

DÉPARTEMENT DU CALVADOS
INTERCOM DE LA VIRE EN NOIREAU
Commune de Condé-en-Normandie

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24.07 2006
Révision n°1 du PLU approuvée le 29.11 2012
Modification n°1 approuvée en 03 2014

Plan Local d'Urbanisme de CONDÉ-SUR-NOIREAU
Modification n°2 - APPROBATION

vu pour être annexé à
la délibération du conseil communautaire
en date du :

LE PRÉSIDENT
Monsieur MARC ANDREU SABATER

3b - RÈGLEMENT



TITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - LA ZONE UA	PAGE 3
CHAPITRE 2 - LA ZONE UB	PAGE 10
CHAPITRE 3 - LA ZONE UC	PAGE 18
CHAPITRE 4 - LA ZONE UE	PAGE 26
CHAPITRE 5 - LA ZONE US	PAGE 46

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU

CHAPITRE 1 - LA ZONE AU	PAGE 47
CHAPITRE 2 - LA ZONE 1AU	PAGE 51
CHAPITRE 3 - LA ZONE 1AUe	PAGE 58

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

LA ZONE A	PAGE 65
------------------	---------

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE

LA ZONE N	PAGE 71
------------------	---------

TITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - LA ZONE UA	PAGE 3
CHAPITRE 2 - LA ZONE UB.....	PAGE 10
CHAPITRE 3 - LA ZONE UC.....	PAGE 18
CHAPITRE 4 - LA ZONE UE	PAGE 26
CHAPITRE 5 - LA ZONE US	PAGE 46

CHAPITRE 1 – ZONE UA

CARACTÈRE GÉNÉRAL DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation

« Cette zone urbaine équipée est principalement affectée à l'habitation et aux activités (commerces, services, équipements collectifs, ...) qui en sont le complément naturel.

La construction en ordre continu et les densités autorisées doivent lui conférer un caractère urbain. »

ARTICLE UA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel, d'entrepôts ou agricoles ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article UA2 ;
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article UA2 ;
- Les abris de fortune, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- L'hébergement léger de loisirs (camping, caravanage, Parc Résidentiel de Loisirs, mobil-home) ;
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes.
- Dans la zone inondable figurant au règlement graphique s'appliquent les dispositions du Plan de Prévention des Risques et des Inondations de la Vère et du Noireau.
- Sur les secteurs de débordements de nappe calculés par modélisation et les zones où la nappe phréatique est à une profondeur de 0 à 1 m, les sous-sols sont interdits (voir le dernier atlas édité par la DREAL).
- Pour les secteurs soumis aux risques de "chutes de blocs et de pierres" (voir le dernier atlas édité par la DREAL) toute construction sera interdite dans une bande de 100 mètres en amont et en aval de l'aléa fort et moyen, sauf mention spécifique à l'article 2.

ARTICLE UA2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les installations diverses, classées ou non qui, par leur destination, sont liées à l'habitation et à l'activité urbaine et à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci ;
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructure.
- Dans la zone inondable figurant au règlement graphique s'appliquent les dispositions du **Plan de Prévention des Risques et des Inondations** de la Vère et du Noireau.
- Pour les secteurs soumis aux risques de "chutes de blocs et de pierres" – aléas fort et moyen - (voir le dernier atlas édité par la DREAL) seuls les aménagements de l'existant, les extensions mesurées et les annexes sont autorisés sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil de personnes face au risque d'éboulement.

ARTICLE UA3 : ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries créés devront garantir l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile seront dimensionnées en fonction de l'importance du trafic et de l'affectation de la voirie.

Les voies en impasse ne devront pas desservir plus de 30 logements ou 3000 m² de plancher. Leur aménagement terminal devra satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte et répondre à un souci d'organisation d'un espace libre commun.

Dans la zone inondable sont autorisés les travaux d'infrastructures et d'aménagement sous condition de ne pas entraver à l'écoulement des crues.

ARTICLE UA4 : RESEAUX

EAU :

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

ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

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

Les conditions de raccordement des eaux usées non domestiques au réseau d'assainissement collectif doivent être conformes aux prescriptions et réglementation en vigueur (notamment art. L 1331-10 du code de la santé publique)

Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau, les constructeurs ou aménageurs devront réaliser un réseau d'assainissement des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées. En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds un dispositif d'assainissement des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privées. Le pétitionnaire prévoira le maximum d'absorption sur la parcelle.

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

ARTICLE UA5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE UA6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- En cas d'implantation dans un alignement de fait, la construction devra être édifiée à cet alignement.
Lorsque la construction comporte des éléments de façade (tels que bow-windows, balcons...) ou des débords de toit, l'alignement pourra être établi à l'aplomb de ces éléments.
- En l'absence d'alignement de fait, la construction devra être implantée avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement et 4 mètres par rapport à l'axe des voies (ou à la limite séparant la propriété de la voie).

Des reculs différents peuvent être autorisés par rapport aux nouvelles voies créées à l'occasion des lotissements et des groupes d'habitations ou en cas d'extension de bâtiments existants qui pourront s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 2 mètres de l'alignement.

Les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 1 mètre de l'alignement.

ARTICLE UA7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A l'intérieur d'une bande de 15 mètres, comptée à partir de l'alignement ou de la marge de reculement obligatoire qui s'y substitue, les constructions ou partie de construction pourront être :

- soit contiguës à une ou plusieurs des limites séparatives de la parcelle ;
- soit implantées avec un retrait compris entre 2m et 4m, à la condition d'effectuer une liaison architecturale en façade avec le bâti existant (le cas échéant) d'une hauteur minimale de 2,50 m (portail, mur...).

A l'extérieur de cette bande de 15 mètres, les constructions ou parties de constructions seront implantées :

- soit en limite séparatives de propriétés si dans une bande de 3m comptée par rapport à la limite, elles ont une hauteur à l'égout ou l'acrotère inférieure à 4m et une hauteur au faitage inférieure à 5m ;
- soit avec un retrait au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point de la limite parcellaire le plus proche avec un minimum de 2m ;

Pourront déroger à cet article en s'implantant soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 2 mètres :

- Les constructions en adossement à des bâtiments existants, déjà construits en limite séparative, dans la limite de hauteur et de profondeur de ceux-ci.

En cas d'impératif technique, les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 1 mètre.

ARTICLE UA8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE UA9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE UA10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel est limitée à 14 mètres. Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation et les locaux techniques d'ascenseur.

- Toutefois, un dépassement de cette hauteur pourra être autorisé pour les constructions avec combles. En aucun cas, cette hauteur ne peut être supérieure à 17 mètres. Dans le cadre du dépassement de hauteur autorisée, l'alignement à l'égout de la construction voisine pourra être imposé.
- Sur les voies et terrains en pente, la hauteur maximale des constructions pourra être augmentée progressivement compte tenu de la pente, sans pouvoir dépasser de plus de 2 mètres celle fixée à l'alinéa 1.

Le terrain naturel est défini comme celui n'ayant pas subi préalablement à la construction des transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

- Les équipements d'infrastructure sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UA11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

ESTHETIQUE GENERALE

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

Toute architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques seront harmonieusement intégrés à la toiture.

I - LES CONSTRUCTIONS A USAGE PRINCIPAL D'HABITATION ET LEURS EXTENSIONS

MATERIAUX

Les ouvrages (façades, murs de soutènement, de clôture, etc.) qui ne seraient pas réalisées en matériau destiné à rester apparent (pierres de taille, moellons appareillés, briques pleines jointoyées, essentage d'ardoises, bardage de bois, etc.) devront recevoir un parement ou un enduit, soit teinté dans la masse, soit peint.

La teinte de ces enduits ou peintures devra se rapprocher le plus possible du ton de la pierre locale (nuances ocre brun / beige / greige / gris taupe).

L'emploi de toute autre teinte ou élément coloré, est autorisée, s'il est motivé par la disposition des volumes ou des éléments architecturaux et s'il s'insère harmonieusement dans le paysage du quartier.

Les matériaux de couvertures seront obligatoirement d'aspect :

- ardoise naturelle;
- tuile plate de nuance sombre;

CLOTURES :

Sous réserve de ne pas gêner la visibilité :

- La hauteur des clôtures (tous dispositifs confondus) sera au plus égale à 2m.
- Le long des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur des clôtures pleines est limitée à 1,5m. Elles pourront être doublées d'une haie ou surmontées d'un dispositif à clairevoie jusqu'à une hauteur de 2m.

