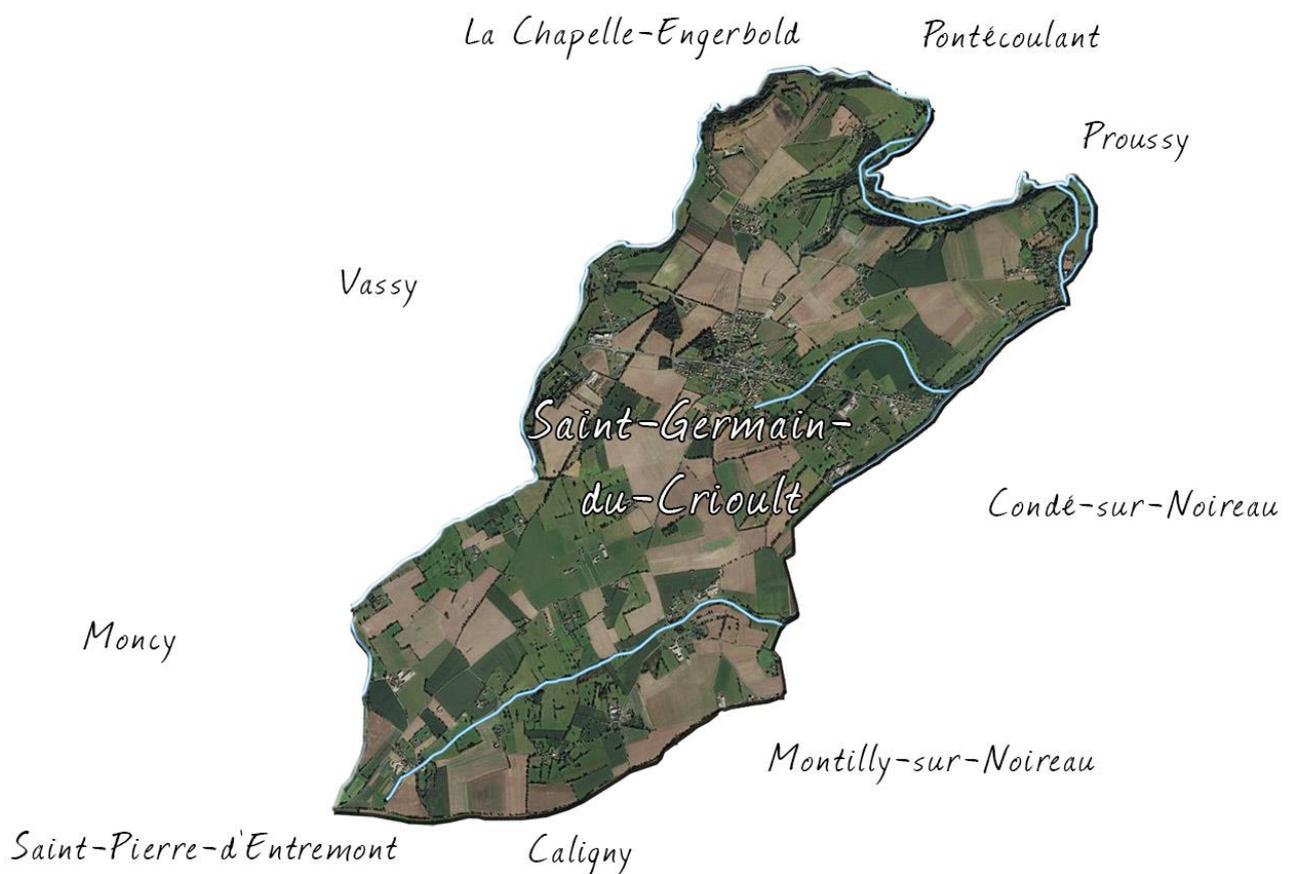


# PLAN LOCAL D'URBANISME

## N°4 – Règlement écrit

Approbation le 14 novembre 2019



**COMMUNE DÉLÉGUÉE DE SAINT-GERMAIN-  
DU-CRIOULT**

**COMMUNE DE CONDÉ-EN-NORMANDIE**

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## RÈGLEMENT

### SOMMAIRE

	Page
<b>VOLET 1 PRÉSENTATION DU RÈGLEMENT</b>	2
<b>VOLET 2 DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES</b>	5
<b>VOLET 3 RÈGLES APPLICABLES PONCTUELLEMENT SUR LE TERRITOIRE</b>	11
<b>VOLET 4 RÈGLES SPÉCIFIQUES A CHAQUE ZONAGE</b>	19
TITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	20
Chapitre I Règlement applicable aux zones Ua	21
Chapitre II Règlement applicable aux zones UL	28
Chapitre III Règlement applicable aux zones Ux	33
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	39
Chapitre I Règlement applicable aux zones 1AUa	40
Chapitre II Règlement applicable aux zones 1AUx	47
Chapitre III Règlement applicable aux zones 2AUx	53
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	58
Chapitre I Règlement applicable aux zones A (Aa et Ap)	59
Chapitre II Règlement applicable aux zones Ai	69
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	75
Chapitre I Règlement applicable aux zones N	76
Chapitre II Règlement applicable aux zones Np	84
ANNEXE Règles relatives aux places de stationnement	90
Cours d'eau vulnérables au cumul des plans d'eau	92

# **VOLET 1**

# **PRÉSENTATION DU RÉGLEMENT**

## **1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune déléguée de SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT (Condé-en-Normandie).

## **2. FINALITE DU REGLEMENT**

Le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique. Seuls la partie écrite et le document composant la partie graphique du règlement peuvent être opposés au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L. 152-1.

Le présent règlement écrit contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables, dans le respect de l'article L. 151-8.

Il précise l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Enfin, il définit, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.

## **3. PORTÉE RESPECTIVE DU PRÉSENT RÈGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET À L'UTILISATION DES SOLS**

**a. Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-14, R 111-15 à R 111-19, R 111-28 à 30 du code de l'urbanisme.**

**Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4, R 111-26 et R 111-27.**

**b. Se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :**

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique connues de l'Etat »,
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,
- les dispositions du code de l'environnement issu de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi portant engagement national pour l'environnement n° 2010-788 du 12 juillet 2010,
- les dispositions de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové n° 2014-366 du 24 mars 2014,
- les dispositions de la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt n° 2014-1170 du 13 octobre 2014,

- les dispositions de la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques n° 2015-990 du 6 août 2015,
- les dispositions des articles L.113-8 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,
- les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1er décembre 2003 et de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes.

**D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître. Il s'agit :**

- des zones du Droit de Prémption Urbain,
- des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

#### **4. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce PLU comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés.

##### **a. Les zones urbaines dites « zones U »**

Correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

##### **b. Les zones à urbaniser dites « zones AU »**

Correspondent à des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation :

- les zones 1AU immédiatement constructibles,
- les zones 2AU (lorsqu'elles existent) nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être constructibles.

