux ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.	**Article 8** ~~A moins que les constructions ne soient contiguës, la distance minimale entre deux constructions situées sur une même unité foncière ne pourra être inférieure à 3 m.~~ ~~Les ouvrages techniques divers nécessaires à l'implantation et au fonctionnement des différents réseaux ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.~~ Non règlementé
Article 9 ~~Non réglementé.~~	**Article 9** ~~Non réglementé.~~ L'emprise au sol des constructions, annexes et extensions à usage d'habitation est limitée 20% de l'unité foncière. L'emprise au sol des constructions, annexes et extensions à usage autre n'est pas réglementée.
Article 10 Non réglementé.	**Article 10** ~~Non réglementé.~~ Pour les annexes et extensions des constructions à usage d'habitation existantes, les conditions de hauteurs sont indiquées au sein de l'article N2. La hauteur des autres constructions n'est pas règlementée.
	Article 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétique et environnementales Les dispositifs d'énergies renouvelables ainsi que les aménagements destinés à améliorer les performances énergétiques des constructions sont admis. Toute opération devra prévoir des dispositifs de rétention des eaux de pluie, soit à la parcelle, soit à l'échelle de l'ensemble de l'opération. Pour les équipements publics, tout dispositif technique de production autonome d'énergie décarbonée (solaire, biomasse, géothermie, …) est autorisé.
	Article 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques Toute opération devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques (gaines, fourreaux…).

EXPOSE DES MOTIFS

La zone d'urbanisation actuelle à requalifier

Avant d'envisager l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, la municipalité de REVIERS souhaitait affirmer tout d'abord sa nouvelle position quant au secteur aujourd'hui constructible à destination de l'habitat (zone classée actuellement en zone 1AUbx, au Sud-Est du bourg).

Pour permettra à la salle des fêtes existante d'évoluer, l'implantation de nouveaux ateliers techniques communaux, le maintien et le développement des équipements sportifs et de loisirs, et le cas échéant, l'implantation de quelques constructions à destination d'hébergement (pouvant être un complément à la présence de la salle des fêtes), il est décidé de supprimer la zone 1AUBx au profit de nouvelles vocations liées :

- Aux constructions et équipements d'intérêt collectif et de services publics (zone UEx) ;
- Aux activités et installations de sport et de loisirs (zone Nlx).

L'emplacement réservé n°12 dont l'objet était la création d'une nouvelle salle des fêtes est supprimé, au profit d'un emplacement réservé plus restreint permettant la réalisation d'un cheminement doux Est-Ouest.

Vitalité de la commune

Pour la vitalité du bourg et la pérennisation des équipements et services existants, la commune se doit de profiter de son attractivité et encourager l'aménagement d'un nouveau quartier, et l'accueil de nouvelles populations sur son territoire.

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur devra permettre de redynamiser la croissance démographique communale qui a été très mesurée ces dernières années, en raison de l'absence de foncier disponible.

Le projet de modification permettra donc l'ouverture d'une nouvelle zone à urbaniser.

La commune de REVIERS doit poursuivre le développement de son parc de logements afin :

- D'assurer une croissance démographique progressive,
- De diversifier son offre de logements et ainsi, répondre à des demandes variées (possibilité de réaliser un parcours résidentiel complet à REVIERS),
- De pérenniser les équipements et services existants (scolaire notamment).

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur permettra de mettre en œuvre un projet urbain, architectural et paysager de qualité grâce à la mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Mise à jour des emplacements réservés du PLU

Une mise en demeure d'acquérir ou de lever l'emplacement réservé n°6 a été déposée. La commune de REVIERS n'a pas souhaité se porter acquéreur de ces secteurs réservés. Ainsi, afin de régulariser cette situation, le Conseil Municipal de REVIERS a décidé de lever cet emplacement réservé, tout en assurant des règles limitant la hauteur des éventuelles nouvelles constructions sur ce secteur, et ce afin de ne pas entraver l'exposition des constructions existantes environnantes.

Pour permettre l'aménagement d'un cœur de bourg à dominante végétale, la commune de REVIERS a souhaité étendre l'emplacement réservé n°8 sur le cœur d'îlot, dans le but d'y créer des espaces de rencontre et de convivialité, dans un espace vert public.

Permettre la mise en valeur et la gestion du secteur du château de REVIERS

L'actuel PLU de REVIERS identifie cet édifice patrimonial et historique, en tant qu'élément remarquable du paysage bâti.
Cet édifice est aujourd'hui le siège de la communauté des communes d'Orival. Au vu de la réforme territoriale, ce secteur peut être amené à connaître des évolutions importantes.
La mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation pour la zone UAch permet de garantir pour ce secteur certains principes d'aménagement et d'urbanisation à respecter dans l'avenir.

Ajustements de certaines règles et prise en compte des dernières évolutions législatives

L'essentiel des modifications apportées au règlement ne constitue pas des évolutions de fond. Il s'agit, après trois ans d'application du P.L.U, d'ajustements visant à préciser certaines règles et prendre en compte la loi Macron.

Il s'agissait d'intégrer les nouvelles exigences règlementaires, mais aussi de faciliter l'application et la mise en œuvre des règles d'urbanisme.