Les murs de clôtures qui ne sont pas des maçonneries traditionnelles de pierre de pays, seront enduits ou bardés en cohérence avec l'architecture de la construction.

Nonobstant les dispositions précédentes, lorsque les clôtures existantes au sein d'un quartier ou le long d'une rue, présentent des caractéristiques particulières (type, hauteur, etc.), alors elles pourront être imposées aux nouvelles clôtures pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures nécessaires à la mise en sécurité des établissements publics ou d'intérêt collectif.

II - LES BATIMENTS ANNEXES.

Matériaux

Les façades et couvertures des bâtiments annexes seront réalisées dans des matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible de celle du bâtiment principal.

Bâtiments annexes sommaires : les constructions d'annexes telles que garages, appentis, clapiers, poulaillers, abris, etc... réalisées avec des matériaux de fortunes sont interdites.

ARTICLE UA12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE UA13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les délaissés des aires de stationnement et de voirie doivent être traités en espaces verts.

ARTICLE UA14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Supprimé par la LOI

CHAPITRE 2 – ZONE UB

CARACTÈRE GÉNÉRAL DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation

« Cette zone urbaine est principalement affectée à l'habitation et aux activités (commerces, services...) qui en sont le complément naturel.

La densité autorise de petits ensembles collectifs, mais les règles d'implantation des constructions doivent donner à cette zone un caractère relativement aéré. »

ARTICLE UB1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

D'une manière générale, tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol qui seraient incompatibles avec la vocation résidentielle dominante de la zone et notamment :

- Les constructions à usage agricoles, industriel, ou d'entrepôts;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article UB2 ;
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article UB2 ;
- Les abris de fortune, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- L'hébergement léger de loisirs (camping, caravanage, Parc Résidentiel de Loisirs, mobil-home) ;
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes.
- Dans la zone inondable figurant au règlement graphique s'appliquent les dispositions du **Plan de Prévention des Risques et des Inondations** de la Vère et du Noireau.
- Sur les secteurs de débordements de nappe calculés par modélisation et les zones où la nappe phréatique est à une profondeur de 0 à 1 m, les sous-sols sont interdits (voir dernier atlas édité par la DREAL)
- Pour les secteurs soumis aux risques de "chutes de blocs et de pierres" (voir dernier atlas édité par la DREAL) toute construction sera interdite dans une bande de 100 mètres en amont et en aval de l'aléa fort et moyen, sauf mention spécifique à l'article 2

ARTICLE UB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les installations diverses, classées ou non qui, par leur destination, sont liées à l'habitation et à l'activité urbaine et à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci ;
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés aux équipements d'infrastructure.
- Pour les secteurs soumis aux risques de "chutes de blocs et de pierres" – aléas fort et moyen - (voir carte DREAL figurant au Rapport de Présentation) seuls les aménagements de l'existant, les extensions mesurées et les annexes sont autorisés sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil de personnes face au risque d'éboulement.

Rappel : Dans la zone inondable figurant au règlement s'appliquent les dispositions du Plan de Prévention des Risques et des Inondations de la Vère et du Noireau.

ARTICLE UB3 : ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries créés devront garantir l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie. Les voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile seront dimensionnées en fonction de l'importance du trafic et de l'affectation de la voirie.

Les voies en impasse ne devront pas desservir plus de 30 logements ou 3000 m² de plancher. Leur aménagement terminal devra satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte et répondre à un souci d'organisation d'un espace libre commun.

ARTICLE UB4 : RESEAUX

EAU :

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

ASSAINISSEMENT :***Eaux usées :***

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

Les conditions de raccordement des eaux usées non domestiques au réseau d'assainissement collectif doivent être conformes aux prescriptions et réglementation en vigueur (notamment art. L 1331-10 du code de la santé publique).

Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau, les constructeurs ou aménageurs devront réaliser un réseau d'assainissement des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées. En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds un dispositif d'assainissement des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives. Le pétitionnaire prévoira le maximum d'absorption sur la parcelle.

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

ARTICLE UB5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

**ARTICLE UB6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES
ET EMPRISES PUBLIQUES**

- En cas d'implantation dans un alignement de fait, la construction devra être édifiée à cet alignement.
Lorsque la construction comporte des éléments de façade (tels que bow-windows, balcons...) ou des débords de toit, l'alignement pourra être établi à l'aplomb de ces éléments.
- En l'absence d'alignement de fait, la construction devra être implantée avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement et 4 mètres par rapport à l'axe des voies.

Des reculs différents peuvent être autorisés en cas d'extension de bâtiments existants qui pourront s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 2 mètres de l'alignement.

Les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 1 mètre de l'alignement.

ARTICLE UB7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A l'intérieur d'une bande de 15 mètres, comptée à partir de l'alignement ou de la marge de reculement obligatoire qui s'y substitue, les constructions ou partie de construction pourront être :

- soit contiguës à une ou plusieurs des limites séparatives de la parcelle ;
- soit implantées avec un retrait au moins égal à 2m

A l'extérieur de cette bande de 15 mètres, les constructions ou parties de constructions seront implantées :

- soit en limite séparatives de propriétés si dans une bande de 3m comptée par rapport à la limite, elles ont une hauteur à l'égout ou l'acrotère inférieure à 4m et une hauteur au faitage inférieure à 5m ;
- soit avec un retrait au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point de la limite parcellaire le plus proche avec un minimum de 2m ;

Pourront déroger à cet article en s'implantant soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 2 mètres :

- Les constructions à caractère commercial.
- Les constructions en adossement à des bâtiments existants, déjà construits en limite séparative, dans la limite de hauteur et de profondeur de ceux-ci.
- Les nouvelles limites séparatives créées à l'occasion des lotissements et des groupes d'habitations.

En cas d'impératif technique, les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 1 mètre.

ARTICLE UB8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant

ARTICLE UB9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70% de la superficie totale de la parcelle.

Pour les constructions professionnel, l'emprise au sol ne doit pas excéder 50% de la superficie totale de la parcelle.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions situées à l'angle de deux voies.

ARTICLE UB10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel est limitée à 12 mètres. Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation et les locaux techniques d'ascenseur.

- Toutefois, un dépassement de cette hauteur pourra être autorisé pour les constructions avec combles. En aucun cas, cette hauteur ne peut être supérieure à 14 mètres. L'alignement à l'égout de la construction voisine pourra être imposé.

- Sur les voies et terrains en pente, la hauteur maximale des constructions pourra être augmentée progressivement compte tenu de la pente, sans pouvoir dépasser de plus de 2 mètres celle fixée à l'alinéa 1.
Le terrain naturel est défini comme celui n'ayant pas subi préalablement à la construction des transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.
- Les équipements d'infrastructure sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UB11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

ESTHETIQUE GENERALE

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte, par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Toute architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite.
Les panneaux solaires ou photovoltaïques seront harmonieusement intégrés à la toiture.

MATERIAUX

Les ouvrages (façades, murs de soutènement, de clôture, etc.) qui ne seraient pas réalisées en matériau destiné à rester apparent (pierres de taille, moellons appareillés, briques pleines jointoyées, essentage d'ardoises, bardage de bois, etc.) devront recevoir un parement ou un enduit, soit teinté dans la masse, soit peint.

La teinte de ces enduits ou peintures devra se rapprocher le plus possible du ton de la pierre locale (nuances ocre brun / beige / greige / gris taupe)

L'emploi de toute autre teinte ou élément coloré est autorisé, s'il est motivé par la disposition des volumes ou des éléments architecturaux, et s'il s'insère harmonieusement dans le paysage du quartier.

CLOTURES :

Sous réserve de ne pas gêner la visibilité :

- La hauteur des clôtures (tous dispositifs confondus) est limitée à 2m.
- Le long des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur des clôtures pleines est limitée à 1,5m. Elles pourront être doublées d'une haie ou surmontées d'un dispositif à clairevoie jusqu'à une hauteur de 2m.

Les murs de clôtures qui ne sont pas des maçonneries traditionnelles de pierre de pays, seront enduits ou bardés en cohérence avec l'architecture de la construction.

Nonobstant les dispositions précédentes, lorsque les clôtures existantes au sein d'un quartier ou le long d'une rue, présentent des caractéristiques particulières (type, hauteur, etc.), alors elles pourront être imposées aux nouvelles clôtures pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures nécessaires à la mise en sécurité des établissements publics ou d'intérêt collectif.

I - LES BATIMENTS ANNEXES.

Matériaux

Les façades et couvertures des bâtiments annexes seront réalisées dans des matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible de celle du bâtiment principal.