##### **c. Les zones agricoles dites « zones A »**

Correspondent à des secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

##### **d. Les zones naturelles et forestières dites « zones N »**

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

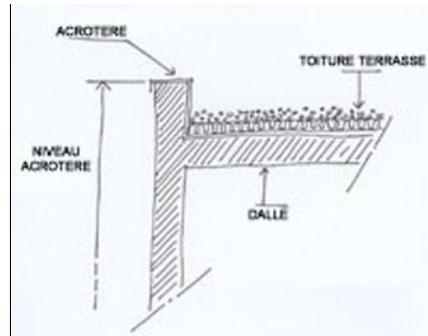
# **VOLET 2**

## **DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES**

## 1. LEXIQUE

### Acrotère

Prolongement d'un mur de façade au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente.



### Alignement

L'alignement est la limite séparative entre l'unité foncière assiette du projet, et le domaine public, une voie privée ou un emplacement réservé.

### Annexe

Une annexe est une construction détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise, piscine...).

### Attique

Est considéré comme attique le ou les derniers niveaux placés au sommet d'une construction et situés en retrait d'au moins 2 m des façades. L'attique ne constitue pas un élément de façade.

### Caravane

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

### Claustra

Paroi ajourée pouvant servir de clôture extérieure.

### Construction

Ouvrage constitué d'un ensemble de matériaux ayant été édifié pour servir d'abri aux biens et/ou aux personnes.

### Construction nouvelle

Construction nouvellement bâtie, indépendante d'une autre construction.

## **Contigu**

Des constructions ou terrains sont contiguës, lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, porche, ou angle de construction... ne constituent pas des constructions contiguës.

## **Distances (mesure des)**

Les distances décrites et règlementées au paragraphe 4 des règlements de zone sont mesurées suivant une ligne horizontale et perpendiculaire aux plans verticaux de façades ou pignons projetés, ou, à la limite en tenant lieu.

## **Extensions**

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

## **Emprise au sol**

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

## **Façade – Pignon**

Une façade est un mur extérieur délimitant l'enveloppe d'une construction à partir du sol naturel. Un pignon est une façade.

## **Habitations légères de loisirs**

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

## **Hauteur maximale**

La hauteur maximale est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tels que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

## **Limite séparative**

Les limites séparatives désignent l'ensemble des limites d'une unité foncière.

## **Recul**

Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

### **Résidences mobiles de loisirs**

Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

### **Sol naturel**

Le sol naturel est celui existant avant les travaux.

### **Terrain ou unité foncière**

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires.

### **Voies et emprises publiques (paragraphe 8 de chaque zone)**

- **Voies** : Il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

Les chemins d'exploitation ainsi que les sentiers piétons, n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 spécifique aux limites séparatives qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

- **Emprises publiques** : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers...

## **2. ADAPTATIONS MINEURES**

En application des dispositions de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes et ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions des articles L.152-4 et L.152-5 du code de l'urbanisme.

## **3. OUVRAGES SPÉCIFIQUES**

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de hauteur, d'aspect extérieur et de stationnement pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif.

- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes...
- dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les thématiques I (Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité) des différents règlements de zones.

Par ailleurs, les infrastructures relatives au haut et très haut débit constituent des projets d'intérêt général pouvant être réalisés sur l'ensemble du territoire au titre de l'article L. 102-1 du code de l'urbanisme.

#### **4. RECONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

#### **5. PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE**

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

- la référence aux textes applicables à l'archéologie : livre V du code du patrimoine et décret 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.
- la législation sur les découvertes archéologiques fortuites (article L.531-14 à L.531-16 du code du patrimoine) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie. »
- l'article 1 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : "Les opérations d'aménagement, de construction, d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations".
- l'article R.111-4 du code de l'urbanisme : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".
- la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322-3-1 du code pénal (loi n° 2008-696 du 15 juillet 2008 – article 34) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : "quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322-3-1 du code pénal".

## **6. CLÔTURES**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune, en application de la délibération du conseil municipal.

## **7. PERMIS DE DÉMOLIR**

Le permis de démolir est instauré sur l'ensemble de la commune, en application de la délibération du conseil municipal.

**VOLET 3**  
**RÈGLES APPLICABLES**  
**PONCTUELLEMENT SUR LE**  
**TERRITOIRE**

**Les règles détaillées ci-dessous se superposent aux zones du PLU. Elles sont représentées par une trame spécifique, un linéaire ou un élément ponctuel sur le plan de zonage ou le plan des servitudes et risques.**

**En cas de superposition de règles, c'est la plus restrictive qui s'applique.**

## 1. PRESCRIPTIONS DIVERSES DU PLU

### A. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE A PRÉSERVER

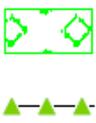
Il est rappelé qu'en application des dispositions du code de l'urbanisme actuellement en vigueur (article R. 421-23), tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique sont soumis à déclaration préalable.

Cependant : Une déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages :

- 1° Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- 2° Lorsqu'il est fait application des dispositions du livre II du code forestier ;
- 3° Lorsqu'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L. 312-2 et L. 312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L. 124-2 de ce code ;
- 4° Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

Par ailleurs, ces entités végétales peuvent alimenter des filières économiques diverses.

Sont par conséquent soumis à déclaration préalable la destruction des éléments suivants. Ils sont identifiés aux documents graphiques par la trame suivante :

Protection des végétaux L.151-23	Protection plans d'eau du SAGE L.151-23	Protection historique abords voie romaine L.151-19	Protection du bâti L.151-19
			

## B. PROTECTION DES CHEMINS

Le tracé des sentiers piétonniers à conserver, à modifier ou à créer au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme sont reportés au règlement graphique du PLU par la trame suivante :



## C. ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les espaces boisés classés (EBC) sont repérés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme et reportés au règlement graphique du PLU. Ils sont des éléments de patrimoine paysager et constituent des espaces utiles au maintien de la biodiversité locale.

Par ailleurs, ces entités végétales peuvent alimenter des filières économiques diverses.

Ils sont identifiés aux documents graphiques par la trame suivante :



### **Prescriptions générales :**

Est interdit, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements repérés « EBC » au règlement graphique. Toute demande d'autorisation de défrichement sera rejetée de plein droit.

Les déboisements ayant pour but de créer à l'intérieur des bois les équipements indispensables à leur mise en valeur et à leur protection, sous réserve qu'ils ne modifient pas fondamentalement leur destination forestière et n'en constituent que les annexes indispensables, ne constituent pas un défrichement.

### **Prescriptions particulières :**

Les coupes et abattages d'arbres sont dispensés de déclaration préalable dans les cas suivants :

- lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.
- lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions des articles L.111-1 et suivants du code Forestier.
- lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L.222-1 à L.222-4 et à l'article L.223-2 du Code Forestier ou fait application d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L.8 et de l'article L.222-6 du même code.
- lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral (voir arrêté du 04 octobre 2006 préfecture du Calvados).

