DÉPARTEMENT DU CALVADOS

Commune de Pont-d'Ouilly

Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION N°1

4.1 - Règlement écrit

PLU approuvé le 16 septembre 2016

Document de travail – Décembre 2019

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Territoires en NORMANDIE
NEAPOLIS Atelier d'Urbanisme
3 Allée du Green – 14 520 PORT-EN-BESSIN
neapolis@orange.fr

1. Présentation

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Pont d'Ouilly.

Conformément à l'article R111-1 du Code de l'Urbanisme demeurent applicables les articles R111-2,

R111-4, R111-15 et R111-21.

Se superposent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre des législations spécifiques.

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines « zones U » déjà urbanisées ou équipées, en zones à urbaniser « zones AU », en zones naturelles et forestières « zones N » et en zones agricoles « zones A » :

- **Les zones urbaines « U» :** elles caractérisent plus particulièrement les bourgs ainsi que ses extensions récentes et accueillent principalement de l'habitat et les services et équipements qui en sont le complément naturel
- **Les zones à urbaniser « AU » :** elles correspondent à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation
- **Les zones agricoles « A » :** elles correspondent aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.
- **Les zones naturelles et forestières « N » :** elles correspondent aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Le plan indique par ailleurs :

- Les zones inondables
- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (articles R130.1 et R130.2 du Code de l'Urbanisme)
- Les bâtiments agricoles
- Les éléments identifiés au titre de la Loi Paysage, en application de l'article 151-19 du Code de l'Urbanisme
- Les zones humides

Nota bene : Les dispositions générales ci-dessus ainsi que les chapeaux de zone sont mentionnés à titre informatif et n'ont pas de caractère opposable.

Dispositions particulières applicables aux

ZONES URBAINES

3. Zone U

Définition de la zone (à titre informatif) :

Zone urbaine accueillant principalement de l'habitat, des services et des activités commerciales qui en sont le complément naturel

- *Up : centre bourg présentant un enjeu architectural*

ARTICLE U1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les implantations d'activités incompatibles avec l'habitat
- Les bâtiments agricoles
- Le camping, les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées
- Le stationnement des caravanes (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur),
- Les abris de fortune, dépôts de ferraille, matériaux de démolition, de déchets et véhicules désaffectés
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction

Dans les secteurs soumis à un risque de remontée de la nappe phréatique :

- Secteurs entre 0 et 1 mètre (risque d'inondation des réseaux et sous-sols) : sont interdits les sous-sols, l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC) et l'infiltration des eaux pluviales dans le sol
- Secteurs de 1 à 2.5 mètres (risque d'inondation des sous-sols) : sont interdits les sous-sols et l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC)

En zone inondable identifiée sur le plan 4.3, sont interdits toute nouvelle construction et tout exhaussement de sols.

Pour la partie incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Noireau et de la Vère, l'application du règlement de celui-ci s'impose

Dans les secteurs soumis au risque lié aux chutes de pierres et de blocs identifiés sur le plan 4.3, est interdit toute nouvelle construction.

ARTICLE U2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions ou installations de toute nature excepté celles mentionnées à l'article U1.
- L'aménagement, l'extension et le changement de destination des bâtiments existants pour leur transformation en habitat ou activité compatible avec l'habitat
- Les installations classées compatibles avec l'habitat sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances ou de risques pour celui-ci.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U3 : ACCES ET VOIRIE

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voirie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

- Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères....

ARTICLE U4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.

- **Eau potable :** Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau devra être raccordée au réseau public

- **Eaux usées :**

▪ Dans les secteurs desservis par le réseau d'assainissement collectif : Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

▪ Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif : l'assainissement des constructions ou installations devra être réalisé conformément à la règlementation en vigueur.

- **Eaux pluviales :** Lorsque le réseau public des eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation de ces eaux.

- **Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication** devront être enterrées.

ARTICLE U5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé

ARTICLE U6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions devront être implantées à l'alignement de fait des constructions existantes, de la voie ou à 3 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques, et 35 mètres par rapport à l'axe de la RD1 et RD511 dans les secteurs non urbanisés
- Des reculs différents peuvent être autorisés en cas d'extension des bâtiments existants à condition de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation
- En secteur Up : Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement de la voie ou avec un retrait égal à celui des constructions voisines
- Ces dispositions de ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques

ARTICLE U7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions devront être implantées :
  - Soit en limite séparative
  - Soit à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Des reculs différents peuvent être autorisés en cas d'extension des bâtiments existants à condition de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation
- Ces dispositions de ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques

ARTICLE U8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

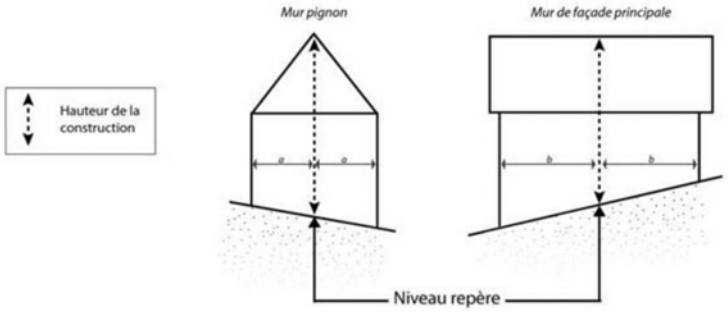
- Non réglementé

ARTICLE U9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé

ARTICLE U10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur se mesure :
  - à partir du sol naturel existant avant les travaux,
  - jusqu' au faîtage, ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur
- La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres au faîtage où à 6 mètres à l'acrotère.
- Dans le cas de terrains en pente, la hauteur au faîtage de la construction est mesurée dans la partie médiane de celle-ci.



- En secteur Up : Des hauteurs différentes pourront être imposées pour assurer une insertion harmonieuse dans le bâti existant
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services publics et services d'intérêt général

ARTICLE U11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Réhabilitation ou extension de constructions anciennes :

Façade :

- Les matériaux traditionnels d'origine constitutifs des façades seront laissés apparents chaque fois que cela sera possible dans le respect des lieux avoisinants.
- Au cas où l'état de dégradation du matériau d'origine ne permettrait sa conservation, il pourra être recouvert, à condition que le nouveau parement soit choisi en harmonie avec la teinte de la pierre ou de l'enduit qui constitue le bâtiment existant.

Toiture :

- Le matériau de couverture devra rester dans la tonalité des matériaux traditionnels de la région ;
- Le matériau de couverture sera d'aspect similaire à celui de la construction principale en cas d'extension.

Menuiseries :

- Les ouvertures nouvelles conserveront les proportions des ouvertures anciennes ou seront en harmonie avec les ouvertures existantes ;
- En cas de remplacement des menuiseries, on s'attachera à respecter la forme et les proportions des ouvertures anciennes.

Extensions :

- Pour les agrandissements de constructions existantes, le caractère original de la maison devra être préservé, tant au niveau des volumes que des matériaux et teintes employés.

Vérandas et abris de jardins :

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas et aux abris de jardins qui devront néanmoins s'intégrer de façon harmonieuse à l'environnement.

Les constructions neuves à usage d'habitation et leurs annexes :

- Les constructions neuves devront de manière générale rechercher une intégration harmonieuse dans le bâti existant.