Bâtiments annexes sommaires : les constructions d'annexes telles que garages, appentis, clapiers, poulaillers, abris, etc... réalisées avec des matériaux de fortune sont interdites.

ARTICLE UB12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, il sera exigé :

a) Pour les habitations individuelles ou collectives :

Une place de stationnement par logement sur la parcelle.

b) Pour les constructions à usage de bureaux

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 30% de la surface de plancher de l'immeuble.

c) Pour les établissements artisanaux :

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60m² de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de la surface de plancher nette si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m².

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

d) Pour les établissements de santé :

Une place de stationnement pour 3 lits.

e) Pour les établissements commerciaux de 500m² et plus de surface de plancher :

Une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher supplémentaire au-dessus de 500 m².

f) Pour les établissements d'enseignement et de formation :

- 1^{er} degré : une place de stationnement par classe.
- Etablissement d'enseignement pour adulte : 1 place pour 4 personnes.

Ces établissements doivent également comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes

ARTICLE UB13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison, au minimum, d'un arbre pour 6 places.

ARTICLE UB14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Néant.

CHAPITRE 3 – ZONE UC

CARACTÈRE GÉNÉRAL DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation

« Cette zone urbaine équipée est principalement affectée à l'habitation sous forme de constructions individuelles ou de petits ensembles de faible densité.

Les activités, qui sont le complément naturel de l'habitat, n'en sont pas exclues. Toutefois, la part dominante de l'habitat doit lui conférer un caractère de zone résidentielle.

Le secteur UCv correspond à l'espace réservé pour la création d'une nouvelle aire d'accueil des gens du voyage.

Le secteur UCa correspond aux lieux-dits « le Pont Cel » et « Bouilly », non raccordés au réseau d'assainissement collectif, pour lesquels des systèmes individuels d'assainissement des eaux usées sont autorisés.

Le secteur UCf correspond au site de l'ancienne gare. Il s'agira de permettre une requalification du site en le destinant à l'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif. »

ARTICLE UC1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

D'une manière générale, tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, qui seraient incompatibles avec la vocation résidentielle dominante de la zone et notamment :

- Les constructions à usage industriel, d'entrepôts, ou agricoles.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article UC2 ;
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article UC2 ;
- Les abris de fortune, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- L'hébergement léger de loisirs (camping, caravanage, P.R.L., mobil-home).
- Dans la zone inondable figurant au règlement graphique s'appliquent les dispositions du Plan de Prévention des Risques et des Inondations de la Vère et du Noireau.
- Sur les secteurs de débordements de nappe calculés par modélisation et les zones où la nappe phréatique est à une profondeur de 0 à 1 m, les sous-sols sont interdits (voir le dernier atlas édité par la DREAL).
- Pour les secteurs soumis aux risques de "chutes de blocs et de pierres" (voir le dernier atlas édité par la DREAL) toute construction sera interdite dans une bande de 100 mètres en amont et en aval de l'aléa fort et moyen, sauf mention spécifique à l'article 2.

A l'exception du secteur UCv :

- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes.

En secteur UCf :

- Les constructions à usage d'habitation, sauf celles mentionnées à l'article UC2.

ARTICLE UC2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

RAPPEL : lorsque des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont prévues, les constructions et opérations d'aménagement devront en appliquer les principes : les secteurs concernés sont mentionnés sur le règlement graphique.

- Les installations diverses, classées ou non qui, par leur destination, sont liées à l'habitation et à l'activité urbaine et à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci ;
- Les entrepôts liés aux commerces de vente au détail, à condition qu'ils soient implantés à une distance inférieure à 150 mètres de l'unité foncière concernée.

En secteur UCf :

- Les constructions et équipements publics d'intérêt général ;
- Les habitations destinées aux personnes, dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements dans la zone ;

Dans toute la zone :

- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructure.
- Dans la zone inondable figurant au règlement graphique s'appliquent les dispositions du **Plan de Prévention des Risques et des Inondations** de la Vère et du Noireau.
- Pour les secteurs soumis aux risques de "chutes de blocs et de pierres" –aléas fort et moyen - (voir le dernier atlas édité par la DREAL) seuls les aménagements de l'existant, les extensions mesurées et les annexes sont autorisés sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil de personnes face au risque d'éboulement.
- Dans les zones à protéger contre le bruit des infrastructures terrestres, (indiquées pour information sur le règlement graphique) : les constructions sont soumises à des normes d'isolement phonique en application des arrêtés préfectoraux de classement.

ARTICLE UC3 : ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries créés devront garantir l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile seront dimensionnées en fonction de l'importance du trafic et de l'affectation de la voirie. Tout accès privatif créé ne pourra être inférieur à 4 mètres.

Les voies en impasse ne devront pas desservir plus de 30 logements ou 3000 m² de plancher. Leur aménagement terminal devra satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte et répondre à un souci d'organisation d'un espace libre commun.

ARTICLE UC4 : RESEAUX

EAU :

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

ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

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

Les conditions de raccordement des eaux usées au réseau d'assainissement collectif doivent être conformes aux prescriptions et réglementation en vigueur (notamment art. L 1331-10 du code de la santé publique)

En secteur UCa : En l'absence de réseau, l'assainissement autonome des constructions en conformité avec le règlement en vigueur est autorisé. Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public lorsqu'il sera réalisé. Le pétitionnaire sera tenu de se brancher, à ses frais, sur le réseau, dès lors qu'il sera construit. Il devra satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau, les constructeurs ou aménageurs devront réaliser un réseau d'assainissement des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées. En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds un dispositif d'assainissement des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives. Le pétitionnaire prévoira le maximum d'absorption sur la parcelle.

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

ARTICLE UC5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE UC6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- En cas d'implantation dans un alignement de fait, la construction devra être édifiée à cet alignement.
- Hors d'un alignement de fait, toute construction nouvelle devra être implantée avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Des reculs différents peuvent être autorisés ou en cas d'extension de bâtiments existants qui pourront s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 2 mètres de l'alignement.

Les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 1 mètre de l'alignement.

Les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 1 mètre de l'alignement.

ARTICLE UC7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2m.

Cependant,

- dans une bande de 4m comptée par rapport à la limite séparative de propriété, des constructions ou extensions de constructions d'une hauteur maximale de 4m à l'égout ou à l'acrotère et de 5m au faitage peuvent être implantées.
- sont de plus autorisées en limite séparative, les constructions en adossement à des bâtiments existants sur le fonds voisin, dans la limite de hauteur et de profondeur de ceux-ci ;
- l'implantation sur les limites séparatives créées au sein d'une opération d'aménagement est de plus autorisée quelque soit la hauteur des constructions.

En cas d'impératif technique, les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 1 mètre.

ARTICLE UC8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE UC9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 35% de la superficie de l'unité foncière.

Les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux dispositions du présent article.

ARTICLE UC10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel est limitée à 10 mètres. Le terrain naturel est défini comme celui n'ayant pas subi préalablement à la construction des transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

- Toutefois, un dépassement de cette hauteur pourra être autorisé pour les constructions avec combles. En aucun cas, cette hauteur ne peut être supérieure à 12 mètres.
- Sur les voies et terrains en pente, la hauteur maximale des constructions pourra être augmentée progressivement compte tenu de la pente, sans pouvoir dépasser de plus de 2 mètres celle fixée à l'alinéa 1.
- Tout mouvement important de terre est proscrit, tant en déblai qu'en remblai. Tout talus de pente supérieure à 15% est interdit en aménagement des abords dans les sites de terrain plat.
- Les façades exhausées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.
- Les équipements d'infrastructure sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UC11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

ESTHETIQUE GENERALE

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte, par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Toute architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite. Les panneaux solaires ou photovoltaïques seront harmonieusement intégrés à la toiture.

MATERIAUX

Les ouvrages (façades, murs de soutènement, de clôture, etc.) qui ne seraient pas réalisées en matériau destiné à rester apparent (pierres de taille, moellons appareillés, briques pleines jointoyées, essentage d'ardoises, bardage de bois, etc.) devront recevoir un parement ou un enduit, soit teinté dans la masse, soit peint.

La teinte de ces enduits ou peintures devra se rapprocher le plus possible du ton de la pierre locale (nuances ocre brun / beige / greige / gris taupe)

L'emploi de toute autre teinte ou élément coloré est autorisé, s'il est motivé par la disposition des volumes ou des éléments architecturaux, et s'il s'insère harmonieusement dans le paysage du quartier.

