

Commune de MALTOT



PLAN LOCAL D'URBANISME



REGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération en date du :

SOLiHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Territoires en NORMANDIE

Avec le concours de :



4.2

Présentation

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de Maltot.

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 correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter
- **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 terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (articles L113-1 et R113-2 du Code de l'Urbanisme)
- Les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
- Les éléments du patrimoine protégés au titre de la Loi Paysage en application de l'article L.151-19
- Les zones inondables
- 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**

ZONE U

Définition de la zone (à titre informatif)

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

ARTICLE U1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les implantations d'activités incompatibles avec l'habitat
- A l'exception des emplacements prévus à cet effet, 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
- En zone humide, sont interdits toute construction, les affouillements, les exhaussements de sol et toute opération conduisant à l'imperméabilisation du sol sauf s'ils sont nécessaires à la restauration, l'entretien et la préservation de ces milieux ou la mise en œuvre d'ouvrage nécessaire à la restauration de la continuité écologique.

Dans les secteurs soumis à un risque de remontée de la nappe phréatique et reportés sur le plan graphique 4.3 :

- 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)

Dans le périmètre de protection du captage de l'Orne (DUP du 23 juillet 1975) :

- Sont interdites toutes les utilisations et occupations du sol susceptibles de nuire à la protection de la prise de l'Eau dans l'Orne

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

- Les constructions ou installations de toute nature habitat et activités sous réserve des interdictions mentionnées à l'article 1.
- 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 équipements publics d'intérêt général

ARTICLE U3 : ACCES ET VOIRIE

- 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 doit être raccordée au réseau public
- Eaux usées: Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- Eaux usées non domestiques: Conformément à l'article L1331-10 du Code la Santé Publique, « tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues. Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux.
- Eaux pluviales: Lorsque le réseau 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 directe et sans stagnation de ces eaux dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Si la hauteur de la nappe phréatique le permet, les dispositifs employés devront favoriser l'infiltration à la parcelle
- Autres réseaux: ils doivent être réalisés en souterrain

ARTICLE U5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Sans objet

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

- Les constructions doivent être implantées:
 - o Soit à l'alignement de fait des constructions existantes
 - o Soit à 5 mètres des routes départementales et 3 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile.
- Les constructions peuvent être implantées en limite des autres voies (chemins et pistes cyclables)
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services publics et services d'intérêt général

ARTICLE U7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- les constructions doivent être implantées en limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant, une distance inférieure pourra être admise.
- Lorsqu'elles sont implantées en limite séparative, les constructions doivent avoir une hauteur à la limite séparative de 3 mètres maximum. Un dépassement de cette hauteur est autorisé lorsque la construction vient en adossement d'une construction existante de plus grande hauteur; la hauteur de la nouvelle construction ne pourra alors être supérieure à celle contre laquelle elle s'adosse.
- Ces dispositions ne s'appliquent ni aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services publics et services d'intérêt général, ni aux constructions de moins de 5m2.

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

- Sans objet

ARTICLE U9 : EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie totale de l'unité foncière. Lorsque la parcelle est inférieure à 350m², une emprise au sol supérieure à 50% est autorisée.

ARTICLE U10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 11 mètres au faîtage et 7.50 mètres à l'acrotère
- 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 R111-27 du Code de l'Urbanisme: « Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 à usage d'habitation

1. Réhabilitation ou extension de constructions anciennes :

- 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.
- Le matériau de couverture sera soit identique à celui de la construction principale en cas d'extension, soit de même teinte que le volume principal
- 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.

2. Les constructions neuves à usage d'habitation et leurs annexes

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect :

Façade :

- Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit. Les couleurs à privilégier pour les bâtiments doivent s'apparenter à l'usage des constructions locales traditionnelles environnantes.

Toiture :

- Les matériaux de couverture seront identiques ou de même teinte que ceux des constructions traditionnelles voisines.
- Les extensions et les annexes pourront admettre des toitures à pente unique dont la couleur sera identique au bâtiment principal.