Façade :

- Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit.
- Les murs-pignons doivent être traités en harmonie avec les façades principales.
- Les couleurs à privilégier pour les bâtiments devront s'apparenter à celles des constructions environnantes.
- Les teintes claires, notamment le blanc, sont proscrites.

Toiture :

- Les matériaux de couverture seront identiques ou de même teinte que ceux des constructions environnantes.
- La pente des toitures composées de deux versants sera comprise entre 40 et 60°.
- Le matériau utilisé devra présenter l'aspect de l'ardoise ou de la tuile, sauf si le projet est situé dans un environnement qui justifie un autre choix.
- Sur une hauteur maximale de 2,5 mètres mesurée à partir de l'égout, des lucarnes peuvent être aménagées.

Extensions :

- Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux ;
- Les extensions et les constructions annexes pourront admettre des toitures à pente unique dont la couleur sera identique au bâtiment principal.

Vérandas et abris de jardins :

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas et aux abris de jardins qui devront néanmoins s'intégrer de façon harmonieuse à l'environnement.

Constructions en bois :

- Les constructions en bois ou à parement bois sont autorisées dans la mesure où leur intégration paysagère est assurée.

Dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant, des dispositions différentes pourront être autorisées :

- *Dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine de qualité également intégrée*
- *Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et l'habitat écologique*
- *Pour la réalisation d'ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services d'intérêt général*

Les clôtures :

- Les clôtures devront être traitées avec soin et en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle.
- La hauteur totale des clôtures en façade et sur la profondeur de la marge de recul ne pourra dépasser 1,50 mètre, dont 0,50 mètre pour la partie pleine s'il en est prévu une.
- La hauteur totale des autres clôtures ne pourra dépasser 2 mètres.
- Les murs réalisés en matériaux non destinés à rester apparents devront recevoir un enduit d'une teinte assortie à celle de la construction principale ;
- En bordure de l'espace naturel ou agricole, les clôtures devront prendre la forme d'une haie vive composée d'essences locales ;

Les autres bâtiments :

- S'ils ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents, les pignons et façades devront être composés de murs enduits ou de bardages.
- Les teintes et les matériaux utilisés devront rechercher en priorité l'intégration du bâtiment dans le paysage environnant.

ARTICLE U12 : STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Une aire de stationnement pour les vélos sera aménagée lors de la construction d'équipements ou services collectifs

ARTICLE U13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les haies créées devront être constituées d'essences locales
- Les installations créant des nuisances esthétiques devront être entourées de haies végétales d'essences locales afin d'assurer leur intégration dans le paysage.
- En bordure de l'espace naturel ou agricole, un nouveau brise-vent constitué de végétaux d'essences locales doit être créé.

ARTICLE U14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Non réglementé

ARTICLE U15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables et de gestion de l'eau est encouragée. Ces dispositifs devront faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.
- En cas de travaux d'isolation extérieure sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie leur adaptation à la construction d'origine, ainsi que leur esthétique.

ARTICLE U16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

- Non réglementé

4. ZONE Ux

Définition de la zone (à titre informatif) :

Zone urbaine réservée aux activités industrielles, commerciales, artisanales et de services

ARTICLE UX1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les établissements industriels lourds susceptibles de causer de graves dommages à l'environnement
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article Ux2
- Le camping, les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées
- Le stationnement des caravanes (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur),
- Les abris de fortune, dépôts de ferraille, matériaux de démolition, de déchets et véhicules désaffectés
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction

ARTICLE UX2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- les constructions à usage industriel, artisanal, commercial et de services
- les habitations sous réserve d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone et d'être intégrées à l'intérieur du bâtiment à usage professionnel
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UX3 : ACCES ET VOIRIE

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voirie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).
- Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères....

ARTICLE UX4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.

- **Eau potable :** Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau devra être raccordée au réseau public

- **Eaux usées :**

  - Dans les secteurs desservis par le réseau d'assainissement collectif : Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

- Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif : l'assainissement des constructions ou installations devra être réalisé conformément à la règlementation en vigueur.

- **Eaux usées industrielles et artisanales :** les installations industrielles et artisanales ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformes aux dispositions règlementaires en vigueur.

- **Eaux pluviales :** Lorsque le réseau public des eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation de ces eaux.

- **Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication** devront être enterrées.

ARTICLE UX5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé

ARTICLE UX6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions devront être implantées à l'alignement de fait des constructions existantes, de la voie ou à 5 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques, et 35 mètres par rapport à l'axe de la RD511
- Sur la marge de reculement, pourront être implantés des bâtiments techniques de faible emprise tels que poste transformateur, local d'accueil…

ARTICLE UX7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions devront être implantées :
  - Soit en limite séparative
  - Soit à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Ces dispositions de ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques

ARTICLE UX8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

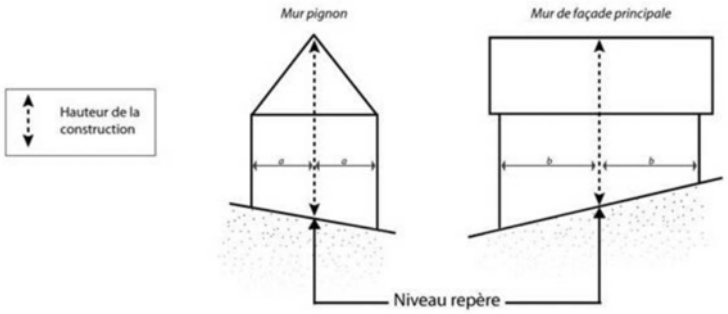
- Non réglementé

ARTICLE UX9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé

ARTICLE UX10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur se mesure :
  - à partir du sol naturel existant avant les travaux,
  - jusqu' au faîtage, ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur
- La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage où à 9 mètres à l'acrotère.
- Dans le cas de terrains en pente, la hauteur au faîtage de la construction est mesurée dans la partie médiane de celle-ci .



- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services publics et services d'intérêt général

ARTICLE UX11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Aspect extérieur :

- Les constructions doivent présenter autant que possible une simplicité de volume, une unité de structures et de matériaux allant dans le sens d'une bonne économie générale et d'une bonne intégration dans le paysage
- Les façades doivent présenter une unité architecturale sur toutes les faces du bâtiment
- Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage

Les clôtures :

- Les clôtures constituées de grille et de grillage seront doublées d'une haie vive bocagère.

ARTICLE UX12 : STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées doit être assuré en dehors des voies publiques

ARTICLE UX13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les haies créées devront être constituées d'essences locales
- Les installations créant des nuisances esthétiques devront être entourées de haies végétales d'essences locales afin d'assurer leur intégration dans le paysage.
- En bordure de l'espace naturel ou agricole, un nouveau brise-vent constitué de végétaux d'essences locales doit être créé.

ARTICLE UX14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Non règlementé

ARTICLE UX15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables et de gestion de l'eau est encouragée. Ces dispositifs devront faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

ARTICLE UX16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

- Non règlementé

Dispositions particulières applicables aux

ZONES A URBANISER

5. Zone 1AU

Définition de la zone (à titre informatif) :

Zone à vocation principale d'habitat équipée ou insuffisamment équipée destinée à être urbanisée sous forme d'opération groupée. Les opérations d'aménagement et de constructions pourront être entreprises en une ou plusieurs tranches. En cas de phasage, chacune des opérations sera programmée de telle sorte qu'elle ne compromette pas la cohérence de l'ensemble de la zone. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone demeure conditionnée à la réalisation des équipements nécessaires à son fonctionnement et à l'assurance des possibilités réelles d'alimentation en eau potable et d'assainissement des eaux usées.