CLOTURES

Sous réserve de ne pas gêner la visibilité :

- La hauteur des clôtures (tous dispositifs confondus) est limitée à 2m.
- Le long des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur des clôtures pleines est limitée à 1,5m. Elles pourront être doublées d'une haie ou surmontées d'un dispositif à clairevoie jusqu'à une hauteur de 2m.

Les murs de clôtures qui ne sont pas des maçonneries traditionnelles de pierre de pays, seront enduits ou bardés en cohérence avec l'architecture de la construction.

Nonobstant les dispositions précédentes, lorsque les clôtures existantes au sein d'un quartier ou le long d'une rue, présentent des caractéristiques particulières (type, hauteur, etc.), alors elles pourront être imposées aux nouvelles clôtures pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures nécessaires à la mise en sécurité des établissements publics ou d'intérêt collectif.

I - LES BATIMENTS ANNEXES.

Matériaux

Les façades et couvertures des bâtiments annexes seront réalisées dans des matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible de celle du bâtiment principal.

Bâtiments annexes sommaires : les constructions d'annexes telles que garages, appentis, clapiers, poulaillers, abris, etc. réalisées avec des matériaux de fortune sont interdites.

ARTICLE UC12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, il sera exigé :

a) Pour les habitations individuelles ou collectives :

Deux places de stationnement par logement sur l'unité foncière, dont au moins une non close, pour les logements individuels.

b) Pour les constructions à usage de bureaux

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher de l'immeuble.

c) Pour les établissements artisanaux :

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de la surface de plancher si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m².

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

d) Pour les établissements de santé :

Une place de stationnement pour 3 lits.

e) Pour les établissements commerciaux :

Une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

f) Pour les établissements d'enseignement et de formation :

- 1^{er} degré : une place de stationnement par classe.
- Etablissement d'enseignement pour adulte : 1 place pour 4 personnes.

Ces établissements doivent également comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes

ARTICLE UC13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

30% de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts et plantés. Ils comprendront au minimum un arbre de haute tige par tranche de 300 m² de terrain.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre au moins pour 6 places.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt général.

ARTICLE UC14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Supprimé par la LOI ALUR

CHAPITRE 4 – ZONE UE

CARACTÈRE GÉNÉRAL DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation

« Cette zone urbaine équipée est principalement affectée aux activités artisanales, industrielles ou commerciales.

Seules pourront être autorisées en plus de ces installations les habitations, qui ont un lien direct avec les activités concernées. »

ARTICLE UE1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation sauf celles mentionnées à l'article UE2.
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article UE2.
- Les abris de fortune, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- L'hébergement léger de loisirs (camping, caravanage, P.R.L., mobil- home).
- Le stationnement des caravanes.
- Dans la zone inondable figurant au règlement s'appliquent les dispositions du Plan de Prévention des Risques et des Inondations de la Vère et du Noireau.
- Sur les secteurs de débordements de nappe calculés par modélisation et les zones où la nappe phréatique est à une profondeur de 0 à 1 m, les sous-sols sont interdits (voir le dernier atlas édité par la DREAL)
- Pour les secteurs soumis aux risques de "chutes de blocs et de pierres" (voir le dernier atlas édité par la DREAL) toute construction sera interdite dans une bande de 100 mètres en amont et en aval de l'aléa fort et moyen, sauf mention spécifique à l'article 2

ARTICLE UE2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les habitations destinées aux personnes, dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements dans la zone ; Elles devront être intégrées aux constructions à usage d'activité.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructure.
- Les nouvelles installations classées ou les extensions d'installations existantes ne doivent pas être de nature à augmenter les nuisances au regard des zones d'habitat voisines.
- Dans la zone inondable figurant au règlement graphique s'appliquent les dispositions du Plan de Prévention des Risques et des Inondations de la Vère et du Noireau.
- Pour les secteurs soumis aux risques de "chutes de blocs et de pierres" –aléas fort et moyen - (voir carte DREAL figurant au Rapport de Présentation) seuls les aménagements de l'existant, les extensions mesurées et les annexes sont autorisés sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil de personnes face au risque d'éboulement.

ARTICLE UE3 : ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries créés devront garantir l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile seront dimensionnées en fonction de l'importance du trafic et de l'affectation de la voirie.

ARTICLE UE4 : RESEAUX

EAU :

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

ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées:

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

Les conditions de raccordement des eaux usées au réseau d'assainissement collectif doivent être conformes aux prescriptions et réglementation en vigueur (notamment art. L 1331-10 du code de la santé publique)

b) Eaux résiduaires :

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

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

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

c) Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau, les constructeurs ou aménageurs devront réaliser à leur charge, un réseau d'assainissement des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées. En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

Pour les installations le nécessitant, des dispositifs de prétraitement (débourbeur, décanteur, déshuileur, ...) pourront être imposés au rejet des eaux pluviales.

ARTICLE UE5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE UE6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Tout point d'une construction à usage d'activité, doit être implanté à au moins 5m de l'alignement des voies publiques ou privées communes à la zone.

Toutefois, le long de certaines voies, le retrait minimum des constructions est porté à :

Axe des RD 511, 512 et autres départementales.....25 mètres

Les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 1 mètre de l'alignement

ARTICLE UE7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée avec un recul au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point de la limite parcellaire le plus proche, avec un minimum de 3m.

Les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimum de 1 mètre.

ARTICLE UE8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE UE9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie totale de la parcelle.

Cette emprise pourra être portée à 70% en cas d'extension d'installations existantes.
Ces dispositions ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE UE10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'activité par rapport au terrain naturel est fixée à 12 mètres.

Un dépassement de ce plafond est autorisé sur une superficie ne dépassant pas 5% de la surface de la parcelle.

Les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux dispositions du présent article, en cas d'impératif technique.

ARTICLE UE11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ESTHETIQUE GENERALE

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

Toute architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques seront harmonieusement intégrés à la toiture.

BATIMENTS A USAGE D'ACTIVITES

Les bâtiments auront un souci de qualité architecturale sur une déclinaison de bâtiment d'activités d'architecture contemporaine privilégiant les matériaux tels que le bois, l'acier, le verre, l'aluminium...

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ne peuvent être laissés apparents.

Couleurs

En dehors des couleurs propres aux matériaux naturels (bois, pierre, cuivre, ardoise...) ou assimilés (terre cuite, bétons blancs, bétons de gravillons lavés, béton cellulaire...) seuls sont autorisés :

- Les valeurs s'inspirant des matériaux locaux (bruns sombres, rouges foncés, les gris et les bleus) pour les revêtements de façade ;
- Les valeurs allant du gris clair au gris graphite, pour les couvertures ;

La couleur dominante de la construction peut éventuellement être complétée en façade par des couleurs d'identification visuelle de la société, dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de cette façade.

Couvertures

- Tous les éléments techniques devront être encastrés dans la toiture.

ARTICLE UE12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, il sera exigé :

Pour les constructions à usage de bureaux :

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60m² de la surface de plancher de la construction.

Pour les établissements industriels :

Une place de stationnement par 60m² de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de la surface de plancher si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m².

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

b) Pour les établissements commerciaux :

• Commerces-:

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60m² de la surface de plancher de l'établissement affectée réellement au commerce. Les surfaces bâties à usage d'entrepôt, réserves, etc... ne seront pas incluses dans la surface de plancher à prendre en compte.

• Hôtels et restaurants :

Une place de stationnement par chambre, une place de stationnement pour 5 m² de surface de salle.

• Salles de spectacles et de réunion :

Des places de stationnement en fonction de la capacité d'accueil.

ARTICLE UE13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les espaces libres, et en particulier les marges de recul en bordure des voies seront plantés et convenablement entretenus.
- 10% de la surface de l'unité foncière sera traité en espace vert. Il pourra être dérogé à cette règle en cas d'extension des installations existantes.
- A défaut de clôture, des rideaux d'arbres ou haies masqueront les stockages extérieurs.

ARTICLE UE14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Supprimé par la LOI ALUR

CHAPITRE 5 – ZONE US

CARACTÈRE GÉNÉRAL DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation

« Cette zone urbaine équipée est principalement affectée à l'accueil d'activités sportives et de loisirs (centre aquatique, stades, camping municipal, etc...).