Les principaux objectifs sont de :
- Une meilleure gestion des eaux pluviales à la parcelle ;
- Simplifier les règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain ;
- Assurer plus de densité pour les zones d'urbanisation future ;
- Assurer une bonne intégration paysagère des futures constructions en zone d'urbanisation future ;
- Autoriser les annexes et extensions des constructions d'habitations existantes en zone A et N.

Ces modifications règlementaires ne remettent pas en cause le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Justifications de la zone d'implantation et des conditions de hauteur, d'emprise et de densité au regard de l'activité agricole et de la qualité paysagère

❑ La zone agricole

Son contour a été défini en fonction de critères tels que la qualité agronomique des terres, mais également l'usage des parcelles (parcelles constituant le siège d'exploitation, parcelles inclues dans un plan d'épandage, accessibilité aux engins agricoles …).
La zone A recouvre la majeure partie du territoire communal correspondant aux plateaux de grandes cultures. L'agriculture y est protégée de toute urbanisation.
L'édification de toute construction qui ne serait pas directement liée à l'activité agricole y est interdite.

Le secteur Ap comprend les parcelles concernées par le périmètre de protection rapproché des captages en eau potable.
Le secteur Ax recouvre les parcelles concernées par le périmètre de protection des vestiges archéologiques (x), où toute demande de permis de construire, d'autorisation de lotir, de permis de démolir, d'autorisation d'installations et travaux divers devra faire l'objet d'une consultation du conservateur régional de l'Archéologie.

La zone A accueille des constructions d'habitations existantes, et sera donc concernée par le projet de modification du PLU.

❑ Les zones naturelles

Le contour de la zone naturelle a été défini de manière à répondre à deux critères, à savoir la préservation des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt écologique, mais également la prise en compte du bâti existant en dehors des zones urbaines et de son évolution future.

La zone N recouvre les vallées humides et boisées de la Seulles, de la Mue et de la Thue. Elle englobe les principaux boisements ne présentant pas d'enjeu agricole :

- les secteurs inventoriés en tant que Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique ;
- le Site d'Intérêt Communautaire (Natura 2000), qui concerne les anciennes carrières de la Vallée de la Mue ;
- le site inscrit par arrêté du 19 janvier 1984 relatif à la protection des sites pittoresques ;
- le secteur concerné par l'arrêté de biotope du 29 janvier 2002 protégeant le brochet dans le lit majeur de la Seulles ;
- les territoires humides recensés par la DREAL.

Le secteur Nc comprend les terrains relatifs au cimetière militaire canadien.
Le secteur Nj correspond à des cœurs d'ilots non bâtis à conserver en l'état.
Le secteur Nl comprend les terrains réservés aux activités liées aux sports et loisirs (prise en compte de la base de loisirs existante).
Le secteur Nr correspond au périmètre du Site d'Intérêt Communautaire (Natura 2000) des anciennes carrières de la Vallée de la Mue.
Le secteur Np recouvre les parcelles concernées par le périmètre de protection rapproché des captages en eau potable.
Le secteur Nx correspond au périmètre de protection des vestiges archéologiques (x), où toute demande de permis de construire, d'autorisation de lotir, de permis de démolir, d'autorisation d'installations et travaux divers devra faire l'objet d'une consultation du conservateur régional de l'Archéologie.
La zone N comprend en outre un secteur correspondant à des terrains réputés inondables et de zones à débordement constaté de nappe phréatique, impliquant notamment des risques d'inondation des sous-sols. Ces zones ont été identifiées au plan de zonage sous la forme de trames spécifiques, où la construction de sous-sols sera interdite.
Dans la zone naturelle et forestière, comme au demeurant dans les zones urbaines et les zones à urbaniser, la restauration et la rénovation du bâti existant sous forme de logement sera autorisée.

❑ Evolution de la constructibilité en zone A

Lors de l'élaboration du PLU, les extensions et les annexes des constructions d'habitations existantes n'étaient pas autorisées.

La présente modification du PLU doit donc avoir comme objectif :

- D'autoriser les extensions et les annexes des constructions d'habitations existantes ;
- De définir les zones d'implantation ;
- Et de déterminer des conditions de hauteurs, d'emprises et de densité

Les zones d'implantation :

Tout d'abord, la présente notice souligne que :

- Les extensions et les annexes des constructions d'habitations existantes seront autorisées **dans l'ensemble de la zone A, qui accueille actuellement des constructions existantes à usage d'habitation. Notons, qu'en secteur Ap, le règlement interdit les constructions et les occupations des sols susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité des eaux.**

Les articles 6 et 7 de la zone A imposeront :

- Les extensions des constructions à usage d'habitation pourront s'implanter sur limite ou en retrait des limites d'emprise publique et séparatives. Aussi, les annexes des constructions d'habitations existantes seront entièrement implantées à l'intérieure d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

- Cette distance d'implantation à moins de 40 mètres de la construction d'habitation existante, de manière à limiter le mitage des espaces agricoles – Les annexes sont souvent distantes du bâtiment principal auxquels elles sont liées, mais cet éloignement doit néanmoins ne pas être trop important pour conforter le lien fonctionnel entre les deux constructions. La distance de 40 mètres est un maximum pour tenir compte de la taille des parcelles en zones A.