Sont également dispensés de déclaration préalable, les coupes conformes à un document de gestion durable au sens de l'article L\*8 du Code Forestier, à savoir :

- les forêts dotées d'un plan simple de gestion agréé et gérées conformément au document de gestion.

- les bois et forêts gérés conformément à un règlement type de gestion approuvé et dont le propriétaire est adhérent à un organisme agréé comme organisme de gestion et d'exploitation en commun des forêts ou recourt, par contrat d'une durée d'au moins dix ans, aux conseils en gestion d'un expert forestier agréé ou de l'Office National des Forêts.
- les forêts relevant du régime forestier (forêts domaniales et collectivités), gérées conformément à un aménagement ou à un règlement type de gestion approuvé.
- les bois et forêts des collectivités publiques ne relevant pas du régime forestier, gérés par l'Office National des Forêts conformément à un règlement type de gestion agréé, si le propriétaire s'est engagé par contrat avec l'Office National des forêts à appliquer à sa forêt les dispositions de ce règlement pour une durée d'au moins dix ans.

Sont également dispensés de déclaration préalable, les coupes entrant dans une des catégories suivantes :

- les coupes normales d'amélioration des peuplements traités en futaie, prélevant moins d'un tiers du volume sur pied.
- les coupes rases de peupleraies de moins d'un hectare sous réserve de reconstitution d'un peuplement aux capacités de production au moins équivalentes au peuplement exploité dans un délai maximum de cinq ans. Dans la même propriété aucune coupe rase contigüe ne sera affectée tant que la parcelle précédemment exploitée n'aura pas été reconstituée.
- les coupes de régénération de moins d'un hectare de peuplements de résineux arrivés à l'âge normal d'exploitabilité sous réserve de reconstitution d'un peuplement aux capacités de production au moins équivalentes au peuplement exploité dans un délai maximum de cinq ans ; dans la même propriété, aucune coupe de régénération ne pourra être effectuée en contigüité avec la précédente, tant que la reconstitution de celle-ci n'aura pas été complètement assurée.
- les coupes rases de taillis simples âgés de plus de 20 ans de moins de quatre hectares respectant l'ensouchement et permettant la production des rejets dans les meilleures conditions.
- les coupes d'amélioration des taillis de moins de quatre hectares préparant leur conversion en taillis sous futaies ou en futaie feuillue.
- dans les boisements linéaires (haies), le recépage de sous-étage et des cépées traitées en taillis respectant l'ensouchement, assurant le maintien d'un écran continu de végétation, et les coupes de moins de dix arbres de franc pied sur un même alignement, d'un écran continu de végétation, et les coupes de 10 arbres de franc-pied sur un même alignement, diamètre supérieur à 45 cm à 1,3 mètre du sol, sous réserve d'une reconstitution dans un délai de 5 ans d'un boisement aux capacités de production au moins équivalentes au boisement exploité ; aucune autre coupe ne sera affectée tant que la précédente n'a pas été reconstituée.
- les coupes sanitaires justifiées par l'état des arbres (arbres morts, malades ou parasités).

Ces prescriptions particulières ne s'appliquent pas si les parcelles à exploiter sont situées dans les secteurs suivants :

- une forêt placée sous régime spécial d'autorisation administrative de coupe prévu à l'article L.222-5 du Code Forestier.
- une zone urbaine ou d'urbanisation future déterminée par le règlement graphique (zone U, AU, 1AU et 2AU).
- un périmètre de visibilité déterminé par un monument historique (rayon de 500 mètres, périmètre de protection adapté ou périmètre de protection modifié).

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

## D. EMBLEMES RÉSERVÉS

Des emplacements réservés peuvent être repérés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme et reportés au règlement graphique du PLU.

Ils sont identifiés au document graphique par la trame suivante :



## E. ZONES HUMIDES

Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique par une trame spécifique :



En application de l'article L 211-1 du code de l'environnement, le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Orne Moyenne approuvé 12 février 2013 permet de préserver les zones humides en interdisant :

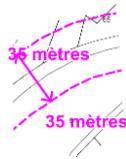
- les constructions, installations, travaux et aménagements ;
- les modes d'utilisation du sol qui détruisent les zones humides tels que :
  - l'imperméabilisation ;
  - le remblaiement ;
  - l'affouillement ou l'exhaussement de sols ;
  - l'enneigement.

Les limitations exposées ci-dessus se limitent au Code de l'urbanisme. Le document d'urbanisme ne peut pas prescrire les modalités de gestion des espaces (entretien, etc.), déjà soumises à la réglementation du Code de l'environnement.

L'inventaire des zones humides, aussi exhaustif soit-il, n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors de ces espaces protégés notamment lorsque la nature du sol répond aux critères de l'arrêté du 1er octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement.

## F. MARGES DE REcul

Les marges de recul imposées aux constructions selon le règlement de voirie départementale sont reportées au règlement graphique. La RD 512, classée en deuxième catégorie, est concernée par une marge de recul de 35 m hors agglomération. Elle est identifiée aux documents graphiques par la trame suivante :



## 2. PRESCRIPTIONS LIEES AUX RISQUES

### A. ZONES INONDABLES

Le territoire est concerné par le risque d'inondation par débordement de cours d'eau de la Druance et du Tortillon. Quelques constructions apparaissent situées en zone inondable.

Ce réseau hydrographique est couvert par le Plan de prévention des risques inondations (PPRi) du Noireau et de la Vère approuvé le 22 octobre 2012 ;

Des secteurs soumis au risque d'inondation, sont identifiés aux documents graphiques par la trame suivante :



Dans les secteurs couverts par le risque, l'occupation du sol y est soumise aux règles du Plan de Prévention des Risques d'inondation intégré dans l'annexe du Plan Local d'Urbanisme «Servitudes d'Utilité Publique ».

### B. ZONES LIEES AUX REMONTEES DE NAPPES

Le territoire est concerné par le phénomène de remontée de nappe cartographié à l'occasion de l'événement du printemps 2001. Toutefois il n'a pas été constaté de débordement de nappe lors de cet événement.

Des secteurs soumis à ce risque, sont identifiés aux documents graphiques annexes « plan des servitudes et risques » par la trame suivante :



0 à 1 mètre



1 mètre à 2,5 mètres

Dans ces secteurs sont interdit :

- Dans les différents secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre :
  - les sous-sols non adaptés à l'aléa ;
  - l'infiltration des eaux pluviales dans le sol ;
  - l'assainissement autonome (*sauf avis favorable du SPANC*).
- Dans les différents secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 1 et 2,5 mètres :
  - les sous-sols non adaptés à l'aléa ;
  - l'assainissement autonome (*sauf avis favorable du SPANC*).

### C. ZONES LIEES AUX CHUTES DE BLOCS

Quelques secteurs du territoire présentent une prédisposition aux chutes de blocs.