ARTICLE 1AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les implantations d'activités incompatibles avec l'habitat
- Les bâtiments agricoles
- Le camping, les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées
- Le stationnement des caravanes (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur),
- Les abris de fortune, dépôts de ferraille, matériaux de démolition, de déchets et véhicules désaffectés
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction

ARTICLE 1AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions ou installations de toute nature excepté celles mentionnées à l'article 1 et sous condition de respecter les principes des orientations d'aménagement.
- L'aménagement, l'extension et le changement de destination des bâtiments existants pour leur transformation en habitat ou activité compatible avec l'habitat
- Les installations classées compatibles avec l'habitat sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances ou de risques pour celui-ci.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU3 : ACCES ET VOIRIE

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voirie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).
- Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...

ARTICLE 1AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.

- **Eau potable :** Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau devra être raccordée au réseau public

- **Eaux usées :**
  - Dans les secteurs desservis par le réseau d'assainissement collectif : Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif : l'assainissement des constructions ou installations devra être réalisé conformément à la règlementation en vigueur.
- **Eaux pluviales :** Lorsque le réseau public des eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation de ces eaux.
- **Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication** devront être enterrées.

ARTICLE 1AU5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé

ARTICLE 1AU6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions devront être implantées à l'alignement de fait des constructions existantes, de la voie ou à 3 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques.
- Les constructions doivent être implantées selon un retrait de 15 mètres par rapport à l'alignement de la RD511
- Des reculs différents peuvent être autorisés en cas d'extension des bâtiments existants à condition de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques.

ARTICLE 1AU7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées soit :
  - en limite séparative.
  - Soit à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Des reculs différents pourront être autorisés en cas d'extension de constructions existantes
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques.

ARTICLE 1AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

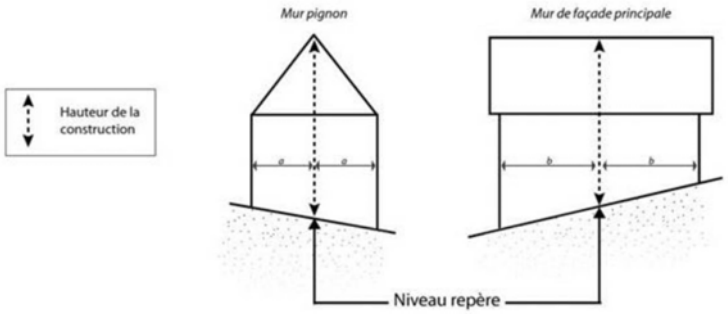
- Non réglementé

ARTICLE 1AU9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé

ARTICLE 1AU10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur se mesure :
    - à partir du sol naturel existant avant les travaux,
    - jusqu' au faîtage, ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur
- La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres au faîtage où à 6 mètres à l'acrotère.
- Dans le cas de terrains en pente, la hauteur au faîtage de la construction est mesurée dans la partie médiane de celle-ci.



- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services publics et services d'intérêt général

ARTICLE 1AU11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Les constructions neuves à usage d'habitation et leurs annexes :

- Les constructions neuves devront de manière générale rechercher une intégration harmonieuse dans le bâti existant.

<u>Façade :</u>

- Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit.
- Les murs-pignons doivent être traités en harmonie avec les façades principales.
- Les couleurs à privilégier pour les bâtiments devront s'apparenter à celles des constructions environnantes.
- Les teintes claires, notamment le blanc, sont proscrites.

Toiture :

- Les matériaux de couverture seront identiques ou de même teinte que ceux des constructions
- environnantes.
- La pente des toitures composées de deux versants sera comprise entre 40 et 60°.
- Le matériau utilisé devra présenter l'aspect de l'ardoise ou de la tuile, sauf si le projet est situé dans un environnement qui justifie un autre choix.
- Sur une hauteur maximale de 2,5 mètres mesurée à partir de l'égout, des lucarnes peuvent être aménagées.

Extensions :

- Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux ;

- Les extensions et les constructions annexes pourront admettre des toitures à pente unique dont la couleur sera identique au bâtiment principal.

Vérandas et abris de jardins :

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas et aux abris de jardins qui devront néanmoins s'intégrer de façon harmonieuse à l'environnement.

Constructions en bois :

- Les constructions en bois ou à parement bois sont autorisées dans la mesure où leur intégration paysagère est assurée.

Dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant, des dispositions différentes pourront être autorisées :

- *Dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine de qualité également intégrée*
- *Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et l'habitat écologique*
- *Pour la réalisation d'ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services d'intérêt général*

Les clôtures :

- Les clôtures devront être traitées avec soin et en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle.
- La hauteur totale des clôtures en façade et sur la profondeur de la marge de recul ne pourra dépasser 1,50 mètre, dont 0,50 mètre pour la partie pleine s'il en est prévu une.
- La hauteur totale des autres clôtures ne pourra dépasser 2 mètres.
- Les murs réalisés en matériaux non destinés à rester apparents devront recevoir un enduit d'une teinte assortie à celle de la construction principale ;
- En bordure de l'espace naturel ou agricole, les clôtures devront prendre la forme d'une haie vive composée d'essences locales ;

Les autres bâtiments :

- S'ils ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents, les pignons et façades devront être composés de murs enduits ou de bardages.
- Les teintes et les matériaux utilisés devront rechercher en priorité l'intégration du bâtiment dans le paysage environnant.

ARTICLE 1AU12 : STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies publiques.

- Une aire de stationnement pour les vélos sera aménagée lors de la construction d'équipements, services collectifs et de logements collectifs

ARTICLE 1AU13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement et de voirie doivent être traités en espaces verts.
- Les haies créées devront être constituées d'essences locales
- Les installations créant des nuisances esthétiques devront être entourées de haies végétales d'essences locales afin d'assurer leur intégration dans le paysage.
- En bordure de l'espace naturel ou agricole, un nouveau brise-vent constitué de végétaux d'essences locales doit être créé.

ARTICLE 1AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Non règlementé

ARTICLE 1AU15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables et de gestion de l'eau est encouragée. Ces dispositifs devront faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.
- Dans la mesure du possible, l'orientation du bâtiment sera déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain pour profiter des apports solaires et protéger l'habitation des vents dominants.
- Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont conseillés et seront intégrés à l'aménagement de la parcelle

ARTICLE 1AU16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

- Non règlementé

6. ZONE 1AUx

Définition de la zone (à titre informatif) :

Zone urbaine réservée aux activités industrielles, commerciales, artisanales et de services

ARTICLE 1AUX1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les établissements industriels lourds susceptibles de causer de graves dommages à l'environnement
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AUx2
- Le camping, les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées
- Le stationnement des caravanes (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur),
- Les abris de fortune, dépôts de ferraille, matériaux de démolition, de déchets et véhicules désaffectés
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction

ARTICLE 1AUX2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- les constructions à usage industriel, artisanal, commercial et de services
- les habitations sous réserve d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone et d'être intégrées à l'intérieur du bâtiment à usage professionnel
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation

- La zone sera ouverte à l'urbanisation dans le cadre fixé par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE 1AUX3 : ACCES ET VOIRIE

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voirie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).
- Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères....

Les accès de la ZA seront collectifs et aménagés depuis la route départementale n°23 (hors giratoire).