Seront toutefois autorisées, en plus des installations liées aux activités sportives et de loisirs, les habitations nécessaires à leur fonctionnement. »

ARTICLE US 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions ou installations qui ne sont pas directement liées et nécessaires aux activités sportives ou de loisirs ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article US2.
- Les abris de fortune, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- Dans la zone inondable figurant au règlement graphique s'appliquent les dispositions du **Plan de Prévention des Risques et des Inondations** de la Vère et du Noireau.
- Sur les secteurs de débordements de nappe calculés par modélisation et les zones où la nappe phréatique est à une profondeur de 0 à 1 m, les sous-sols sont interdits (voir le dernier atlas édité par la DREAL)
- Pour les secteurs soumis aux risques de "chutes de blocs et de pierres" (voir le dernier atlas édité par la DREAL) toute construction sera interdite dans une bande de 100 mètres en amont et en aval de l'aléa fort et moyen, sauf mention spécifique à l'article 2

ARTICLE US2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructure.
- L'hébergement léger de loisirs (camping, caravanage, P.R.L., mobil-home).
- Dans la zone inondable figurant au règlement graphique s'appliquent les dispositions du Plan de Prévention des Risques et des Inondations de la Vère et du Noireau.
- Pour les secteurs soumis aux risques de "chutes de blocs et de pierres" –aléas fort et moyen (voir le dernier atlas édité par la DREAL) seuls les aménagements de l'existant, les extensions mesurées et les annexes sont autorisés sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil de personnes face au risque d'éboulement.

ARTICLE US3 : ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries créés devront garantir l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie. Les voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile seront dimensionnées en fonction de l'importance du trafic et de l'affectation de la voirie. Tout accès privatif créé ne pourra être inférieur à 4 mètres.

ARTICLE US4 : RESEAUX

EAU :

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

ASSAINISSEMENT :***Eaux usées :***

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

Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau, les constructeurs ou aménageurs devront réaliser un réseau d'assainissement des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées. En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds un dispositif d'assainissement des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

ARTICLE US5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

**ARTICLE US6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES
ET EMPRISES PUBLIQUES**

Un recul de 10 mètres est exigé par rapport à l'axe des voies.

Les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 1 mètre de l'alignement.

**ARTICLE US7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES
SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment, au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les équipements d'infrastructure en cas d'impératif technique pourront s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 1 mètre.

**ARTICLE US8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT
AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Néant.

ARTICLE US9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant

ARTICLE US10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Néant

ARTICLE US11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Toute architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques seront harmonieusement intégrés à la toiture.

ARTICLE US12 : STATIONNEMENT

Néant

ARTICLE US13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

ARTICLE US14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Néant.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE 1 - LA ZONE AU..... PAGE 47

CHAPITRE 2 - LA ZONE 1AU..... PAGE 51

CHAPITRE 3 - LA ZONE 1AUe PAGE 58

CHAPITRE 1 – LA ZONE AU

CARACTERE GENERAL DE LA ZONE AU

Extrait du rapport de présentation

« Cette zone naturelle non équipée est destinée, compte tenu de sa situation, à être urbanisée dans l'avenir, à l'occasion d'une modification du Plan Local d'Urbanisme ou de la création d'une zone d'aménagement concerté. Elle pourra accueillir des occupations diverses : habitat, équipements, espaces verts... et les activités qui en sont le complément naturel.

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

Dans l'immédiat, elle est strictement protégée de toute implantation, susceptible de compromettre cette urbanisation future. »

ARTICLE AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles existantes ou mentionnées à l'article AU2, notamment :

- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, autres que ceux visés à l'article AU 2 ;
- Les terrains de camping et de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les abris de fortune, les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés ;
- Le stationnement de plus de 3 mois des caravanes.

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

Seules les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- Les constructions et équipements publics ;
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux constructions et équipements publics;
- La reconstruction à l'identique après sinistre.

ARTICLE AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries créés devront garantir l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie. Les accès devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire les exigences de la sécurité.

ARTICLE AU 4 : RESEAUX

EAU :

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

ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

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

Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau, les constructeurs ou aménageurs devront réaliser un réseau d'assainissement des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées. En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds un dispositif d'assainissement des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

ARTICLE AU 5: CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

Un recul minimum exigé par rapport aux voies mentionnées ci-dessous est le suivant :

- Axe des RD 511, 512 et 562 75 mètres
- Axe des autres voies : 15 mètres
- Axe des chemins ruraux ouverts à la circulation publique : 6 mètres
- Berges des cours d'eau: 10 mètres

Les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 1 mètre de l'alignement.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Des reculs différents peuvent être autorisés en cas d'extension des bâtiments existants dans le prolongement de ceux-ci.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourront s'implanter à l'alignement ou en recul minimum de 1 mètre.

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

Néant

ARTICLE AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant

ARTICLE AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Néant

ARTICLE AU 11: ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE AU 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les constructions et installations autorisées seront réalisées avec un accompagnement végétal améliorant leur intégration dans le paysage. Les plantations seront réalisées au moyen d'arbres et arbustes d'essences locales.

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

Néant.

CHAPITRE 2 – ZONE 1AU

CARACTERE GENERAL DE LA ZONE 1AU

Extrait du rapport de présentation

« Cette zone non-équipée est destinée, compte tenu de sa situation, à être urbanisée. Elle est principalement affectée à l'habitation et aux activités (commerces, services...) qui en sont le complément naturel.

Cette urbanisation peut être réalisée dans le cadre fixé par les Orientations d'Aménagement et de Programmation, exclusivement sous forme d'opérations d'aménagement et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement d'ensemble de la zone.

Elle est divisée en secteurs :

Le secteur 1AU_n est destiné à accueillir le dispositif de traitement des eaux pluviales de la zone commerciale. Il doit faire l'objet d'un aménagement paysager. »

Les trois secteurs qui suivent précise l'ordre d'ouverture à l'urbanisation retenu par l'échéancier des OAP :

Les secteurs 1AU_a : sont ouverts à l'urbanisation pour la première phase de mise en œuvre des orientations du PADD,

Les secteurs 1AU_b : seront ouverts à l'urbanisation à l'issue des premiers, pour la seconde phase de mise en œuvre des orientations du PADD,

Les secteurs 1AU_c : seront ouverts à l'urbanisation à l'issue des seconds, pour la troisième phase de mise en œuvre des orientations du PADD,

ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article 1 AU2 ;
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article 1 AU2 ;
- Les abris de fortune, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- L'hébergement léger de loisirs (camping, caravanage, P.R.L., mobil- home).
- Sur les secteurs de débordements de nappe calculés par modélisation et les zones où la nappe phréatique peut être à une profondeur de 0 à 1 m, les sous-sols sont interdits (voir le dernier atlas édité par la DREAL)

En secteur 1AUn :

- Toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article 1AU2

ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Les différents secteurs de la zone seront ouverts à l'urbanisation dans le cadre défini par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les constructions y seront ainsi autorisées, au fur et à mesure de la réalisation par des opérations d'aménagement, des équipements internes de la zone qui sont nécessaires à sa desserte dont ceux prévus par les OAP et sous réserve du respect de l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation.

Cette disposition exclut en conséquence, le détachement de lots à bâtir en limite de zone, sans participation au financement des équipements de la zone.

De plus :

Activités artisanales : Seules celles qui sont liées et compatibles avec l'activité urbaine sont autorisées.

Dans les zones de remontée de la nappe phréatique (telles qu'elles résultent de l'Atlas de la DREAL) : les constructeurs et aménageurs prendront les mesures techniques appropriées pour adapter les constructions et infrastructures enterrées qu'ils projettent à la nature des sols.

En secteur 1AUn, seuls sont autorisés :

- Les ouvrages et installations nécessaires à l'assainissement des eaux pluviales;
- Les affouillements et exhaussements de sol définis à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme, s'ils sont liés aux équipements d'infrastructure.
- Les aménagements d'espaces verts collectifs.

ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE

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

Pour les opérations d'aménagement, la possibilité de raccorder la voirie de l'opération (voie automobile ou chemin cyclo-pédestre, en espace non-privatif, aux opérations contiguës existantes ou possibles ultérieurement sera imposée.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, ce passage aura une largeur minimale de 4m.

Les voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile seront dimensionnées en fonction de l'importance du trafic et de l'affectation de la voirie. Tout accès privatif créé ne pourra être inférieur à 4 mètres. Les voies en impasse seront aménagées dans leur partie terminale pour le retournement des véhicules, dont les véhicules de service.

De plus, en bordure de la RD511 / Route de Tinchebray:

Aucun accès privatif direct n'est autorisé. L'accès à la zone se fera à partir des carrefours aménagés sur la voie départementale 511 avec la voie de desserte interne.