Ces secteurs, sont identifiés aux documents graphiques annexes « plan des servitudes et risques » par la trame suivante :



Dans les secteurs délimités, les constructions ne peuvent être autorisées qu'avec l'appui d'une étude géotechnique préalable devant préciser les conditions techniques à imposer aux projets.

### D. ZONES LIEES AUX RISQUES TECHNOLOGIQUES

La commune est concernée par le risque technologique en raison de la présence d'une canalisation de transport de gaz naturel au nord du territoire.

Ces secteurs, sont identifiés aux documents graphiques annexes « plan des servitudes et risques » par la trame suivante :



Dans cette zone la consultation de l'arrêté préfectoral du 23 janvier 2018 est disponible en annexe du PLU. Cependant les annexes de l'arrêté du 23 janvier 2018 sont consultables :

A la préfecture du Calvados, à la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Normandie, à l'établissement public compétent ou la mairie concernée.

### E. ZONES LIEES AUX RETRAITS GONFLEMENT DES ARGILES

Des secteurs soumis à ce risque (Aléas faible) , sont identifiés aux documents graphiques annexes « plan des servitudes et risques » par la trame suivante :



Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur :

- Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette

profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.

- Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.
- La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.
- Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.
- Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité.
- Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.
- En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner de cette source de chaleur le long des murs intérieurs.
- Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.

# **VOLET 4**

# **RÈGLES SPÉCIFIQUES A CHAQUE**

# **ZONAGE**

# **TITRE I**

# **RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES**

# **URBAINES**

## CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ua

La zone Ua est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

Elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels. Elle couvre le bourg, les extensions pavillonnaires de SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT et le cimetière.<sup>1</sup>

### THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### Paragraphe Ua 1 - Destinations et sous-destinations

Sont autorisées les destinations et les sous-destinations suivantes

Destinations	Sous-destinations	Autorisée	Autorisée sous conditions	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition			X

#### Paragraphe Ua 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits

- Les destinations et sous-destinations non autorisées au paragraphe Ua 1.
- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- La création de dépôts de véhicules, de garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes, pour une durée supérieure à 3 mois, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

<sup>1</sup> « les chapeaux de zones » sont informatifs.

- Les constructions et extensions situées dans une zone inondable et non autorisées par le PPRI du Noireau et de la Vère cité au paragraphe 2. A du volet 3 des règles applicables ponctuellement sur le territoire (p16).
- Les constructions, installations, travaux et aménagements, les modes d'utilisation du sol qui détruisent les zones humides tels que l'imperméabilisation, le remblaiement, l'affouillement ou l'exhaussement de sols, l'enneigement, dans les secteurs couverts par des zones humides comme cité au paragraphe 1. E du volet 3 des règles applicables ponctuellement sur le territoire (p15).

**Sont autorisés sous conditions**

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

**Paragraphe Ua 3 – Mixité fonctionnelle et sociale**

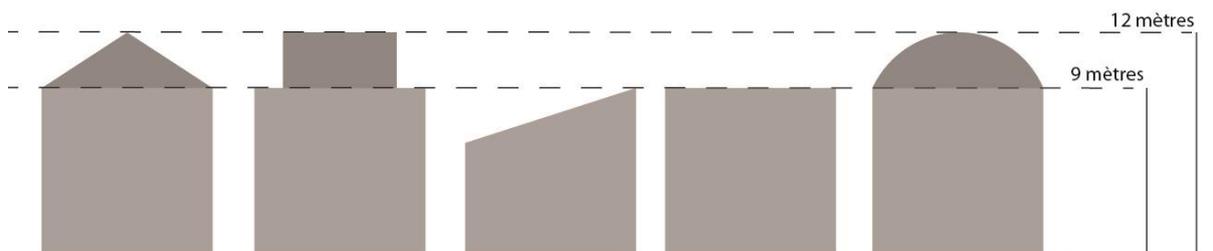
Non règlementé

## THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Paragraphe Ua 4 - Volumétrie et implantation des constructions

#### Hauteurs maximales autorisées

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :
  - 9 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
  - 12 mètres au faîtage ou au point le plus haut.



- La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder :
  - 3,50 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
  - 5,50 mètres au faîtage ou au point le plus haut.
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les façades de la construction peuvent être implantées à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.
- Toutefois, l'implantation de la construction peut être imposée notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme, ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.
- Le long des routes départementales un retrait peut être imposé lorsque les conditions de sécurité l'imposent.
- Pour les annexes, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions seront implantées soit en limites, soit en retrait d'au moins 1,90 mètre de ces limites.  
Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.
- Pour les annexes, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

## Paragraphe Ua 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Aspect des constructions

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### Façades et pignons

- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.

### Clôtures

- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.
- **Les clôtures sur voies ou emprises publiques** seront constituées :
  - soit d'une haie végétale.
  - soit d'éléments ajourés (grilles, claustras ...) sur toute la hauteur, dans une limite de 1,40 m.



*Autorisé*



*Non autorisé*

- soit d'un mur-bahut de 0,80 m maximum surmonté d'éléments ajourés (grilles, claustras, ...) pour une hauteur totale maximum de 1,40 m.



*Autorisé*



*Non autorisé*

- soit d'un mur plein d'une épaisseur minimale de 20 cm et d'une hauteur inférieure ou égale à 1,20 m.

- **Les clôtures en limite séparative** s'harmoniseront avec celles réalisées dans le cadre des opérations d'ensemble ou avec celles du secteur. A défaut, elles ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 mètres par rapport au terrain naturel.

#### **Éléments de paysage à protéger (bâti)**

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.
- Par ailleurs, tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver.

#### **Performances énergétiques et environnementales**

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

### **Paragraphe Ua 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions**

#### **Éléments de paysage à protéger (arbre, haie et boisement)**

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
  - est soumise à déclaration préalable,
  - un refus est possible pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
  - lorsqu'elle est autorisée, elle doit d'une part être compensée par la plantation d'un linéaire au moins équivalent et d'autre part par un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

### **Paragraphe Ua 7 - Stationnement**

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat et en dehors des emprises publiques et voies.

#### **Règles relatives au stationnement des véhicules motorisés**

- Pour toute création de nouveau logement à usage d'habitation, hors changement de destination ou division, est exigée 1 place de stationnement par logement minimum.

#### **Règles relatives au stationnement des vélos**

- Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation constituée d'au moins 2 logements (collectif), est exigé 1,5 m<sup>2</sup> par logement réalisé dans le bâtiment.
- Pour toute construction nouvelle à usage principal de bureaux, le stationnement devra représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher.

#### **En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement**

- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations, dans les conditions prévues par l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme.

## THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

### Paragraphe Ua 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

#### **Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### **Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### Paragraphe Ua 9 - Desserte par les réseaux

#### **Alimentation en eau**

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

#### **Electricité et téléphone**

- Les raccordements aux réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

#### **Assainissement**

##### **a) Eaux usées**

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- Le recours à l'assainissement autonome est interdit dès lors que l'assainissement collectif existe.