ARTICLE 1AUX4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.

- **Eau potable :** Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau devra être raccordée au réseau public
- **Eaux usées :**
  - Dans les secteurs desservis par le réseau d'assainissement collectif : Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
  - Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif : l'assainissement des constructions ou installations devra être réalisé conformément à la règlementation en vigueur.
- **Eaux usées industrielles et artisanales :** les installations industrielles et artisanales ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformes aux dispositions règlementaires en vigueur.
- **Eaux pluviales :** Les aménageurs et constructeurs réaliseront sur leur terrain et à leur charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant de privilégier l'absence de rejet dans le réseau public. Les dispositifs d'infiltration pourront être mutualisés. Les aménagements seront si possible paysagers.

  Les aménagements réalisés sur tout terrain assureront l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En cohérence avec les constructions autorisées et la nature des terrains, des dispositifs de prétraitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, etc.) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant rejet dans le réseau ou infiltration dans le milieu naturel.
- **Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication** devront être enterrées.

ARTICLE 1AUX5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé

ARTICLE 1AUX6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Champ d'application :
Les dispositions de l'article 6 régissent l'implantation des constructions implantées le long des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé.

Alignement
L'alignement, au sens du présent article, désigne la limite entre le domaine public et le domaine privé et/ou la limite d'emprise d'une voie privée.

Modalités de calcul des reculs
Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de construction tels que les débords de toiture, les corniches, etc.…

Règle générale
Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait. Le retrait est d'une distance minimale :

- De 35 mètres par rapport à la route départementale n°35 ;
- De 10 mètres par rapport à la route départementale n°23
- De 5 mètres des autres voies ouvertes à la circulation générale.
- De 3 mètres des cheminements doux et des emprises publiques (espaces verts, etc…), non ouverts à la circulation automobile.

Dispositions particulières
Les dispositions de cet article et les dispositions graphiques ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, si du fait de leur nature, des impératifs techniques le nécessitent.

ARTICLE 1AUX7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions devront être implantées :
  - Soit en limite séparative
  - Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.
- Ces dispositions de ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques

ARTICLE 1AUX8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non réglementé

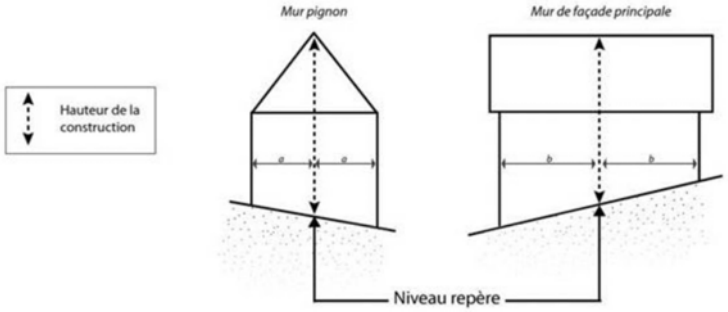
ARTICLE 1AUX9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé

ARTICLE 1AUX10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur se mesure :
  - à partir du sol naturel existant avant les travaux,
  - jusqu' au faîtage, ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage où à 9 mètres à l'acrotère.
- Dans le cas de terrains en pente, la hauteur au faîtage de la construction est mesurée dans la partie médiane de celle-ci.



- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services publics et services d'intérêt général

ARTICLE 1AUX11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Aspect extérieur :

Les constructions à usage économique présenteront un traitement architectural homogène sur toutes leurs façades, ce qui exclut toute discrimination entre façade principale et façades arrière, et toute surenchère publicitaire.
Les toitures visibles doivent être considérées comme une façade et traitées en conséquence avec soin.
La simplicité et la sobriété de l'enveloppe du bâtiment favorisent son insertion. Elles contribuent également à conférer au bâtiment et à l'entreprise une image contemporaine valorisante. Ainsi, il sera essentiel :

- De choisir des couleurs relativement sombres dans une gamme choisie à l'échelle de la zone.
- De limiter le nombre de matériaux.
- De privilégier un traitement homogène des façades et de respecter une harmonie d'ensemble.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents, recevront un enduit ou un parement.

Les types de toitures autorisés sont les toitures terrasses ou à faible pente. Dans le cas des toitures à pans, les pentes ne doivent pas excéder 30°.
La végétalisation des toitures est admise.
Les constructions annexes feront l'objet d'un traitement architectural ou paysager en harmonie avec le reste des constructions et aménagements du lot (bâtiments principaux, clôtures...). Ces bâtiments annexes seront construits avec les mêmes matériaux et les mêmes couleurs pour les enduits,

bardages et menuiseries que les constructions principales, ou à défaut présenter une harmonie avec la construction principale.

Les ouvrages techniques seront intégrés dans les volumes des constructions : les éléments techniques tels que climatiseurs, ventouses de chauffage, dispositif de ventilation, etc… seront masqués pour ne pas être visibles depuis l'espace collectif. Ceux présents sur les terrasses et toitures (sortie de secours, locaux techniques, machinerie, etc…) seront intégrés à l'architecture des constructions.

La communication de l'entreprise peut s'exprimer par un travail de détail ne remettant pas en cause la sobriété globale du bâtiment. Les enseignes doivent faire partie intégrante de la conception architecturale. Les éléments publicitaires sur toitures sont interdits.

Les clôtures :

Elles auront une hauteur maximale de 2 m, et présenteront un aspect harmonieux avec l'architecture des constructions.

Elles seront composées de grillage rigide sur potelet, de couleur sombre. En bordure des voies de circulation interne et dans la bande de recul le long de ces voies, le grillage sera doublé d'une haie basse taillée.

La conception de l'entrée doit intégrer des éléments techniques (boite aux lettres, coffret des réseaux...) et des supports de communication (enseigne). Il est souhaitable que les dispositions des entrées soient homogènes à l'échelle de la zone et fassent l'objet d'une conception à part entière.

ARTICLE 1AUX12 : STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées doit être assuré en dehors des voies publiques

ARTICLE 1AUX13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Seules les essences locales et non invasives sont autorisées.
L'association de différentes essences est imposée dans une même haie.
En bordure de l'espace naturel ou agricole, un nouveau brise-vent constitué de végétaux d'essences locales doit être créé.

Espaces libres non bâtis à végétaliser :
Au moins 30% de l'unité foncière sera traité en surfaces végétalisées. Cette surface devra être prioritairement réalisée en pleine terre. En cas d'impossibilité, la surface végétalisée peut être remplacée par une surface végétalisée pondérée (SVP) de même valeur minimale.
Chaque type de surface est affecté d'un coefficient de pondération. La surface végétalisée pondérée est donc la somme des surfaces projetées et/ou existantes affectées des coefficients ci-dessous :

- Pleine terre (SPT), coefficient 1 ;
- Surface végétalisée sur une épaisseur d'au moins 0.8 mètre de terre (SVE), coefficient 0.5 ;
- Toitures végétalisées (STV), coefficient 0.3

La surface végétalisée pondérée s'exprime ainsi par la formule suivante :
SVP = SPT + SVE(0.5) + STV(0.3)

Autres espaces libres non bâtis :
Ces espaces seront aménagés en cherchant à minimiser l'imperméabilisation des sols : ils devront être traités avec l'aide de revêtements poreux (exemples : roches concassée, béton poreux, sol terre pierres, matériau minéral stabilisé, sol enherbé, dalles alvéolaires, enrobé drainant, …).
Le recours à des revêtements non imperméables est imposé pour le traitement des espaces de stationnement.
Les aires de stationnement feront l'objet d'un aménagement paysager.