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

Zone U

- Dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine
- Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et l'habitat écologique
- Pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif

Eléments techniques :

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les panneaux et capteurs solaires seront encastrés dans la toiture et entreront dans la composition de l'architecture (emprise sur le toit, alignement avec les toitures en façades) dans un esprit « verrière ». Leur teinte devra être en harmonie avec la couleur de la toiture.

Les clôtures :

- Sur rue, la hauteur des clôtures est limitée à 1.60m. Lorsque la clôture est constituée en tout ou partie d'un mur, celui-ci aura une hauteur inférieure à 0.60m.
- Dans le cas de murs existants, leur restauration à l'identique et leur prolongement à une hauteur identique à l'existant est autorisé afin de préserver le caractère architectural de l'ensemble.
- Les clôtures grillagées seront obligatoirement doublées d'une haie vive d'essences locales.
- En limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 2.20m.
- Les murs réalisés en matériaux non destinés à rester apparents devront recevoir un enduit dont la couleur sera en harmonie avec la façade du bâtiment principal.

ARTICLE U12 : STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées doit être assuré en dehors des voies publiques. 2 emplacements sont demandés par logement.
- Une aire de stationnement pour les vélos sera aménagée lors de la construction d'équipements, services collectifs et de logements collectifs

ARTICLE U13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces boisés classés (art L113-1 et L113-2CU) identifiés sur le document graphique sont à préserver.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié au titre de la Loi Paysage (L.151-19), doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R421-23-h. L'entretien traditionnel de la haie ou du talus (émondage, élagage, abattage, enlèvement des chablis et arbres morts, coupe à blanc avec régénération) n'est pas soumis à déclaration préalable.
- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement et de voirie doivent être traités en espaces verts

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.

Zone U

ARTICLE U16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

- Dans les voies nouvelles, toutes dispositions doivent être prises par les aménageurs pour permettre l'installation d'un réseau de télécommunication câblé (fibre optique)

Dispositions particulières applicables aux **ZONES A URBANISER**

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, le caravaning, les parcs résidentiels de loisirs
- 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 et reportés sur le plan graphique 4.3 :

- 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)
- Secteurs de débordement de nappe : sont interdites toute nouvelle construction

Dans le périmètre de protection du captage de l'Orne (DUP du 23 juillet 1975) :

Sont interdites toutes les utilisations et occupations du sol susceptibles de nuire à la protection de la prise de l'Eau dans l'Orne

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

Sont admis :

- Toute opération d'aménagement compatible avec la vocation de la zone sous réserve qu'elle respecte le schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone
- Les installations classées compatibles avec l'habitat sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances ou de risques pour celui-ci.
- Les équipements publics d'intérêt général

ARTICLE 1AU3 : ACCES ET VOIRIE

- 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 doit être raccordée au réseau public
- Eaux usées: Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- Eaux usées non domestiques: Conformément à l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique, « tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues. Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux.
- Eaux pluviales: Les aménageurs et constructeurs réaliseront sur leur terrain et à leur charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Les eaux pluviales pourront être gérées en surface par des noues paysagères. Le raccordement au réseau existant est limité à sa capacité. En cohérence avec les constructions autorisées et la nature des terrains, des dispositifs de prétraitement et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant rejet dans le réseau ou le milieu.
- Autres réseaux: ils doivent être réalisés en souterrain

ARTICLE 1AU5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Sans objet

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

- Les constructions doivent être implantées :
 - o Soit à l'alignement de fait des constructions existantes
 - o Soit à 5 mètres des routes départementales et 3 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile.
- Ces dispositions pourront être réduites pour les groupes d'habitation sur les voies créées dans le cadre d'une opération
- Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des autres voies (chemins et pistes cyclables)
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services publics et services d'intérêt général

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

- Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant, une distance inférieure pourra être admise sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité
- Ces dispositions ne s'appliquent ni aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services publics et services d'intérêt général, ni aux constructions de moins de 5m2

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

- Sans objet

ARTICLE 1AU9 : EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie totale de l'unité foncière. Lorsque la parcelle est inférieure à 350m², une emprise au sol supérieure à 50% est autorisée.