##### **b) Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assise de la construction ou dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement est recommandée. L'infiltration lente des eaux est à privilégier.

- Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés.

### **Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Pour toute construction nouvelle hors extension et annexe, la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambre mutualisée en limite du domaine public) devra être réalisée.
- Lorsqu'elle doit être réalisée elle le sera en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme.

## CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UL

La zone UL est destinée à recevoir des constructions, installations ou équipements de service public ou d'intérêt collectif.

Elle couvre les terrains de sports, la salle polyvalente, les équipements scolaires et leur environnement, les ateliers techniques et des réserves foncières pour les besoins futurs.<sup>2</sup>

### THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### Paragraphe UL 1 - Destinations et sous-destinations

Sont autorisées les destinations suivantes et leurs sous-destinations

Destinations	Sous-destinations	Autorisée	Autorisée sous conditions	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

#### Paragraphe UL 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### Sont interdits

- Les destinations et sous-destinations non autorisées au paragraphe UL 1.
- Tous types de constructions, installations et aménagements qui ne sont pas directement liées ou nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- La création de dépôts de véhicules, de garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée.

<sup>2</sup> « les chapeaux de zones » sont informatifs.

- Les habitations légères de loisirs.
- Les parcs d'attractions ouverts au public.
- Les constructions et extensions situées dans une zone inondable et non autorisées par le PPRI du Noireau et de la Vère cité au paragraphe 2. A du volet 3 des règles applicables ponctuellement sur le territoire (p16).
- Les constructions, installations, travaux et aménagements, les modes d'utilisation du sol qui détruisent les zones humides tels que l'imperméabilisation, le remblaiement, l'affouillement ou l'exhaussement de sols, l'enneigement, dans les secteurs couverts par des zones humides comme cité au paragraphe 1. E du volet 3 des règles applicables ponctuellement sur le territoire (p15).

### **Paragraphe UL 3 – Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé

## THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Paragraphe UL 4 - Volumétrie et implantation des constructions

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Le long des routes départementales un retrait peut être imposé lorsque les conditions de sécurité l'imposent.

### Paragraphe UL 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### Aspect des constructions

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### Façades et pignons :

- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.

#### Performances énergétiques et environnementales

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

### Paragraphe UL 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

#### Éléments de paysage à protéger (arbre, haie et boisement)

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
  - est soumise à déclaration préalable,
  - un refus est possible pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
  - lorsqu'elle est autorisée, elle doit d'une part être compensée par la plantation d'un linéaire au moins équivalent et d'autre part par un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

### Paragraphe UL 7 - Stationnement

Non règlementé

## THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

### Paragraphe UL 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

#### Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### Accès

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### Paragraphe UL 9 - Desserte par les réseaux

#### Alimentation en eau

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

#### Electricité et téléphone

- Les raccordements aux réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

#### Assainissement

##### a) Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- En l'absence du réseau d'assainissement collectif, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est admise. Les filières autonomes de traitement des eaux usées utilisant le sol comme milieu d'épuration et/ou de dispersion sont à privilégier. Les filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel pourront également être utilisées, après qu'une étude spécifique ait montré l'inaptitude du sol à assurer l'épuration des eaux usées pré-traitées et l'infiltration des eaux usées traitées.

##### b) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assise de la construction ou dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- Dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement est recommandée. L'infiltration lente des eaux est à privilégier.

### **Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Pour toute construction nouvelle hors extension et annexe, la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambre mutualisée en limite du domaine public) devra être réalisée.
- Lorsqu'elle doit être réalisée elle le sera en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme.

## CHAPITRE III – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ux

La zone Ux est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Elle couvre les zones d'activités de la Frénée et du Mont-Martin. <sup>3</sup>

### THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### Paragraphe Ux 1 - Destinations et sous-destinations

Sont autorisées les destinations suivantes et leurs sous-destinations

Destinations	Sous-destinations	Autorisée	Autorisée sous conditions	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement		X	
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public	X		
	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

#### Paragraphe Ux 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits

- Les destinations et sous-destinations non autorisées au paragraphe Ux 1 et non autorisées sous conditions au présent paragraphe.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées.
- Le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée.
- Les aires de jeux et de sports, les parcs d'attractions ouverts au public.

<sup>3</sup> « les chapeaux de zones » sont informatifs.

- Les constructions et extensions situées dans une zone inondable et non autorisées par le PPRI du Noireau et de la Vère cité au paragraphe 2. A du volet 3 des règles applicables ponctuellement sur le territoire (p16).
- Les constructions, installations, travaux et aménagements, les modes d'utilisation du sol qui détruisent les zones humides tels que l'imperméabilisation, le remblaiement, l'affouillement ou l'exhaussement de sols, l'enneigement, dans les secteurs couverts par des zones humides comme cité au paragraphe 1. E du volet 3 des règles applicables ponctuellement sur le territoire (p15).

#### **Sont autorisés sous conditions**

- La loge de gardiennage destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :
  - qu'elle soit intégrée au bâtiment principal d'activité.
  - que sa surface de plancher ne dépasse pas 35 m<sup>2</sup>.

#### **Espaces boisés classés**

- Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

#### **Paragraphe Ux 3 – Mixité fonctionnelle et sociale**

Non règlementé

## THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Paragraphe Ux 4 - Volumétrie et implantation des constructions

#### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite de l'emprise des voies.
- Cette distance peut être réduite pour des constructions et des équipements de volume réduit tels que postes de contrôle, barrières automatiques, équipements publics, etc...
- Toutefois, l'implantation de la construction peut être imposée notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme, ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

#### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

### Paragraphe Ux 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### **Aspect des constructions**

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### Façades et pignons

- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.

#### **Clôtures**

- Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres et peuvent être doublées de haies végétales, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

#### **Performances énergétiques et environnementales**

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

## **Paragraphe Ux 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

### **Éléments de paysage à protéger (arbre, haie et boisement)**

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
  - est soumise à déclaration préalable,
  - un refus est possible pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
  - lorsqu'elle est autorisée, elle doit d'une part être compensée par la plantation d'un linéaire au moins équivalent et d'autre part par un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

### **Éléments de paysage à protéger (voie romaine et ses abords)**

- La mise en valeur pour des motifs d'ordre historique d'un élément de paysage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme :
  - passe par une inconstructibilité sur une bande de 5m de la limite de la voie romaine.

## **Paragraphe Ux 7 – Stationnement**

### **Règles relatives au stationnement des véhicules motorisés**

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

### **Règles relatives au stationnement des vélos**

- Pour toute construction nouvelle à usage principal de bureaux, le stationnement devra représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher.

### **En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement**

- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations, dans les conditions prévues par l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme.

## THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

### Paragraphe Ux 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

#### **Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### **Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

### Paragraphe Ux 9 - Desserte par les réseaux

#### **Alimentation en eau**

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

#### **Electricité et téléphone**

- Les raccordements aux réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

#### **Assainissement**

##### **a) Eaux usées**

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- Le recours à l'assainissement autonome est interdit dès lors que l'assainissement collectif existe.
- Pour certains effluents particulièrement nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.

##### **b) Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assise de la construction ou dans le réseau collecteur.

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement est recommandée. L'infiltration lente des eaux est à privilégier.
- Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés.
- Un prétraitement éventuel peut être imposé.

### **Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Pour toute construction nouvelle hors extension et annexe, la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambre mutualisée en limite du domaine public) devra être réalisée.
- Lorsqu'elle doit être réalisée elle le sera en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme.

# **TITRE II**

# **RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES À**

# **URBANISER**

## CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUa

Les zones 1AUa correspondent aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. La commune de SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT possède deux zones 1AUa affectées à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de la zone 1AUa ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation du PLU. Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. <sup>4</sup>

### THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### Paragraphe 1AUa 1 - Destinations et sous-destinations

**Sont autorisées les destinations et sous-destinations suivantes**

Destinations	Sous-destinations	Autorisée	Autorisée sous conditions	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition			X

#### Paragraphe 1AUa 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

**Sont interdits**

- Les destinations et sous-destinations non autorisées au paragraphe 1AUa 1.
- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- La création de dépôt de véhicules, de garages collectifs de caravanes.

<sup>4</sup> « les chapeaux de zones » sont informatifs.

- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes, pour une durée supérieure à 3 mois, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les constructions et extensions situées dans une zone inondable et non autorisées par le PPRI du Noireau et de la Vère cité au paragraphe 2. A du volet 3 des règles applicables ponctuellement sur le territoire (p16).
- Les constructions, installations, travaux et aménagements, les modes d'utilisation du sol qui détruisent les zones humides tels que l'imperméabilisation, le remblaiement, l'affouillement ou l'exhaussement de sols, l'enneigement, dans les secteurs couverts par des zones humides comme cité au paragraphe 1. E du volet 3 des règles applicables ponctuellement sur le territoire (p15).

### **Sont autorisés sous conditions**

- Les constructions et installations autorisées dans la zone ne le sont que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble prenant en compte les orientations d'aménagement et de programmation et précisant les conditions d'urbanisation résultant des prescriptions figurant au présent règlement ainsi qu'aux documents graphiques du règlement.
- La reconstruction, le changement de destination ou l'extension des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs 1AUa ainsi que l'édification d'annexes, sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

### **Paragraphe 1AUa 3 – Mixité fonctionnelle et sociale**

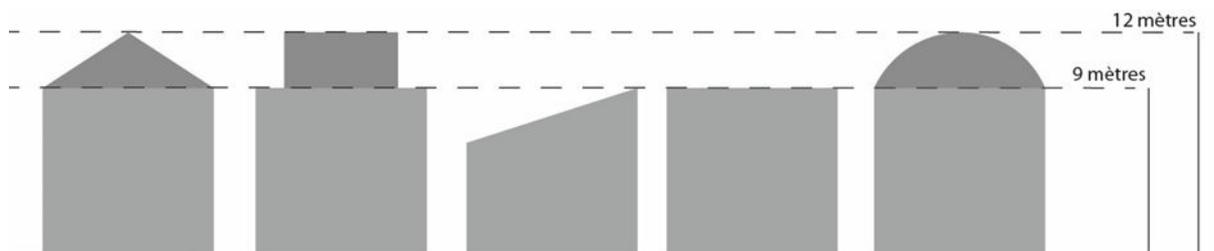
Non règlementé

## THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Paragraphe 1AUa 4 - Volumétrie et implantation des constructions

#### Hauteurs maximales autorisées

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :
  - 9 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
  - 12 mètres au faîtage ou au point le plus haut.



- La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder :
  - 3,50 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
  - 5,50 mètres au faîtage ou au point le plus haut.
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les façades de la construction peuvent être implantées à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.  
Toutefois, l'implantation de la construction peut être imposée notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme, ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.
- Pour les annexes, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions seront implantées soit en limites, soit en retrait d'au moins 1,90 mètre de ces limites.  
Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.
- Pour les annexes, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

## **Paragraphe 1AUa 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Aspect des constructions**

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### Façades et pignons

- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.

### Clôtures

- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.
- **Les clôtures sur voies ou emprises publiques** seront constituées :
  - soit d'une haie vive variée végétale.
  - soit d'une haie monospécifique caduque (hêtre, charme...).



*Autorisé*



*Non autorisé*

- soit d'éléments ajourés (grilles, claustras ...) sur toute la hauteur, dans une limite de 1,40 m.



*Autorisé*



*Non autorisé*

- soit d'un mur-bahut de 0,80 m maximum surmonté d'éléments ajourés (grilles, claustras...) pour une hauteur totale maximum de 1,40 m.

*Autorisé**Non autorisé*

- soit d'un mur plein d'une épaisseur minimale de 20 cm et d'une hauteur inférieure ou égale à 1,40 m.
- **Les clôtures en limite séparative** s'harmoniseront avec celles réalisées dans le cadre des opérations d'ensemble ou avec celles du secteur. A défaut, elles ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 mètres par rapport au terrain naturel.

### **Performances énergétiques et environnementales**

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

### **Paragraphe 1AUa 7 - Stationnement**

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

#### Règles relatives au stationnement des véhicules motorisés

- Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation, sont exigées 2 places de stationnement par logement.

#### Règles relatives au stationnement des vélos

- Pour toute construction nouvelle à usage principal de bureaux, le stationnement devra représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher

### **En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement**

- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations, dans les conditions prévues par l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme.

## THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

### Paragraphe 1AUa 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

#### **Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### **Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### Paragraphe 1AUa 9 - Desserte par les réseaux

#### **Alimentation en eau**

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

#### **Electricité et téléphone**

- Les raccordements aux réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

#### **Assainissement**

##### **a) Eaux usées**

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- En l'absence du réseau d'assainissement collectif, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est admise. Les filières autonomes de traitement des eaux usées utilisant le sol comme milieu d'épuration et/ou de dispersion sont à privilégier.

##### **b) Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assise de la construction ou dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- Dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement est recommandée. L'infiltration lente des eaux est à privilégier.
- Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés.

### **Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Pour toute construction nouvelle hors extension et annexe, la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambre mutualisée en limite du domaine public) devra être réalisée.
- Lorsqu'elle doit être réalisée elle le sera en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme.

## CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUx

La zone 1AUx correspond à un secteur à caractère naturel de la commune destiné à être ouvert à l'urbanisation, avec une vocation principale économique.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de la zone 1AUx ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation du PLU. Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. <sup>5</sup>

### THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### Paragraphe 1AUx 1 - Destinations et sous-destinations

Sont autorisées les destinations et les sous-destinations suivantes

Destinations	Sous-destinations	Autorisée	Autorisée sous conditions	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement		X	
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

#### Paragraphe 1AUx 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits

- Les destinations et sous-destinations non autorisées au paragraphe 1AUx 1 et non autorisées sous conditions au présent paragraphe.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

<sup>5</sup> « les chapeaux de zones » sont informatifs.

- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées.
- Le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée.
- Les aires de jeux et de sports, les parcs d'attractions ouverts au public.
- Les dépôts non intégrés, ni couverts ou ni masqués, de matériels et matériaux.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés.
- Les constructions et extensions situées dans une zone inondable et non autorisées par le PPRI du Noireau et de la Vère cité au paragraphe 2. A du volet 3 des règles applicables ponctuellement sur le territoire (p16).
- Les constructions, installations, travaux et aménagements, les modes d'utilisation du sol qui détruisent les zones humides tels que l'imperméabilisation, le remblaiement, l'affouillement ou l'exhaussement de sols, l'enneigement, dans les secteurs couverts par des zones humides comme cité au paragraphe 1. E du volet 3 des règles applicables ponctuellement sur le territoire (p15).

### **Sont autorisés sous conditions**

- La loge de gardiennage destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :
  - qu'elle soit intégrée au bâtiment principal d'activité.
  - que sa surface de plancher ne dépasse pas 35 m<sup>2</sup>.

### **Espaces boisés classés**

- Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

### **Paragraphe 1AUx 3 – Mixité fonctionnelle et sociale**

Non règlementé

## THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Paragraphe 1AUx 4 - Volumétrie et implantation des constructions

#### Hauteur :

- La hauteur est calculée par rapport au niveau naturel du terrain avant travaux.
- La hauteur des constructions ne devra pas excéder 15 mètres.
- Dans les terrains en pente, une tolérance pour soubassement ne pourra excéder 1,20 mètre.

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite de l'emprise des voies.
- Cette distance peut être réduite pour des constructions et des équipements de volume réduit tels que postes de contrôle, barrières automatiques, équipements publics, etc...
- Toutefois, l'implantation de la construction peut être imposée notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme, ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

### Paragraphe 1AUx 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### Aspect des constructions

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 

#### Façades et pignons

- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.
- Les matériaux de façade tels que le métal ou le verre seront privilégiés.

#### Clôtures

- Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres et peuvent être doublées de haies végétales, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

**Performances énergétiques et environnementales**

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

**Paragraphe 1AUx 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions****Éléments de paysage à protéger (voie romaine et ses abords)**

- La mise en valeur pour des motifs d'ordre historique d'un élément de paysage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme :
  - passe par une inconstructibilité sur une bande de 10 m depuis de la limite de l'emprise de la voie romaine.

**Paragraphe 1AUx 7 – Stationnement****Règles relatives au stationnement des véhicules motorisés**

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

**Règles relatives au stationnement des vélos**

- Pour toute construction nouvelle à usage principal de bureaux, le stationnement devra représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher.

**En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement**

- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations, dans les conditions prévues par l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme.

## THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

### Paragraphe 1AUx 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

#### **Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### **Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- Tout accès direct à un terrain privatif depuis la RD 512 est interdit.

### Paragraphe 1AUx 9 - Desserte par les réseaux

#### **Alimentation en eau**

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

#### **Electricité et téléphone**

- Les raccordements aux réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

#### **Assainissement**

##### **a) Eaux usées**

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- Pour certains effluents particulièrement nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.

##### **b) Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assise de la construction ou dans le réseau collecteur.

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement est recommandée. L'infiltration lente des eaux est à privilégier.
- Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés.
- Un prétraitement éventuel peut être imposé.

### **Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Pour toute construction nouvelle hors extension et annexe, la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambre mutualisée en limite du domaine public) devra être réalisée.
- Lorsqu'elle doit être réalisée elle le sera en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme.

## CHAPITRE III – RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AUx

La zone 2AUx correspond à un secteur à caractère naturel de la commune destiné à être ouvert à l'urbanisation à long terme et pour une vocation principale économique.

Il s'agit d'une zone réservée à l'extension de la zone d'activités du Mont-Martin.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de la zone 2AUx ont une capacité insuffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone nécessite une modification du PLU au préalable. <sup>6</sup>

### THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### Paragraphe 2AUx 1 - Destinations et sous-destinations

Non réglementé.

#### Paragraphe 2AUx 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### Sont interdits

- Les destinations et sous-destinations non autorisées sous conditions au présent paragraphe.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées.
- Le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée.
- Les aires de jeux et de sports, les parcs d'attractions ouverts au public.
- Les dépôts non intégrés, ni couverts ou ni masqués, de matériels et matériaux.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés.
- Les constructions et extensions situées dans une zone inondable et non autorisées par le PPRI du Noireau et de la Vère cité au paragraphe 2. A du volet 3 des règles applicables ponctuellement sur le territoire (p16).
- Les constructions, installations, travaux et aménagements, les modes d'utilisation du sol qui détruisent les zones humides tels que l'imperméabilisation, le remblaiement, l'affouillement ou l'exhaussement de sols, l'enneigement, dans les secteurs couverts par des zones humides comme cité au paragraphe 1. E du volet 3 des règles applicables ponctuellement sur le territoire (p15).

---

<sup>6</sup> « les chapeaux de zones » sont informatifs.

**Sont autorisés sous conditions**

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....), certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative.

**Paragraphe 2AUx 3 – Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé.

## THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Paragraphe 2AUx 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Non réglementé.

### Paragraphe 2AUx 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### **Aspect des constructions**

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **Clôtures**

- Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres et peuvent être doublées de haies végétales, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

### Paragraphe 2AUx 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

#### **Éléments de paysage à protéger (arbre, haie et boisement)**

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (haies et boisements) :
  - est soumise à déclaration préalable,
  - un refus est possible pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
  - lorsqu'elle est autorisée, elle doit d'une part être compensée par la plantation d'un linéaire au moins équivalent et d'autre part par un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

### Paragraphe 2AUx 7 – Stationnement

Non réglementé.

## THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

### Paragraphe 2AUx 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

#### **Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### **Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

### Paragraphe 2AUx 9 - Desserte par les réseaux

#### **Alimentation en eau**

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

#### **Electricité et téléphone**

- Les raccordements aux réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

#### **Assainissement**

##### **a) Eaux usées**

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- Pour certains effluents particulièrement nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.

##### **b) Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assise de la construction ou dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués

de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- Dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement est recommandée. L'infiltration lente des eaux est à privilégier.
- Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés.
- Un prétraitement éventuel peut être imposé.

### **Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Pour toute construction nouvelle hors extension et annexe, la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambre mutualisée en limite du domaine public) devra être réalisée.
- Lorsqu'elle doit être réalisée elle le sera en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme.