ARTICLE 1AU 4 : RESEAUX

EAU :

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

ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

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

Les conditions de raccordement des eaux usées non domestiques au réseau d'assainissement collectif doivent être conformes aux prescriptions et réglementation en vigueur (notamment art. L 1331-10 du code de la santé publique)

Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau, les constructeurs ou aménageurs devront réaliser un réseau d'assainissement des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées. En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds un dispositif d'assainissement des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives. Le pétitionnaire prévoira le maximum d'absorption sur la parcelle.

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

ARTICLE 1AU 5: CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction devra être implantée avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies préexistantes à l'opération d'aménagement. Elles seront implantées à une distance de l'alignement des voies créées à l'intérieur de l'opération, au moins égale à 2m.

Des reculs différents peuvent être autorisés par rapport aux nouvelles voies créées à l'occasion des lotissements et des groupes d'habitations ou en cas d'extension de bâtiments existants qui pourront s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 2 mètres de l'alignement.

Les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 1 mètre de l'alignement.

ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cependant :

- les constructions et extensions, dont la hauteur est inférieure à 4m à l'égout ou l'acrotère et 5 mètres au faitage, pourront être implantées en limite séparative.
- Le long des nouvelles limites séparatives créées à l'occasion des lotissements et des groupes d'habitations : les bâtiments pourront s'implanter à l'alignement ou en recul minimum de 2 mètres.

En cas d'impératif technique, les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 1 mètre.

ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel est limitée à 10 mètres.

Le terrain naturel est défini comme celui n'ayant pas subi préalablement à la construction des transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

1AU

Toutefois, un dépassement de cette hauteur pourra être autorisé pour les constructions avec combles. En aucun cas, cette hauteur ne peut être supérieure à 12 mètres.

Sur les voies et terrains en pente, la hauteur maximale des constructions pourra être augmentée progressivement compte tenu de la pente, sans pouvoir dépasser de plus de 2 mètres celle fixée à l'alinéa 1.

Tout mouvement important de terre est proscrit, tant en déblai qu'en remblai. Tout talus de pente supérieure à 15% est interdit en aménagement des abords dans les sites de terrain plat.

Les façades exhausées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.

Les équipements d'infrastructure sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte, par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Les panneaux solaires ou photovoltaïques seront harmonieusement intégrés à la toiture.

MATERIAUX

Les ouvrages (façades, murs de soutènement, de clôture, etc.) qui ne seraient pas réalisées en matériau destiné à rester apparent (pierres de taille, moellons appareillés, briques pleines jointoyées, essentage d'ardoises, bardage de bois, etc.) devront recevoir un parement ou un enduit, soit teinté dans la masse, soit peint.

La teinte de ces enduits ou peintures devra se rapprocher le plus possible du ton de la pierre locale (nuances ocre brun / beige / greige / gris taupe)

L'emploi de toute autre teinte ou élément coloré est autorisé s'il est motivé par la disposition des volumes ou des éléments architecturaux, et s'il s'insère harmonieusement dans le paysage du quartier.

CLOTURES :

Sous réserve de ne pas gêner la visibilité, la hauteur des clôtures (tous dispositifs confondus) sera au plus égale à 2m.

Les murs de clôtures qui ne sont pas des maçonneries traditionnelles de pierre de pays, seront enduits ou bardés en cohérence avec l'architecture des constructions.

Le permis d'aménager d'une opération d'aménagement définira la typologie des clôtures dans le cadre précédent, en précisant leur forme, hauteur et les matériaux à utiliser afin que soit aménager un paysage de qualité.

Matériaux

Les façades et couvertures des bâtiments annexes seront réalisées dans des matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible de celle du bâtiment principal.

Bâtiments annexes sommaires : les constructions d'annexes telles que garages, appentis, clapiers, poulaillers, abris, etc... réalisées par des moyens de fortunes sont interdites.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

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

Pour les habitations, il sera exigé deux places de stationnement par logement, dont une non close pour les logements individuels.

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 40% de la superficie du terrain sera traité en espace vert planté et comprendra au minimum un arbre de haute tige par tranche de 300 m² de terrain.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison, au minimum, d'un arbre pour 6 places.
- Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt général.

De plus, en secteur 1AUa :

- Les franges d'urbanisation seront traitées par la mise en place de bosquets ou de haies bocagères.
- Les clôtures sur voie publique seront doublées d'une haie.

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Supprimé par la LOI ALUR

CARACTÈRE GÉNÉRAL DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation

« Cette zone non-équipée est destinée, compte tenu de sa situation, à accueillir des activités artisanales, industrielles ou commerciales.

Elle peut être réalisée sous certaines conditions, exclusivement sous forme de lotissement ou d'opérations groupées, et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement d'ensemble de la zone.

Le secteur 1AUec est réservé à l'accueil d'activités à vocation commerciale et de services.

Le secteur 1AUed est réservé à l'emprise de la déviation. »

ARTICLE 1AUe1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation sauf celles mentionnées à l'article 1AUe2.
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article 1AUe 2.
- Les abris de fortune, les dépôts de matériaux de récupération, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- L'hébergement léger de loisirs (camping, caravanage, P.R.L., mobil- home).
- Le stationnement des caravanes.
- Sur les secteurs de débordements de nappe calculés par modélisation et les zones où la nappe phréatique est à une profondeur de 0 à 1 m, les sous- sols sont interdits (voir le dernier atlas édité par la DREAL)
- Dans le secteur 1AUed sont interdites toute construction et extension sauf celles mentionnées à article 2.

ARTICLE 1AUe2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les logements destinés aux personnes, dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements dans la zone ; Ils devront s'insérer dans une construction à usage d'activité.

Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés aux équipements d'infrastructure.

En secteur 1AUec :

- Les activités commerciales et de services ;

Dans le secteur 1AUed sont seuls autorisés :

- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve d'être liés au projet de déviation ou d'être nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisées dans la zone.
- Les constructions, installations, équipements, sous réserve d'être nécessaires au service public ou d'intérêt collectif et compatible avec la déviation.

ARTICLE 1AUe 3 : ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries créés devront garantir l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

En secteur 1AUec :

L'accès à la zone se fera à partir du carrefour aménagé depuis la RD 562. Tout accès direct à un terrain privatif depuis la RD 562 est interdit.

Les accès devront être dimensionnés en fonction de la nature des activités et de l'importance de

l'opération future.

ARTICLE 1AUe 4 : RESEAUX

EAU :

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

ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

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

Les conditions de raccordement des eaux usées au réseau d'assainissement collectif doivent être conformes aux prescriptions et réglementation en vigueur (notamment art. L 1331-10 du code de la santé publique)

Eaux résiduaires :

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

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

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

Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau, les constructeurs ou aménageurs devront réaliser à leur charge, un réseau d'assainissement des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées. En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

Pour les installations le nécessitant, des dispositifs de prétraitement (débourbeur, décanteur, déshuileur, ...) pourront être imposés au rejet des eaux pluviales.

ARTICLE 1AUe 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE 1AUe 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Tout point d'une construction doit être implanté à 5 mètres au moins en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées communes à la zone.

Toutefois, le long de certaines voies, le retrait minimum des constructions est porté à :

Axe des RD 511, 512, 562 et autre départementales.....25 mètres

Les installations de distribution de carburant au détail (appareils distributeurs avec abris à voitures) pourront s'implanter à 10 m au moins en retrait de l'alignement des voies à l'exclusion des bâtiments, conformément à la législation en vigueur.

Les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 1 mètre de l'alignement.

ARTICLE 1AUe 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées soit en limite séparative, soit avec un recul au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point de la limite parcellaire le plus proche, avec un minimum de 3 mètres.

Les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 1 mètre.

ARTICLE 1AUe8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE 1AUe 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie totale de la parcelle. Cette emprise pourra être portée à 70% en cas d'extension d'installations existantes.

En secteur 1Auec, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 80% de la superficie totale de la parcelle.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE 1AUe 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'activité par rapport au terrain naturel est fixée à 12 mètres.

- Un dépassement de ce plafond est autorisé sur une superficie ne dépassant pas 5% de la surface de la parcelle.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 9 mètres.

En secteur 1AUec :

La hauteur est mesurée sous l'emprise de la construction, à partir du sol aménagé après travaux pour la réalisation du projet. La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres. Cette hauteur peut être augmentée jusqu'à 14 mètres sur la partie nord de la RD562.

Les équipements d'infrastructure sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Dans toute la zone :

Les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux dispositions du présent article, en cas d'impératif technique.

ARTICLE 1AUe 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

BATIMENTS A USAGE D'ACTIVITES

Les constructions à usage d'activités présenteront une simplicité de volume, une unité de structure de matériaux allant dans le sens de l'économie et d'une bonne intégration dans le paysage.