ARTICLE 1AU10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 11 mètres au faitage et 7.50 mètres à l'acrotère
- 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 R111-27 du Code de l'Urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 à usage principal d'habitation et leurs extensions

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect :

Façade :

- Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit. Les couleurs à privilégier pour les bâtiments doivent s'apparenter à l'usage des constructions locales traditionnelles environnantes. Les couleurs vives sont à proscrire.

Toiture :

- Les matériaux de couverture seront identiques ou de même teinte que ceux des constructions traditionnelles voisines.
- Les extensions et les annexes pourront admettre des toitures à pente unique dont la couleur sera identique au bâtiment principal. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

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
- Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et l'habitat écologique
- Pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif

Les autres constructions :

- S'ils ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents, les pignons et façades doivent être composés de murs enduits ou bardages.
- Les teintes et les matériaux utilisés doivent rechercher en priorité l'intégration du bâtiment dans le paysage environnant.
- Les façades réalisées en matériaux non destinés à rester apparents devront recevoir un enduit
- Dans le cadre de logements collectifs, les transformateurs et coffrets techniques doivent être intégrés au bâti.

Zone 1AU

Les clôtures :

- Sur rue, la hauteur des clôtures est limitée à 1.60m. Lorsque la clôture est constituée en tout ou partie d'un mur, celui-ci aura une hauteur inférieure à 0.60m. Dans le cas de murs existants, leur restauration à l'identique et leur prolongement à une hauteur identique à l'existant est autorisé afin de préserver le caractère architectural de l'ensemble.
- Les clôtures grillagées seront obligatoirement doublées d'une haie vive d'essences locales.
- En limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 2.20m.
- Les murs réalisés en matériaux non destinés à rester apparents devront recevoir un enduit dont la couleur sera en harmonie avec la façade du bâtiment principal.

Eléments techniques :

- Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.
- Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.
- Les panneaux et capteurs solaires seront encastrés dans la toiture et entreront dans la composition de l'architecture (emprise sur le toit, alignement avec les toitures en façades) dans un esprit « verrière ». Leur teinte devra être en harmonie avec la couleur de la toiture.

Stockage des ordures ménagères :

- Les nouvelles opérations d'aménagement et de construction à vocation d'habitat comprendront une aire ou un local aménagé pour recevoir les poubelles ou containers nécessaires à la collecte des ordures ménagères (y compris le tri sélectif). Il sera facilement accessible depuis la voie publique et intégré à l'architecture et aux aménagements paysagers de l'opération. Cette disposition ne s'applique pas pour la construction d'une habitation individuelle.

ARTICLE 1AU12 : STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. 2 emplacements seront demandés par logement sauf pour les logements sociaux pour lesquels un seul stationnement est imposé.
- 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 espaces boisés classés (art L113-1 et L113-2CU) identifiés sur le document graphique sont à préserver.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié au titre de la Loi Paysage (L.151-19), doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R421-23-h. L'entretien traditionnel de la haie ou du talus (émondage, élagage, abattage, enlèvement des chablis et arbres morts, coupe à blanc avec régénération) n'est pas soumis à déclaration préalable.
- Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible et intégrées à l'aménagement de la zone.
- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement et de voirie doivent être traités en espaces verts

ARTICLE 1AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Non réglementé

Zone 1AU

ARTICLE 1AU15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables et de gestion de l'eau est encouragée au regard notamment de la performance énergétique et de l'impact environnemental positif.
- Les dispositifs utilisés 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

- Dans les voies nouvelles, toutes dispositions doivent être prises par les aménageurs pour permettre l'installation d'un réseau de télécommunication câblé (fibre optique)

Dispositions particulières applicables aux **ZONES AGRICOLES**

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.

ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et installations autres que mentionnées à l'article A2 notamment :

- Toute construction non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole, à un service ou d'intérêt collectif
- Toute rénovation, reconstruction, changement de destination ou extension de bâtiment existant pour un usage incompatible avec la vocation de la zone
- Les parcs résidentiels de loisirs, le camping, caravaning en dehors des terrains aménagés à cet effet et le stationnement des caravanes sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur,
- En zone humide, sont interdits toute construction, les affouillements, les exhaussements de sol et toute opération conduisant à l'imperméabilisation du sol sauf s'ils sont nécessaires à la restauration, l'entretien et la préservation de ces milieux ou la mise en œuvre d'ouvrage nécessaire à la restauration de la continuité écologique.

Dans les secteurs soumis à un risque de remontée de la nappe phréatique et reportés sur le plan graphique 4.3 :

- 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)
- Secteurs de débordement de nappe : sont interdites toute nouvelle construction

Dans le périmètre de protection du captage de l'Orne (DUP du 23 juillet 1975) :

- Sont interdites toutes les utilisations et occupations du sol susceptibles de nuire à la protection de la prise de l'Eau dans l'Orne

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

Sont autorisés :

- Les constructions à usage d'habitation si la présence permanente de l'agriculteur est indispensable au bon fonctionnement de l'exploitation agricole
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole
- L'extension des constructions existantes nécessaires à l'exploitation agricole
- Les reconstructions à l'identique après sinistre
- 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.
- Le changement de destination des bâtiments existants faisant preuve d'une architecture de qualité sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et de l'avis conforme de la commission départementale compétente.
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et que :

Zone A

- La hauteur du faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur du faîtage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses.
- L'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale maximum de 250m². Pour les constructions inférieures à 100m², 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 150m².
- Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et que :
 - 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 au sol 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
- Les abris pour animaux (hors activité agricole principale) sous condition :
 - Que la hauteur au faîtage ou à l'acrotère de l'abri soit inférieure ou égale à 3 mètres
 - Que leur emprise au sol maximale soit limitée à 20m²
 - Qu'ils soient implantés à l'intérieur d'une zone comptée à partir de 5 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

ARTICLE A3 : ACCES ET VOIRIE

- 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 doit être raccordée au réseau public
- Eaux usées : Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En cas d'impossibilité technique ou absence de réseau, l'assainissement non collectif des constructions ou installations en conformité avec la réglementation en vigueur et après autorisation du SPANC est autorisé.
- Eaux usées non domestiques : Conformément à l'article L1331-10 du Code la Santé Publique, « tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues. Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux.
- Eaux pluviales : Lorsque le réseau 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 directe et sans stagnation de ces eaux dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Si la hauteur de la nappe phréatique le permet, les dispositifs employés devront favoriser l'infiltration à la parcelle

- Autres réseaux: ils doivent être réalisés en souterrain

ARTICLE A5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Sans objet

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

Les constructions doivent être implantées à :

- 35 mètres minimum de la RD8
- 5 mètres minimum de la limite des autres routes départementales
- 3 mètres minimum de la limite d'emprise des autres voies
- 10 mètres minimum des cours d'eau

ARTICLE A7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- les constructions à usage d'habitation doivent être implantées en limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 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 en limite de zone naturelle ou agricole, l'implantation en limite séparative est autorisée.

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

- Sans objet

ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne devra pas dépasser 20% de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE A10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Pour les constructions à usage d'habitation : La hauteur maximale des constructions est limitée à 11 mètres au faitage et 7.50 mètres à l'acrotère

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

Conformément à l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 à usage d'habitation

1. Réhabilitation ou extension de constructions anciennes :

- Les matériaux traditionnels d'origine constitutifs des façades seront laissés apparents chaque fois que cela sera possible dans le respect des lieux avoisinants.