ARTICLE 1AUX14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Non règlementé

ARTICLE 1AUX15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables et de gestion de l'eau est encouragée. Ces dispositifs devront faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

ARTICLE 1AUX16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Tout nouvel aménagement de voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications numériques (fibre).

Le raccordement des constructions neuves au réseau de communications numériques (fibre) doit être prévu.

Dispositions particulières applicables aux

ZONES AGRICOLES

7. ZONE A

Définition de la zone (à titre informatif) :
Zone agricole équipée ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

- *Ac : secteur agricole destiné à l'hébergement de plein air*
- *Ah : secteur agricole urbanisé*
- *As : secteur agricole située dans le périmètre du Site inscrit de la Vallée de l'Orne*

ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article A2.

En zone humide, sont interdits toute construction, les affouillements, les exhaussements de sol et toute opération conduisant à l'imperméabilisation du sol

Dans les secteurs soumis à un risque de remontée de la nappe phréatique :

- Secteurs entre 0 et 1 mètre (risque d'inondation des réseaux et sous-sols) : sont interdits les sous-sols, l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC) et l'infiltration des eaux pluviales dans le sol
- Secteurs de 1 à 2.5 mètres (risque d'inondation des sous-sols) : sont interdits les sous-sols et l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC)

En zone inondable identifiée sur le plan 4.3, sont interdits toute nouvelle construction et tout exhaussement de sols.

Pour la partie incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Noireau et de la Vère, l'application du règlement de celui-ci s'impose

Dans les secteurs soumis au risque lié aux chutes de pierres et de blocs identifiés sur le plan 4.3, est interdit toute nouvelle construction

ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole
- L'extension des constructions existantes nécessaires à l'activité agricole
- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes 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 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses
  - que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100 m^2, l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130 m^2.
  - qu'une seule extension par construction soit autorisée à compter de la date d'approbation du PLU
- Les annexes :
  Les abris pour animaux (hors activité agricole principale) à condition :
  - que la hauteur au faîtage/acrotère de l'abri soit inférieure ou égale à 4 mètres

- que leur emprise au sol maximale soit limitée à 40 m^2
- qu'ils soient implantés à l'intérieur d'une zone comptée à partir de 10 mètres des limites de l'unité foncière sur laquelle ils se situent
- Les abris créés après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformés en nouveaux logements.

Les autres annexes des constructions à usage d'habitations existantes à condition :

- que la hauteur au faîtage des annexes soit inférieure ou égale à 6 mètres ou à 4 mètres 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 du terrain sur lequel elle se situe
- que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur 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.
- Une seule annexe sera autorisée sur toute la durée de validité du PLU à compter de la date d'approbation du PLU.

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments après sinistre dès lors que ceux-ci ont été légalement autorisés ;
- La construction d'antenne de téléphonie mobile

<u>En secteur Ac,</u> sont uniquement autorisés :

- Les habitations légères de loisir ;

Les bâtiments d'habitation pour les personnes dont l'activité est directement liée à ces aménagements.

<u>En secteur Ah,</u> sont uniquement autorisés :

- L'aménagement, l'extension et le changement de destination des bâtiments existants pour leur transformation en habitat ou activité compatible avec l'habitat
- Les annexes de taille mesurée des habitations existantes, sous réserve d'une emprise au sol maximale de 40 m².
- La reconstruction à l'identique des bâtiments après sinistre
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

<u>En secteur As,</u> sont uniquement autorisées, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité des paysages et du site, et après consultation de l'architecte des bâtiments de France :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole
- L'extension des constructions existantes nécessaires à l'activité agricole
- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes 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 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses
- que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100 m2, l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130 m2.
- qu'une seule extension par construction soit autorisée à compter de la date d'approbation du PLU

- Les annexes :

Les abris pour animaux (hors activité agricole principale) à condition :

- que la hauteur au faîtage/acrotère de l'abri soit inférieure ou égale à 4 mètres
- que leur emprise au sol maximale soit limitée à 40 m2
- qu'ils soient implantés à l'intérieur d'une zone comptée à partir de 10 mètres des limites de l'unité foncière sur laquelle ils se situent
- Les abris créés après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformés en nouveaux logements.

Les autres annexes des constructions à usage d'habitations existantes à condition :

- que la hauteur au faîtage des annexes soit inférieure ou égale à 6 mètres ou à 4 mètres 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 du terrain sur lequel elle se situe
- que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur 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.
- Une seule annexe sera autorisée sur toute la durée de validité du PLU à compter de la date d'approbation du PLU.

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments après sinistre dès lors que ceux-ci ont été légalement autorisés ;

ARTICLE A3 : ACCES ET VOIRIE

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voirie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).
- Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...

ARTICLE A4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.

- **Eau potable :** Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau devra être raccordée au réseau public
- **Eaux usées :**
  - Dans les secteurs desservis par le réseau d'assainissement collectif : Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
  - Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif : l'assainissement des constructions ou installations devra être réalisé conformément à la règlementation en vigueur.
- Eaux usées industrielles et artisanales : les installations industrielles et artisanales ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformes aux dispositions règlementaires en vigueur.
- **Eaux pluviales :** Lorsque le réseau public des eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation de ces eaux.
- **Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication** devront être enterrées.

ARTICLE A5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé

ARTICLE A6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions à usage d'activité doivent être implantées à au moins :
  - 5 mètres par rapport aux chemins ruraux et voies communales
  - 15 mètres par rapport aux routes départementales
  - 35 mètres par rapport à la RD1 et RD511
- Les autres constructions devront être implantées à l'alignement de fait des constructions existantes ou à 3 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques, et 35 mètres par rapport à l'axe de la RD1 et de la RD511
- Des reculs différents peuvent être autorisés en cas d'extension des bâtiments existants à condition de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation
- Ces dispositions de ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques

ARTICLE A7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions agricoles doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 5 mètres. Toutefois au sein d'une même unité foncière, l'implantation en limite séparative est autorisée.
- Les autres constructions devront être implantées :
  - Soit en limite séparative
  - Soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives
- Des reculs différents pourront être autorisés en cas d'extension de constructions existantes
- Les abris pour animaux (hors activité agricole principale) devront être implantés à l'intérieur d'une zone comptée à partir de 10 mètres des limites de l'unité foncière sur laquelle ils se situent.
- Ces dispositions de ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques

ARTICLE A8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Les annexes des constructions à usage d'habitations existantes doivent être entièrement implantées à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

En secteur Ah : non règlementé

ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

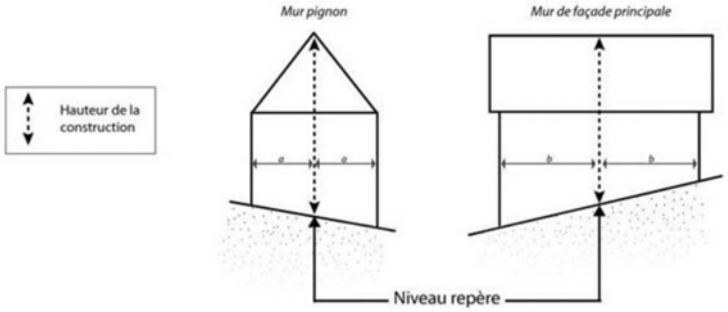
- Pour les extensions des constructions à usage d'habitation existantes, celles-ci doivent être limitées à 30% de la surface de plancher de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100 m2, l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130 m2.
- Pour les abris pour animaux (hors activité agricole principale), leur emprise au sol maximale doit être limitée à 40 m².
- Pour les autres annexes des constructions à usage d'habitations existantes, l'annexe ne doit pas avoir pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface du terrain sur lequel elle se situe.