Les conditions de hauteurs, d'emprises et de densités

Le règlement écrit imposera :

- **Hauteurs :** Les conditions de hauteurs seront encadrées au sein de l'article 2 et de l'article 10 du règlement de la zone A.
  Pour les extensions, la hauteur au faîtage ne devra pas être plus haute que la hauteur au faîtage de la construction d'habitation existante, et ne devra pas excéder 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses.
  Pour les annexes, la hauteur au faîtage devra être inférieure ou égale à 6 m, ou à 3 m à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

- **Emprises et densités :** Au sein de l'article 2 (occupations et utilisations du sol autorisée sous certaines conditions) et de l'article 9 (emprise au sol) du règlement de la zone A, la construction d'extensions ou d'annexe ne devra pas induire une emprise au sol de l'ensemble des constructions supérieure à 20% de la surface de l'unité foncière.
- Aussi, le règlement précise pour les annexes et les extensions : Que la densité de l'ensemble des constructions soit limitée à un maximum de 0.30 pour les unités foncières de moins de 1000 m² (rapport entre la surface de plancher globale et la surface de l'unité foncière) et à un maximum de 0.2 lorsque la surface de l'unité foncière est supérieure.

❑ Evolution de la constructibilité en zone N

Lors de l'élaboration du PLU, le règlement de la zone N autorisait dans la zone N, les extensions et les annexes des constructions existantes, mais sans spécifier qu'elles devaient être liées à des constructions existantes à usage d'habitat, et sans préciser les zones d'implantation et les conditions de hauteurs, d'emprises et de densité de ces extensions.

La présente modification du PLU doit donc avoir comme objectif :

- D'autoriser les extensions et les annexes des constructions d'habitations existantes dans la zone N, Nh et Np ;
- De définir les zones d'implantation ;
- Et de déterminer des conditions de hauteurs, d'emprises et de densité

Les zones d'implantation :

Tout d'abord, la présente notice souligne que les extensions et annexes des constructions d'habitations existantes seront autorisées au sein de la zone N, **en excluant les zones N indicées (r) et (l).**
En effet, le règlement actuel du PLU précisait pour ces sous-secteurs, que seules étaient autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :
« Seuls sont autorisés en secteur Nl:

- *les installations et les équipements sportifs ou de loisirs ;*
- *les constructions et installations nécessaires à l'accueil du public ;*
- *les aires de stationnements.*

En secteur Nr, seuls sont autorisés les aménagements légers à la condition que ceux-ci ne portent atteinte ni à la préservation ni à la sauvegarde des sites remarquables. »

Les articles 6 et 7 de la zone N imposeront :

- Les extensions des constructions à usage d'habitation pourront s'implanter sur limite ou en retrait des limites d'emprise publique et séparatives. Aussi, les annexes des constructions

d'habitations existantes seront entièrement implantées à l'intérieure d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

- Cette distance d'implantation à moins de 40 mètres de la construction d'habitation existante, de manière à limiter le mitage des espaces agricoles – Les annexes sont souvent distantes du bâtiment principal auxquels elles sont liées, mais cet éloignement doit néanmoins ne pas être trop important pour conforter le lien fonctionnel entre les deux constructions. La distance de 40 mètres est un maximum pour tenir compte de la taille des parcelles en zones N.

Les conditions de hauteurs, d'emprises et de densités

Le règlement écrit imposera :

- **Hauteurs :** Les conditions de hauteurs seront encadrées au sein de l'article 2 et de l'article 10 du règlement de la zone N.
  Pour les extensions, la hauteur au faîtage ne devra pas être plus haute que la hauteur au faîtage de la construction d'habitation existante, et ne devra pas excéder 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses.
  Pour les annexes, la hauteur au faîtage devra être inférieure ou égale à 6 m, ou à 3 m à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

- **Emprises et densités :** Au sein de l'article 2 (occupations et utilisations du sol autorisée sous certaines conditions) et de l'article 9 (emprise au sol) du règlement de la zone N, la construction d'extensions ou d'annexe ne devra pas induire une emprise au sol de l'ensemble des constructions supérieure à 25% de la surface de l'unité foncière.
- Aussi, le règlement précise pour les annexes et les extensions : Que la densité de l'ensemble des constructions soit limitée à un maximum de 0.30 pour les unités foncières de moins de 1000 m² (rapport entre la surface de plancher globale et la surface de l'unité foncière) et à un maximum de 0.2 lorsque la surface de l'unité foncière est supérieure.

IMPACTS DU PROJET DE MODIFICATION

La modification n°1 du PLU en comportant :

- Des ajustements règlementaires ;
- Une réduction des zones à urbaniser, au profit des zones naturelles notamment ;
- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les secteurs destinés à connaître des développements significatifs (nouvelle zone 1AUB et zone UAch))

Ne modifie pas en profondeur l'environnement.

Seules les incidences liées à l'ouverture de la nouvelle zone AU, au Sud-Ouest du bourg, prévue dans le PLU initial peuvent être notées.