Zone A

- 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.
- Le matériau de couverture sera soit identique à celui de la construction principale en cas d'extension, soit de même teinte que le volume principal
- 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.

2. Les constructions neuves à usage d'habitation et leurs annexes

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect :

Façade :

- Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit. Les couleurs à privilégier pour les bâtiments doivent s'apparenter à l'usage des constructions locales traditionnelles environnantes.

Toiture :

- Les matériaux de couverture seront identiques ou de même teinte que ceux des constructions traditionnelles voisines.
- Les extensions et les annexes pourront admettre des toitures à pente unique dont la couleur sera identique au bâtiment principal.

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
- Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et l'habitat écologique
- Pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif

Eléments techniques :

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les panneaux et capteurs solaires seront encastrés dans la toiture et entreront dans la composition de l'architecture (emprise sur le toit, alignement avec les toitures en façades) dans un esprit « verrière » Leur teinte devra être en harmonie avec la couleur de la toiture.

Les clôtures autour des habitations :

- Sur rue, la hauteur des clôtures est limitée à 1.60m. Lorsque la clôture est constituée en tout ou partie d'un mur, celui-ci aura une hauteur inférieure à 0.60m. Dans le cas de murs existants, leur restauration à l'identique et leur prolongement à une hauteur identique à l'existant est autorisé afin de préserver le caractère architectural de l'ensemble.
- Les clôtures grillagées seront obligatoirement doublées d'une haie vive d'essences locales.
- En limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 2.20m.
- Les murs réalisés en matériaux non destinés à rester apparents devront recevoir un enduit dont la couleur sera en harmonie avec la façade du bâtiment principal.

Les autres bâtiments :

Les teintes et les matériaux utilisés doivent rechercher en priorité l'intégration du bâtiment dans le paysage environnant. Les matériaux aux tons neutres seront ainsi privilégiés.

ARTICLE A12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE A13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces boisés classés (art L113-1 et L113-2CU) identifiés sur le document graphique sont à préserver.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié au titre de la Loi Paysage (L.151-19), doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R421-23-h. L'entretien traditionnel de la haie ou du talus (émondage, élagage, abattage, enlèvement des chablis et arbres morts, coupe à blanc avec régénération) n'est pas soumis à déclaration préalable.
- Les bâtiments agricoles nouvellement édifiés devront être masqués des voies et vues lointaines par une haie composée d'arbres ou d'arbustes d'essence locale.

ARTICLE A14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Sans objet

ARTICLE A15 : 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 A16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

- Dans les voies nouvelles, toutes dispositions doivent être prises par les aménageurs pour permettre l'installation d'un réseau de télécommunication câblé (fibre optique)

Dispositions particulières applicables aux **ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

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.

- Ne : secteur réservé aux équipements publics et / ou d'intérêt collectif et de formation

ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- toutes constructions et installations autres que mentionnées à l'article N2
- Les parcs résidentiels de loisirs, le camping, caravaning en dehors des terrains aménagés à cet effet et le stationnement des caravanes sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur,
- les dépôts de ferraille, matériaux de démolition, de déchets et véhicules ou d'engins hors d'usage destinés à la casse
- En zone inondable, toute construction, affouillements et exhaussements de sol
- En zone humide, sont interdits toute construction, les affouillements, les exhaussements de sol et toute opération conduisant à l'imperméabilisation du sol sauf s'ils sont nécessaires à la restauration, l'entretien et la préservation de ces milieux ou la mise en œuvre d'ouvrage nécessaire à la restauration de la continuité écologique.