En secteur Ah : L'emprise au sol maximale des annexes sera de 40 m²

ARTICLE A10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur se mesure :
  - à partir du sol naturel existant avant les travaux,
  - jusqu' au faîtage, ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur
- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder 10 mètres au faitage ou 6 mètres à l'acrotère.

- Dans le cas de terrains en pente, la hauteur au faîtage de la construction est mesurée dans la partie médiane de celle-ci.



- Pour les extensions des constructions à usage d'habitation existantes, la hauteur au faîtage de l'extension doit être inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses.
- Pour les abris pour animaux (hors activité agricole principale), la hauteur au faîtage/acrotère de l'abri doit être inférieure ou égale à 4 mètres.
- Pour les autres annexes des constructions à usage d'habitations existantes, la hauteur au faîtage des annexes doit être inférieure ou égale à 6 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services publics et services d'intérêt général

ARTICLE A11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Réhabilitation ou extension de constructions anciennes :

Façade :

- Les matériaux traditionnels d'origine constitutifs des façades seront laissés apparents chaque fois que cela sera possible dans le respect des lieux avoisinants.
- Au cas où l'état de dégradation du matériau d'origine ne permettrait sa conservation, il pourra être recouvert, à condition que le nouveau parement soit choisi en harmonie avec la teinte de la pierre ou de l'enduit qui constitue le bâtiment existant.

Toiture :

- Le matériau de couverture devra rester dans la tonalité des matériaux traditionnels de la région ;
- Le matériau de couverture sera d'aspect similaire à celui de la construction principale en cas d'extension.

Menuiseries :

- Les ouvertures nouvelles conserveront les proportions des ouvertures anciennes ou seront en harmonie avec les ouvertures existantes ;

- En cas de remplacement des menuiseries, on s'attachera à respecter la forme et les proportions des ouvertures anciennes.

Extensions :

- Pour les agrandissements de constructions existantes, le caractère original de la maison devra être préservé, tant au niveau des volumes que des matériaux et teintes employés.

Vérandas et abris de jardins :

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas et aux abris de jardins qui devront néanmoins s'intégrer de façon harmonieuse à l'environnement.

Les constructions neuves à usage d'habitation et leurs annexes :

- Les constructions neuves devront de manière générale rechercher une intégration harmonieuse dans le bâti existant.

Volume :

- Les proportions allongées sont conseillées. La hauteur apparente à l'égout du toit devra être inférieure ou égale aux 2/3 de la longueur de la façade.

Façade :

- Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit.
- Les murs-pignons doivent être traités en harmonie avec les façades principales.
- Les couleurs à privilégier pour les bâtiments devront s'apparenter à celles des constructions locales traditionnelles environnantes.
- Les teintes claires, notamment le blanc, sont proscrites.

Toiture :

- Les matériaux de couverture seront identiques ou de même teinte que ceux des constructions environnantes.
- La pente des toitures composées de deux versants sera comprise entre 40 et 60°.
- Le matériau utilisé devra présenter l'aspect de l'ardoise ou de la tuile, sauf si le projet est situé dans un environnement qui justifie un autre choix.
- Sur une hauteur maximale de 2,5 mètres mesurée à partir de l'égout, des lucarnes peuvent être aménagées.

Extensions :

- Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux ;
- Les extensions et les constructions annexes pourront admettre des toitures à pente unique dont la couleur sera identique au bâtiment principal.

Vérandas et abris de jardins :

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas et aux abris de jardins qui devront néanmoins s'intégrer de façon harmonieuse à l'environnement.

Constructions en bois :

- Les constructions en bois ou à parement bois sont autorisées dans la mesure où leur intégration paysagère est assurée.

Dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant, des dispositions différentes pourront être autorisées :

- *Dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine de qualité également intégrée*
- *Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et l'habitat écologique*
- *Pour la réalisation d'ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services d'intérêt général*

Les bâtiments à usage d'activité :

- Les constructions présenteront une simplicité de volume et une unité de matériau et de teinte.
- Les matériaux de couverture et de bardage ne devront pas être brillants. L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux tels que la brique creuse ou aggloméré de ciment est interdit pour les bâtiments visibles des voies publiques.

Les clôtures non agricoles :

- La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres
- Les clôtures devront être traitées avec soin et en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle.
- Les clôtures grillagées seront obligatoirement doublées d'une haie vive d'essences locales.
- Les murs réalisés en matériaux non destinés à rester apparents devront recevoir un enduit.

Les autres bâtiments :

- S'ils ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents, les pignons et façades devront être composés de murs enduits ou de bardages.
- Les teintes et les matériaux utilisés devront rechercher en priorité l'intégration du bâtiment dans le paysage environnant.

ARTICLE A12 : STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

ARTICLE A13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces boisés classés identifiés sur le document graphique sont à préserver.
- Les haies créées devront être constituées d'essences locales
- Les installations créant des nuisances esthétiques devront être entourées de haies végétales d'essences locales afin d'assurer leur intégration dans le paysage.

ARTICLE A14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Non réglementé

ARTICLE A15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé

ARTICLE A16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

- Non réglementé

Dispositions particulières applicables aux

ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

8. ZONE N

Définition de la zone (à titre informatif) :
Espaces naturels et/ou zone à protéger en raison de la qualité du site, des milieux naturels, des paysages.
- *Nc : secteur naturel destiné à l'hébergement de plein air*
- *Ne : secteur naturel réservé aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif*
- *Nl : secteur naturel destiné aux activités touristiques et de loisir*
- *Ns : secteur naturel située dans le périmètre du Site inscrit de la Vallée de l'Orne*

ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits toutes constructions et installations autres que mentionnées à l'article N2

En zone humide, sont interdits toute construction, les affouillements, les exhaussements de sol et toute opération conduisant à l'imperméabilisation du sol

Dans les secteurs soumis à un risque de remontée de la nappe phréatique :

- Secteurs entre 0 et 1 mètre (risque d'inondation des réseaux et sous-sols) : sont interdits les sous-sols, l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC) et l'infiltration des eaux pluviales dans le sol

- Secteurs de 1 à 2.5 mètres (risque d'inondation des sous-sols) : sont interdits les sous-sols et l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC)

En zone inondable identifiée sur le plan 4.3, sont interdits toute nouvelle construction et tout exhaussement de sols.

Pour la partie incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Noireau et de la Vère, l'application du règlement de celui-ci s'impose

Dans les secteurs soumis au risque lié aux chutes de pierres et de blocs identifiés sur le plan 4.3, est interdit toute nouvelle construction

ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone N, sont autorisés sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité des paysages et du site :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière
- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes 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 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses
  - que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100 m^2, l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130 m^2.

- qu'une seule extension par construction soit autorisée à compter de la date d'approbation du PLU

- Les annexes :

  Les abris pour animaux (hors activité agricole principale) à condition :
  - que la hauteur au faîtage/acrotère de l'abri soit inférieure ou égale à 4 mètres
  - que leur emprise au sol maximale soit limitée à 40 m2
  - qu'ils soient implantés à l'intérieur d'une zone comptée à partir de 10 mètres des limites de l'unité foncière sur laquelle ils se situent
  - Les abris créés après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformés en nouveaux logements.