Les matériaux de façade seront choisis parmi ceux n'accrochant pas la poussière, vieillissant bien et de préférence auto-lavables.

Les toitures terrasses ou à faible pente seront masquées par des acrotères.

Les dépôts entre bâtiments et voies de circulation sont réservés éventuellement à l'exposition de matériel de présentation, à l'exclusion de tout dépôt hétéroclite.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques seront harmonieusement intégrés à la toiture.

EN SECTEUR 1AUec

Les bâtiments auront un souci de qualité architecturale sur une déclinaison de bâtiment d'activités d'architecture contemporaine privilégiant les matériaux tels que le bois, l'acier, le verre, l'aluminium...

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ne peuvent être laissés apparents.

Couleurs

En dehors des couleurs propres aux matériaux naturels (bois, pierre, cuivre, ardoise,...) ou assimilés (terre cuite, bétons blancs, bétons de gravillons lavés, béton cellulaire,...) seuls sont autorisés :

- Les valeurs s'inspirant des matériaux locaux (bruns sombres, les gris et les bleus) pour les revêtements de façade ;
- Les valeurs allant du gris clair au gris graphite, pour les couvertures ;

La couleur dominante de la construction peut éventuellement être complétée en façade par des couleurs d'identification visuelle de la société, dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de cette façade.

Tous les éléments techniques devront être masqués dans la toiture.

ARTICLE 1AUE 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, il sera exigé :

a) Pour les habitations :

Deux places de stationnement par logement.

b) Pour les constructions à usage de bureaux :

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60m² de la surface de plancher de la construction.

c) Pour les établissements industriels :

Une place de stationnement par 60m² de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de la surface de plancher si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m².

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

d) Pour les établissements commerciaux :

• **Commerces courants :**

Une place de stationnement par 100m² de surface de plancher de l'établissement affectée réellement au commerce. Les surfaces bâties à usage d'entrepôt, réserves, etc... ne seront pas incluses dans la SHON à prendre en compte.

• **Hôtels et restaurants :**

Une place de stationnement par chambre, une place de stationnement pour 10 m² de surface de salle.

ARTICLE 1AUE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

A l'exception du secteur 1AUec :

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les espaces libres, et en particulier les marges de recul en bordure des voies seront plantés et convenablement entretenus.
- 10% minimum de la surface de la parcelle sera traité en espace vert.
- Des rideaux d'arbres ou haies masqueront les stockages extérieurs.
- Le choix des végétaux à planter sur la zone pourra se faire à partir des essences bocagères suivantes :
 - Les arbres : érable, bouleau noir, charme, frêne commun, peuplier (à l'exception du peuplier d'Italie), saule, chêne, aulne...
 - Les arbustes : cornouiller blanc, spirées, symphorines, viorne mancienne, viorne obier, viorne à feuilles ridées, prunellier, charmille, noisetier...

En secteur 1AUec :

L'aménageur mettra également en place un talus planté d'espèces buissonnantes, au Sud de la RD 562 et orienté parallèlement à la voie.

Une bande boisée sera mise en place en limite Nord du secteur, comme reportée sur le schéma des «*orientations d'aménagement* », en renforcement du boisement existant.

Les aires de stockage extérieures ne sont autorisées que si elles font l'objet d'un traitement particulier destiné à les masquer.

15% minimum de la surface du secteur seront traités en espaces verts.

ARTICLE 1AUe 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Supprimé par la LOI ALUR

TITRE III**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
AGRICOLES**

CARACTÈRE GÉNÉRAL DE LA ZONE*Extrait du rapport de présentation*

« Cette zone naturelle est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Conformément aux dispositions de l'article R.123-7 du code de l'urbanisme : *“Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A”*.

Le secteur Ad est lié à l'emprise de la déviation. »

ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Sur les secteurs de débordements de nappe calculés par modélisation et les zones où la nappe phréatique est à une profondeur de 0 à 1 m, les sous-sols sont interdits (voir le dernier atlas édité par la DREAL).

Pour les secteurs soumis aux risques de "chutes de blocs et de pierres" (voir le dernier atlas édité par la DREAL) toute construction sera interdite dans une bande de 100 mètres en amont et en aval de l'aléa fort et moyen, sauf mention spécifique à l'article 2

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

Dans l'ensemble de la zone en dehors de son secteur « d »

Seules sont autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, y compris les constructions à usage d'habitation, dès lors qu'elles sont nécessaires à l'activité d'un siège agricole et sous réserve, que leur situation dans la zone agricole soit justifiée par l'existence et la proximité de constructions agricoles.
- les constructions et installations nécessaires aux 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.
- Le changement de destination au profit de l'habitat ou de l'hébergement hôtelier des constructions désignées sur le règlement graphique sous réserve qu'il ne compromette pas l'activité agricole, et que la capacité des réseaux et voies existants au moment de l'autorisation de construire le permettent ;
- Les annexes et extensions de constructions à usage d'habitation, en une ou plusieurs fois, dans la limite de 50m² d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière existante lors de la modification N°2 du PLU ;

Dans la zone inondable figurant au règlement graphique s'appliquent les dispositions du Plan de Prévention des Risques et des Inondations de la Vère et du Noireau.

Pour les secteurs soumis aux risques de "chutes de blocs et de pierres" – aléas fort et moyen - (voir le dernier atlas édité par la DREAL) seuls les aménagements de l'existant, les extensions mesurées et les annexes sont autorisés sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil de personnes face au risque d'éboulement.

Dans le secteur « d » sont seuls autorisés:

- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve d'être liés au projet de déviation ou d'être nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisées dans la zone.
- Les constructions, installations, équipements, sous réserve d'être nécessaires au service public ou d'intérêt collectif et compatible avec la déviation.

ARTICLE A3 : ACCES ET VOIRIE

Les accès et les voiries devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils seront adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements.

ARTICLE A4 : RESEAUX

EAU :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

ASSAINISSEMENT :***Eaux usées :***

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

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

Eaux pluviales :

Le pétitionnaire prévoira le maximum d'absorption sur la parcelle.

ARTICLE A5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

Le recul minimum exigé pour les constructions à usage d'habitation par rapport à l'axe des voies mentionnées ci-dessous est fixé à :

- | | |
|--|------------|
| - Axe des RD 511, 512 et 562 | .75 mètres |
| - Axe des autres RD | 25 mètres |
| - Axe des autres voies | 15 mètres |
| - Axe des chemins ruraux ouverts à la circulation publique : | 6 mètres |
| - Berges des cours d'eau : | 10 mètres |

Ces reculs ne s'appliquent :

- ni à l'extension limitée de constructions existantes dès lors que cette extension ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie,
- ni à la construction de bâtiments agricole au sein d'un site préexistant dès lors que cette construction ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie ;

**ARTICLE A7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX
LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à usage agricole au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Pour les autres constructions, elle est au minimum de 4m.

Sont autorisées en limite séparatives, les constructions et extensions, dont la hauteur est inférieure à 5 mètres.

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

Les annexes des constructions à usage d'habitation devront être distantes de moins de 30m d'un bâtiment préexistant sur l'unité foncière.

ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant

ARTICLE A10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions mesurée par rapport au terrain naturel sous l'emprise de la construction est limitée à 7 m à l'égout ou à l'acrotère et 12 mètres au faitage.

Les annexes des constructions à usage d'habitation ne pourront comprendre plus d'un niveau.

Le terrain naturel est défini comme celui n'ayant pas subi préalablement à la construction des transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

- Sur les voies et terrains en pente, la hauteur maximale des constructions pourra être augmentée progressivement compte tenu de la pente, sans pouvoir dépasser de plus de 2 mètres celle fixée à l'alinéa 1.
- Tout mouvement important de terre est proscrit, tant en déblai qu'en remblai. Tout talus de pente supérieure à 15% est interdit en aménagement des abords dans les sites de terrain plat.
- Les façades exhausées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.
- Les équipements d'infrastructure sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions à usage agricole.

ARTICLE A11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

ESTHETIQUE GENERALE

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte, par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Toute architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite. Les panneaux solaires ou photovoltaïques seront harmonieusement intégrés à la toiture.

CONSTRUCTIONS A USAGE PRINCIPAL D'HABITATION ET LEURS EXTENSIONS***MATERIAUX***

Les ouvrages (façades, murs de soutènement, de clôture, etc.) qui ne seraient pas réalisées en matériau destiné à rester apparent (pierres de taille, moellons appareillés, briques pleines jointoyées, essentage d'ardoises, bardage de bois, etc.) devront recevoir un parement ou un enduit, soit teinté dans la masse, soit peint.