Dans les secteurs soumis à un risque de remontée de la nappe phréatique et reportés sur le plan graphique 4.3 :

- 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)
- Secteurs de débordement de nappe : sont interdites toute nouvelle construction

Dans le périmètre de protection du captage de l'Orne (DUP du 23 juillet 1975) :

- Sont interdites toutes les utilisations et occupations du sol susceptibles de nuire à la protection de la prise de l'Eau dans l'Orne

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 opérations de remise en état du milieu naturel
- Les aménagements destinés à favoriser la protection ou la conservation des espaces et milieux naturels
- Les chemins piétonniers, les aires de stationnement 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 aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
- Le changement de destination des bâtiments existants faisant preuve d'une architecture de qualité sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et de l'avis conforme de la commission départementale compétente.

Zone N

- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et que :
 - o La hauteur du faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur du faîtage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses.
 - o L'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100m², 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 150m².
- Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et que :
 - o 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
 - o 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 au sol du terrain sur lequel elle se situe
 - o Que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 20 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal
 - o Les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformées en nouveaux logements
- Les abris pour animaux (hors activité agricole principale) sous condition :
 - o Que la hauteur au faîtage ou à l'acrotère de l'abri soit inférieure ou égale à 3 mètres
 - o Que leur emprise au sol maximale soit limitée à 20m²
 - o Qu'ils soient implantés à l'intérieur d'une zone comptée à partir de 5 mètres des limites de l'unité foncière sur laquelle ils se situent.
 - o Les abris créés après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformés en nouveaux logements
- Les constructions et installations techniques nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricoles, 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

En secteur Ne, sont également autorisés sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à l'activité agricole et la qualité des paysages et du site notamment la préservation des trames verte et bleue et hors zone humide :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services
- Les constructions d'équipements ou bâtiments nécessaires à l'activité d'enseignement et de formation existante

ARTICLE N3 : ACCES ET VOIRIE

- 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 doit être raccordée au réseau public
- Eaux usées : Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En cas d'impossibilité technique ou absence de réseau, l'assainissement non collectif des constructions ou installations en conformité avec la réglementation en vigueur et après autorisation du SPANC est autorisé.

Zone N

- Eaux usées non domestiques : Conformément à l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique, « tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.
Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux.
- Eaux pluviales : Lorsque le réseau 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 directe et sans stagnation de ces eaux dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Si la hauteur de la nappe phréatique le permet, les dispositifs employés devront favoriser l'infiltration à la parcelle
- Autres réseaux : ils doivent être réalisés en souterrain

ARTICLE N5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Sans objet

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

- Les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite des routes départementales et 3 mètres de la limite d'emprise des autres voies
- Des reculs différents peuvent être admis dans le cadre d'extension de bâtiments existants sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité des constructions
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services publics et services d'intérêt général

ARTICLE N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant, une distance inférieure pourra être admise sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité des constructions
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services publics et services d'intérêt général

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

- Sans objet

ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 20% de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE N10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 11 mètres au faîtage et 7.50 mètres à l'acrotère

Zone N

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

Conformément à l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 à usage d'habitation

1. Réhabilitation ou extension de constructions anciennes :

- 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.
- Le matériau de couverture sera soit identique à celui de la construction principale en cas d'extension, soit de même teinte que le volume principal
- 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.

2. Les constructions neuves à usage d'habitation et leurs annexes

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect :

Façade :

- Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit. Les couleurs à privilégier pour les bâtiments doivent s'apparenter à l'usage des constructions locales traditionnelles environnantes.

Toiture :

- Les matériaux de couverture seront identiques ou de même teinte que ceux des constructions traditionnelles voisines.
- Les extensions et les annexes pourront admettre des toitures à pente unique dont la couleur sera identique au bâtiment principal.

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
- Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et l'habitat écologique
- Pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif

Eléments techniques :

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les panneaux et capteurs solaires seront encastrés dans la toiture et entreront dans la composition de l'architecture (emprise sur le toit, alignement avec les toitures en façades) dans un esprit « verrière ». Leur teinte devra être en harmonie avec la couleur de la toiture.