  Les autres annexes des constructions à usage d'habitations existantes à condition :
  - que la hauteur au faîtage des annexes soit inférieure ou égale à 6 mètres ou à 4 mètres 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 du terrain sur lequel elle se situe
  - que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur 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.
  - Une seule annexe sera autorisée sur toute la durée de validité du PLU à compter de la date d'approbation du PLU.

- La reconstruction à l'identique des bâtiments après sinistre dès lors que ceux-ci ont été légalement autorisés

<u>En secteur Nc,</u> sont uniquement autorisés :
- Les terrains de camping-caravaning ;
- Les habitations légères de loisir ;
- Les mobiles homes ;
- Les bâtiments d'habitation pour les personnes dont l'activité est directement liée à ces aménagements.

<u>En secteur Ne,</u> sont uniquement autorisés :
- Les équipements publics et/ou d'intérêt collectif
- L'aménagement de cette zone sera conditionné à la mise en œuvre des procédures règlementaires préalables et, le cas échéant, aux résultats des études nécessaires.

<u>En secteur Nl,</u> sont uniquement autorisés :
- Les aménagements culturels, sportifs et de loisir ;
- Les bâtiments nécessaires au fonctionnement des installations y compris : tribunes, vestiaires, bâtiments sanitaires, etc.
- Les bâtiments d'habitation pour les personnes dont l'activité est directement liée à ces aménagements.

<u>En secteur Ns,</u> sont uniquement autorisés sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité des paysages et du site, et après consultation de l'architecte des bâtiments de France :
- Les chemins piétonniers et le mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion et à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes 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 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses
  - que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100 m^2, l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130 m^2.
  - qu'une seule extension par construction soit autorisée à compter de la date d'approbation du PLU
- Les annexes :

  Les abris pour animaux (hors activité agricole principale) à condition :
  - que la hauteur au faîtage/acrotère de l'abri soit inférieure ou égale à 4 mètres
  - que leur emprise au sol maximale soit limitée à 40 m2
  - qu'ils soient implantés à l'intérieur d'une zone comptée à partir de 10 mètres des limites de l'unité foncière sur laquelle ils se situent
  - Les abris créés après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformés en nouveaux logements.

  Les autres annexes des constructions à usage d'habitations existantes à condition :
  - que la hauteur au faîtage des annexes soit inférieure ou égale à 6 mètres ou à 4 mètres 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 du terrain sur lequel elle se situe
  - que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur 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.
  - Une seule annexe sera autorisée sur toute la durée de validité du PLU à compter de la date d'approbation du PLU.

- La reconstruction à l'identique des bâtiments après sinistre dès lors que ceux-ci ont été légalement autorisés

ARTICLE N3 : ACCES ET VOIRIE

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voirie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).
- Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...

ARTICLE N4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.

- **Eau potable :** Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau devra être raccordée au réseau public
- **Eaux usées :**
  - Dans les secteurs desservis par le réseau d'assainissement collectif : Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
  - Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif : l'assainissement des constructions ou installations devra être réalisé conformément à la règlementation en vigueur.
- **Eaux usées industrielles et artisanales :** les installations industrielles et artisanales ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformes aux dispositions règlementaires en vigueur.
- **Eaux pluviales :** Lorsque le réseau public des eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation de ces eaux.
- **Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication** devront être enterrées.

ARTICLE N5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé

ARTICLE N6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions devront être implantées à l'alignement de fait des constructions existantes, de la voie ou à 3 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques, et 35 mètres par rapport à l'axe de la RD1 et de la RD511
- Des reculs différents peuvent être autorisés en cas d'extension des bâtiments existants à condition de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation
- Ces dispositions de ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques

ARTICLE N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions devront être implantées :
  - Soit en limite séparative
  - Soit à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Des reculs différents pourront être autorisés en cas d'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité

- Les abris pour animaux (hors activité agricole principale) devront être implantés à l'intérieur d'une zone comptée à partir de 10 mètres des limites de l'unité foncière sur laquelle ils se situent
- Ces dispositions de ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques

ARTICLE N8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

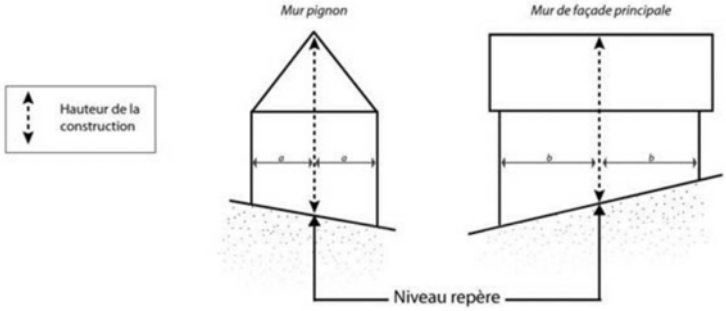
- Les annexes des constructions à usage d'habitations existantes doivent être entièrement implantées à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Pour les extensions des constructions à usage d'habitation existantes, celles-ci doivent être limitées à 30% de la surface de plancher de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100 m2, l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130 m2.
- Pour les abris pour animaux (hors activité agricole principale), leur emprise au sol maximale doit être limitée à 40 m².
- Pour les autres annexes des constructions à usage d'habitations existantes, l'annexe ne doit pas avoir pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface du terrain sur lequel elle se situe.

ARTICLE N10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur se mesure :
  - à partir du sol naturel existant avant les travaux,
  - jusqu' au faîtage, ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur
- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder 10 mètres au faitage ou 6 mètres à l'acrotère.
- Dans le cas de terrains en pente, la hauteur au faîtage de la construction est mesurée dans la partie médiane de celle-ci.



- Pour les extensions des constructions à usage d'habitation existantes, la hauteur au faîtage de l'extension doit être inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses.

- Pour les abris pour animaux (hors activité agricole principale), la hauteur au faîtage/acrotère de l'abri doit être inférieure ou égale à 4 mètres.
- Pour les autres annexes des constructions à usage d'habitations existantes, la hauteur au faîtage des annexes doit être inférieure ou égale à 6 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services publics et services d'intérêt général

ARTICLE N11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. ».

Réhabilitation ou extension de constructions anciennes :

Façade :

- Les matériaux traditionnels d'origine constitutifs des façades seront laissés apparents chaque fois que cela sera possible dans le respect des lieux avoisinants.
- Au cas où l'état de dégradation du matériau d'origine ne permettrait sa conservation, il pourra être recouvert, à condition que le nouveau parement soit choisi en harmonie avec la teinte de la pierre ou de l'enduit qui constitue le bâtiment existant.

Toiture :

- Le matériau de couverture devra rester dans la tonalité des matériaux traditionnels de la région ;
- Le matériau de couverture sera d'aspect similaire à celui de la construction principale en cas d'extension.

Menuiseries :

- Les ouvertures nouvelles conserveront les proportions des ouvertures anciennes ou seront en harmonie avec les ouvertures existantes ;
- En cas de remplacement des menuiseries, on s'attachera à respecter la forme et les proportions des ouvertures anciennes.