La teinte de ces enduits ou peintures devra se rapprocher le plus possible du ton de la pierre locale (nuances ocre brun / beige / greige / gris taupe)

L'emploi de toute autre teinte ou élément coloré est autorisé s'il est motivé par la disposition des volumes ou des éléments architecturaux, et s'il s'insère harmonieusement dans le paysage du quartier.

CLOTURES

Sous réserve de ne pas gêner la visibilité, la hauteur des clôtures (tous dispositifs confondus) sera au plus égale à 2m.

Les murs de clôtures qui ne sont pas des maçonneries traditionnelles de pierre de pays, seront enduits ou bardés en cohérence avec l'architecture des constructions.

Nonobstant les dispositions précédentes, lorsque les clôtures existantes au sein d'un quartier ou le long d'une rue, présentent des caractéristiques particulières (type, hauteur, etc.), alors elles pourront être imposées aux nouvelles clôtures pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

LES BATIMENTS ANNEXES.

Matériaux : Les façades et couvertures des bâtiments annexes seront réalisées dans des matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible de celle du bâtiment principal.

Bâtiments annexes sommaires : les constructions d'annexes telles que garages, appentis, clapiers, poulaillers, abris, etc. réalisées avec des matériaux de fortune sont interdites.

ARTICLE A12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE A13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

ARTICLE A14 : DENSITÉ

Pour les constructions à usage d'habitation, la densité sur l'unité foncière restera inférieure à 0,30.

TITRE IV**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

CARACTÈRE GÉNÉRAL DE LA ZONE*Extrait du rapport de présentation*

« La zone N est une zone naturelle, équipée ou non, à protéger en raison de la qualité écologique et paysagère des vallées de la Druanche et du Noireau.

En principe, toute nouvelle construction y est interdite, afin de préserver autant que possible le caractère naturel du site.

Cependant :

Le secteur N1, de taille et de capacité d'accueil limitées, est destiné à recevoir des constructions et équipements liés au tourisme "verts".

Le secteur Ns est destiné à recevoir des constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Le secteur Nd est lié à l'emprise de la déviation.

Le secteur Na est destiné à recevoir des constructions agricoles, compatibles avec la protection de l'environnement.

ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Sur les secteurs de débordements de nappe calculés par modélisation et les zones où la nappe phréatique est à une profondeur de 0 à 1 m, les sous-sols sont interdits (voir le dernier atlas édité par la DREAL)

Pour les secteurs soumis aux risques de "chutes de blocs et de pierres" (voir le dernier atlas édité par la DREAL) toute construction sera interdite dans une bande de 100 mètres en amont et en aval de l'aléa fort et moyen, sauf mention spécifique à l'article 2

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

Dans l'ensemble de la zone en dehors de son secteur « d »

- Les annexes et extensions de constructions à usage d'habitation existantes lors de l'approbation de la modification N°2 du PLU, dans la limite de 50m² d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière, en une ou plusieurs fois ; les annexes qui seraient créées devront être distantes de moins de 30m d'une construction à usage d'habitation.
- Le changement de destination des bâtiments existants, qui sont désignées sur le règlement graphique, sous réserve qu'il ne compromette pas l'activité agricole, et que la capacité des réseaux et voies existants au moment de l'autorisation de construire le permettent ; Il est possible au profit de l'habitat ou de l'hébergement hôtelier.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt général sous réserve 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 affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructure.
- Dans la zone inondable figurant au règlement graphique s'appliquent les dispositions du Plan de Prévention des Risques et des Inondations de la Vère et du Noireau.
- Pour les secteurs soumis aux risques de "chutes de blocs et de pierres" – aléas fort et moyen (voir le dernier atlas édité par la DREAL) seuls les aménagements de l'existant, les extensions mesurées et les annexes sont autorisés sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil de personnes face au risque d'éboulement.

De plus en secteur « a »

- Les constructions et installations agricoles, à l'exception des logements ; tout changement de destination ultérieur leur sera interdit.

De plus en secteur « I »

- Les constructions ou installations qui sont directement liées et nécessaires à des activités de service liées au tourisme « vert » (y compris un logement de fonction s'il est indispensable au fonctionnement de l'activité).

De plus en secteur « S »

- Le changement de destination des bâtiments existants, pour une autre activité économique ou un équipement public ou d'intérêt collectif, et la création de ses annexes et extensions ;

- les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur « **d** » sont seuls autorisés:

- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve d'être nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations liés à la réalisation de la déviation .
- Les constructions, installations, équipements, sous réserve d'être nécessaires au service public ou d'intérêt collectif et compatible avec la déviation.

ARTICLE N3 : ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries créés devront garantir l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N4 : RESEAUX

EAU :

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

ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

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

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

Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau, les constructeurs ou aménageurs devront réaliser un réseau de collecte des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées. En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds un dispositif d'assainissement des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives. Le pétitionnaire prévoira le maximum d'absorption sur la parcelle.

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

ARTICLE N5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

Le recul minimum exigé pour les constructions à usage d'habitation par rapport à l'axe des voies mentionnées ci-dessous est fixé à :

Axe des RD 511, 512 et 562	75 mètres
Axe des autres RD	25 mètres
Axe des autres voies	15 mètres
Axe des chemins ruraux ouverts à la circulation publique	6 mètres
Berges des cours d'eau.	10 mètres

En secteur "s", les constructions devront être implantées à 5 m de l'alignement des voies publiques.

Des reculs différents peuvent être autorisés en cas d'extension des bâtiments existants, dans le prolongement de ceux-ci.

Les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif devront être implantés à l'alignement ou avec un recul minimum d'un mètre.

ARTICLE N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit s'implanter :

- soit en limite séparative ;
- soit à une distance au moins égale à 4 mètres de la limite séparative

Cependant les constructions dont la hauteur à l'égout ou l'acrotère est inférieure à 4m et la hauteur au faitage est inférieure 5m pourront être implantées en limite séparatives de propriétés.

Les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, en cas d'impératif technique, pourront s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul d'un mètre minimum.

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

Les annexes des constructions à usage d'habitation devront être distantes de moins de 30m d'un bâtiment préexistant sur l'unité foncière.

ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En NI : l'emprise au sol des bâtiments est limitée à 20% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE N10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En NI : Les constructions auront une hauteur limitée à 7 m à l'égout ou à l'acrotère et 10 mètres au faitage.

Sur le reste de la zone : Les constructions à usage d'habitations auront une hauteur limitée à 7 m à l'égout ou à l'acrotère et 10 mètres au faitage. Les annexes des constructions à usage d'habitation ne pourront comprendre plus d'un niveau.

ARTICLE N11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Toute architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques seront harmonieusement intégrés à la toiture.

CONSTRUCTIONS A USAGE PRINCIPAL D'HABITATION ET LEURS EXTENSIONS :

- MATERIAUX

Les ouvrages (façades, murs de soutènement, de clôture, etc.) qui ne seraient pas réalisées en matériau destiné à rester apparent (pierres de taille, moellons appareillés, briques pleines jointoyées, essentage d'ardoises, bardage de bois, etc.) devront recevoir un parement ou un enduit, soit teinté dans la masse, soit peint.

La teinte de ces enduits ou peintures devra se rapprocher le plus possible du ton de la pierre locale (nuances ocre brun / beige / greige / gris taupe)

L'emploi de toute autre teinte, ou élément coloré, est autorisé, s'il est motivé par la disposition des volumes ou des éléments architecturaux et s'il s'insère harmonieusement dans le paysage du quartier.

- CLOTURES

Sous réserve de ne pas gêner la visibilité, la hauteur des clôtures (tous dispositifs confondus) sera au plus égale à 2m.

Les murs de clôtures qui ne sont pas des maçonneries traditionnelles de pierre de pays, seront enduits ou bardés en cohérence avec l'architecture des constructions.

Nonobstant les dispositions précédentes, lorsque les clôtures existantes au sein d'un quartier ou le long d'une rue, présentent des caractéristiques particulières (type, hauteur, etc.), alors elles pourront être imposées aux nouvelles clôtures pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

- Bâtiments annexes :

Les constructions d'annexes telles que garages, appentis, clapiers, poulaillers, abris, etc. réalisées avec des matériaux de fortune sont interdites.

ARTICLE N12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE N13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

ARTICLE N14 : DENSITÉ

En NI : la densité sur l'unité foncière restera inférieure à 0,1

Sur le reste de la zone : Pour les constructions à usage d'habitation, la densité sur l'unité foncière restera inférieure à 0,30.