Les clôtures autour des habitations :

- Sur rue, la hauteur des clôtures est limitée à 1.60m.

Zone N

- Lorsque la clôture est constituée en tout ou partie d'un mur, celui-ci aura une hauteur inférieure à 0.60m. Dans le cas de murs existants, leur restauration à l'identique et leur prolongement à une hauteur identique à l'existant est autorisé afin de préserver le caractère architectural de l'ensemble.
- Les clôtures grillagées seront obligatoirement doublées d'une haie vive d'essences locales.
- En limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 2.20m.
- Les murs réalisés en matériaux non destinés à rester apparents devront recevoir un enduit dont la couleur sera en harmonie avec la façade du bâtiment principal.

Les autres bâtiments :

- Les teintes et les matériaux utilisés doivent rechercher en priorité l'intégration du bâtiment dans le paysage environnant. Les matériaux aux tons neutres seront ainsi privilégiés.

ARTICLE N12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE N13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces boisés classés (art L113-1 et L113-2CU) identifiés sur le document graphique sont à préserver.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié au titre de la Loi Paysage (L.151-19), doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R421-23-h. L'entretien traditionnel de la haie ou du talus (émondage, élagage, abattage, enlèvement des chablis et arbres morts, coupe à blanc avec régénération) n'est pas soumis à déclaration préalable.

ARTICLE N14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Sans objet

ARTICLE N15 : 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 N16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

- Dans les voies nouvelles, toutes dispositions doivent être prises par les aménageurs pour permettre l'installation d'un réseau de télécommunication câblé (fibre optique)

Annexes

ANNEXES

DEFINITIONS

Aire de stationnement	On retient une surface moyenne de 25m ² 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.
Annexes	Sont considérés comme annexes, les locaux secondaires attenants ou non du bâtiment principal, constituant des dépendances tels que réserves ; remises, garages...
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 prévoit notamment un droit de délaissement au propriétaire.
Emprise au sol	L'emprise au sol est la surface de base de la ou des constructions, mesurée au niveau du sol. Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de l'emprise au sol à la surface de terrain prise pour référence.
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.
Équipement 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.
Hauteur 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 ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse, 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.
Limite séparative	Limite autre que l'alignement séparant une propriété de la propriété voisine
Lotissement	Le lotissement est régi par les articles L.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.

Annexes

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 de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment (art L.112-1 du Code de l'Urbanisme)
Voie privée	Voie ouverte à la circulation générale desservant, à partie d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie.

LISTE DES ESPECES LOCALES A PRIVILEGIER 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
- Amélanthier 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

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Numéro	Objet	Superficie approximative	Bénéficiaire
1	Jardins paysagers	3510 m ²	commune
2	Elargissement de voirie	80m * 3m	commune

Annexes

ANNEXES

DEFINITIONS

Aire de stationnement	On retient une surface moyenne de 25m ² 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.
Annexes	Sont considérés comme annexes, les locaux secondaires attenants ou non du bâtiment principal, constituant des dépendances tels que réserves ; remises, garages...
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 prévoit notamment un droit de délaissement au propriétaire.
Emprise au sol	L'emprise au sol est la surface de base de la ou des constructions, mesurée au niveau du sol. Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de l'emprise au sol à la surface de terrain prise pour référence.
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.
Équipement 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.
Hauteur 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 ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse, 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.
Limite séparative	Limite autre que l'alignement séparant une propriété de la propriété voisine
Lotissement	Le lotissement est régi par les articles L.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.

Annexes

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 de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment (art L.112-1 du Code de l'Urbanisme)
Voie privée	Voie ouverte à la circulation générale desservant, à partie d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie.

LISTE DES ESPECES LOCALES A PRIVILEGIER 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
- Amélanthier 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

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Numéro	Objet	Superficie approximative	Bénéficiaire
1	Jardins paysagers	3510 m ²	commune
2	Elargissement de voirie	80m * 3m	commune