Extensions :

- Pour les agrandissements de constructions existantes, le caractère original de la maison devra être préservé, tant au niveau des volumes que des matériaux et teintes employés.

Vérandas et abris de jardins :

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas et aux abris de jardins qui devront néanmoins s'intégrer de façon harmonieuse à l'environnement.

Les autres bâtiments (activité agricole, touristique et accueil du public) :

- Les teintes et les matériaux utilisés devront rechercher en priorité l'intégration du bâtiment dans le paysage environnant.

Dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant, des dispositions différentes pourront être autorisées :

- *Dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine de qualité également intégrée*
- *Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et l'habitat écologique*
- *Pour la réalisation d'ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services d'intérêt général*

Les clôtures non agricoles :

- La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres
- Les clôtures devront être traitées avec soin et en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle.
- Les clôtures grillagées seront obligatoirement doublées d'une haie vive d'essences locales.
- Les murs réalisés en matériaux non destinés à rester apparents devront recevoir un enduit.

ARTICLE N12 : STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

ARTICLE N13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces boisés classés identifiés sur le document graphique sont à préserver.
- Les plantations existantes identifiées au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme seront entretenues, maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les haies créées devront être constituées d'essences locales
- Les installations créant des nuisances esthétiques devront être entourées de haies végétales d'essences locales afin d'assurer leur intégration dans le paysage.

ARTICLE N14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Non réglementé

ARTICLE N15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé

ARTICLE N16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

- Non réglementé

Définitions

Acrotère	Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture.
Aire de stationnement	On retient une surface moyenne de 25m2 par véhicule particulier pour le calcul de l'aire de stationnement (superficie de la place et dégagement). Les dimensions des places pour les véhicules légers sont d'une longueur minimale de 5 mètres et d'une largeur minimale de 2.30 mètres.
Alignement	L'alignement correspond à la limite entre une unité foncière et une voie. L'alignement de fait est constitué d'un ensemble de constructions implantées de façon homogène en retrait de l'alignement existant ou projeté.
Annexe	Construction dépendante d'une construction (ou d'un ensemble de constructions) plus importante, qui a vocation à accueillir des activités secondaires nécessitées par l'affectation principale (exemples : garage, piscine, abri de jardin).
Démarche architecturale contemporaine	Est considérée de démarche architecturale contemporaine, toute construction faisant l'objet d'une conception originale et pour laquelle le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant.
Emplacement réservé	Emplacement destiné à accueillir des voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général ainsi que des espaces verts. Le régime juridique est organisé par les dispositions de l'article L123-17 du Code de l'Urbanisme qui prévoie notamment un droit de délaissement au propriétaire.
Emprise au sol	L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.
Emprise publique	Le terme emprise désigne la limite entre la propriété privée et selon les cas : - le domaine public ou l'alignement déterminé par un plan général d'alignement - un chemin rural ou un chemin d'exploitation - un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie, d'un cheminement ou d'un élargissement.
Equipement public	Constituent des équipements publics les ouvrages d'infrastructure ou de superstructure nécessaires à l'exploitation des services publics. Entrent également dans cette catégorie les équipements collectifs à vocation sanitaire, sociale ou éducative, même exploités par une personne privée.
Extension	Agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie.
Faîtage	Ligne de jonction supérieure de pans de toiture ou ligne supérieure du plan de toiture.
Hauteur à l'égout de toiture	Elle correspond à la dimension verticale de la façade prise depuis le sol naturel jusqu'à la gouttière ou la sablière pour les façades surmontées d'une toiture à pente.
Hauteur	La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux, appelé niveau de référence, jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Installation classée	Les installations classées pour la protection de l'environnement sont définies et régies par la loi du 19 juillet 1976. Selon la nature de l'activité, elles sont soumises à déclaration ou autorisation en fonction d'une nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat.
Limites séparatives	Limite autre que l'alignement séparant une propriété de la propriété voisine. Les limites latérales séparent deux propriétés et ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique. Les limites de fonds de parcelles se définissent pour les terrains de forme quadrilatère : est dénommée fond de parcelle, la limite du terrain opposée à celle par laquelle s'effectue l'accès principal à la construction. Dans les autres cas, le fond de parcelle est constitué par la limite opposée la plus éloignée de celle supportant cet accès principal, à l'exception des terrains de forme triangulaire.
Marge de recul	Retrait imposé aux constructions à édifier en bordure d'une voie publique ou privée. Sa largeur se mesure depuis l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan et jusqu'au mur de façade.
Retrait	Espace situé entre une construction et la limite séparative. Sa largeur L est constituée par la mesure de l'horizontale du nu de la façade du bâtiment considéré (saillies exclues) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété. Pour les façades avec décrochement, les retraits sont calculés en fonction de la hauteur respective de chacun des décrochements.
Saillie	Partie d'ouvrage en avant du nu d'une façade
Surface de Plancher	La surface de plancher d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètres, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. L'épaisseur des murs n'est donc plus à prendre en compte dans le calcul de la surface de plancher.
Unité foncière	Bien foncier regroupant une ou plusieurs parcelles attenantes, appartenant au même propriétaire.
Voie privée	Voie ouverte à la circulation générale desservant, à partie d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie.

Bâtiments remarquables
au titre de l'article L151-19 CU

	Calvaire	**Section ZD**
	Calvaire	**Parcelle n°1** **Section OD**
	Fontaine	**Parcelle n°31** **Section ZL**

	Mémorial	**Parcelle n°80** **Section ZL**
	Calvaire	**Parcelle n°50** **Section ZM**
	Vierge	**Parcelle n°296** **Section OC**
	Lavoir	**Parcelle n°295** **Section OC**
	Puit	**Parcelle n°3** **Section ZS**

	Puit	**Parcelle n°1** **Section ZR**
	Fontaine	**Parcelle n°12** **Section ZP**
	Calvaire	**Parcelle n°7** **Section ZR**
	Fontaine	**(espace publique)**

Liste des espèces traditionnelles à privilégier dans les haies

Les arbres de Haut Jet

- Alisier torminal
- Alisier blanc
- Aulne à feuilles en cœur
- Châtaigner
- Chêne Pédonculé
- Chêne rouvre
- Chêne rouge d'Amérique
- Erable sycomore
- Frêne commun
- Hêtre ou « fayard »
- Merisier
- Noyer commun
- Noyer noir
- Sorbier des oiseleurs
- Sorbier domestique
- Tilleul à petite feuille
- Tilleul argenté

Les arbres de cépée ou intermédiaires

- Aulne glutineux
- Bouleau verruqueux
- Cerisier de Ste Lucie
- Charme commun
- Erable champêtre
- Févier
- Poirier franc
- Pommier franc
- Prunier myrobolan
- Robinier
- Saule blanc
- Saule cendré
- Saule marsault

Les arbustes

- Ajonc d'Europe
- Amélanchier canadensis
- Argousier
- Baguenaudier
- Bourdaine
- Buis à feuilles longues
- Cornouiller male
- Cornouiller sanguin ou « bois rouge »
- Cytise
- Eglantier
- Eléagnus ebbingei
- Fusain d'Europe ou « bonnet d'évêque »
- Genêt à balis
- Houx commun
- Laurier du Portugal
- Laurier tin
- Lilas vulgaire
- Neprun purgatif
- Noisetier
- Prunellier
- Tamaris
- Troène vulgaire
- Viorne jantane
- Viorne obier ou « boule de neige »
- Ostrya