# **TITRE III**

# **RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES**

# **AGRICOLES**

## CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A (Aa et Ap)

La zone A (Aa et Ap) correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont admises dans cette zone les installations et constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ainsi que les constructions ou installations nécessaires à des équipements collectifs.

Les activités, constructions et installations non nécessaires aux activités relevant de la vocation de la zone et qui sont visées au paragraphe A 2 du présent chapitre ne le sont qu'à titre exceptionnel et une autorisation n'y est jamais de droit.

La zone A comprend les secteurs :

- Aa délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles,
- Ap délimitant les espaces agricoles à protéger de constructions et installations nouvelles. <sup>7</sup>

### THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### Paragraphe A 1 (Aa et Ap) - Destinations et sous-destinations

**Est autorisée la sous-destination suivante**

Exploitation agricole

#### Paragraphe A 2 (Aa et Ap) - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

**Sont interdits**

En secteur Aa

- Les destinations et sous-destinations non autorisées au paragraphe A 1 et non autorisées sous conditions au présent paragraphe.
- La création de plan d'eau dans les secteurs vulnérables au cumul des plans d'eau en application de la règle N°5 du SAGE cf carte en annexe du règlement.

En secteur Ap

- Toute construction, installation ou extension de construction existante ou aménagements à l'exception des cas autorisés sous conditions.
- L'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines.
- L'implantation d'éoliennes et des installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.

En secteur Aa et Ap

- Les constructions et extensions situées dans une zone inondable et non autorisées par le PPRI du Noireau et de la Vère cité au paragraphe 2. A du volet 3 des règles applicables ponctuellement sur le territoire (p16).

---

<sup>7</sup> « les chapeaux de zones » sont informatifs.

- Les constructions, installations, travaux et aménagements, les modes d'utilisation du sol qui détruisent les zones humides tels que l'imperméabilisation, le remblaiement, l'affouillement ou l'exhaussement de sols, l'ennoiement, dans les secteurs couverts par des zones humides comme cité au paragraphe 1. E du volet 3 des règles applicables ponctuellement sur le territoire (p15).

### **Sont autorisés sous conditions**

## **I- CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX ACTIVITÉS AGRICOLES AINSI QU'ÀUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF**

### En secteur Aa

- Les aménagements, installations (y compris les installations classées) et constructions sous réserve qu'ils soient d'intérêt collectif, ou qu'ils aient une vocation agricole ou qu'ils se situent dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation telles que définies par l'article L311-1 du Code rural et de la pêche maritime.
- Les constructions (y compris les changements de destination) à usage de logement de fonction directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles.
- Les constructions à usage de logements de fonction doivent être implantés à une distance comprise entre de 100 et 150 mètres des bâtiments d'exploitation. Toutefois, pour tenir compte des contraintes techniques, cette distance peut être augmentée de façon mineure.
- Les bâtiments agricoles et leurs bâtiments annexes doivent être implantés à une distance maximale de 100 mètres des bâtiments d'exploitation existants, sauf en cas de création d'exploitation ou de contraintes techniques particulières.
- Les constructions neuves (y compris les changements de destination) pour les activités de diversification (transformation et vente directe), à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole et qu'elles demeurent accessoires.
- La réhabilitation et l'extension de bâtiments ayant une valeur architecturale et patrimoniale dans le cas d'activité d'accueil à la ferme (type gîte...) sur le siège de l'exploitation et spécifiquement identifiés aux documents graphiques du règlement.

### En tous secteurs

- Les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à l'activité agricole.
- Les retenues d'eau conformes à la réglementation « loi sur l'eau ».

## **II- AUTRES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

### En secteur Aa

Les possibilités, décrites ci-après, ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone.

- La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment.
- En raison de leur intérêt architectural ou patrimonial et sous réserve du respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du code rural, le changement de destination des

bâtiments spécifiquement identifiés aux documents graphiques du règlement. Ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

- L'extension des bâtiments d'habitation existants est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
  - elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
  - elle ne doit pas créer de logement nouveau,
  - elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies au paragraphe A 4,
  - elle ne doit pas réduire les inter distances existantes déjà inférieures à 100 mètres entre ledit bâtiment et les bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité.
- L'édification d'annexes aux bâtiments d'habitation existants sont autorisés aux conditions cumulatives suivantes :
  - elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
  - elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies au paragraphe A 4.

### **Espaces boisés classés**

#### En tous secteurs

- Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

### **Paragraphe A 3 (Aa et Ap) – Mixité fonctionnelle et sociale**

Non règlementé

## THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Paragraphe A 4 (Aa et Ap) - Volumétrie et implantation des constructions

#### Emprise au sol

##### En secteur Aa

- L'emprise au sol des extensions des habitations autorisée sous conditions au paragraphe A 2 sera limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction principale.

Pour les constructions inférieures à 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, l'extension pourra représenter jusqu'à 60 % de l'emprise au sol de la construction principale jusqu'à concurrence d'une emprise au sol totale de 130 m<sup>2</sup>.

Le calcul se fait à partir de l'habitation existante à la date d'approbation du présent PLU et ne doit pas avoir pour effet de créer une deuxième habitation.

- Les annexes des habitations autorisées sous conditions au paragraphe A 2 :
  - L'emprise maximale de l'annexe est limitée à 60 m<sup>2</sup>.

#### Densité

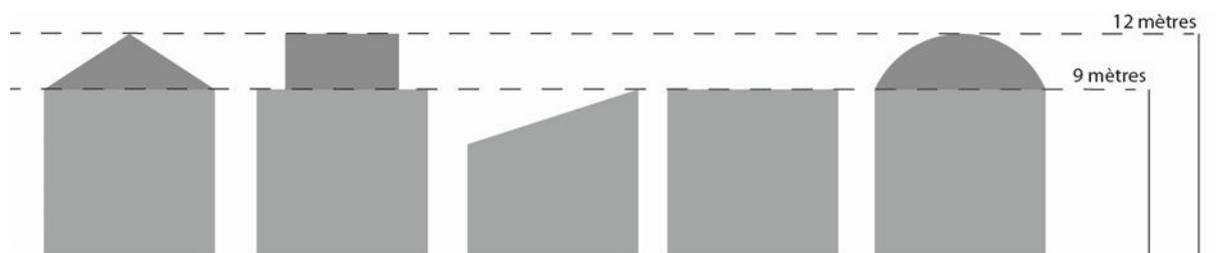
##### En secteur Aa

- Les extensions et annexes des constructions à usage d'habitation autorisées au paragraphe A 2 le sont à condition :
  - Que la surface de plancher de l'ensemble des constructions soit égale ou inférieure à 20% de l'unité foncière.
  - Que la surface de plancher de l'ensemble des constructions ne dépasse pas 600 m<sup>2</sup>.

#### Hauteurs maximales autorisées

##### En secteur Aa

- La hauteur des bâtiments à usage agricole n'est pas limitée.
- La hauteur maximale des constructions à usage de logement de fonction ne doit pas excéder :
  - 9 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
  - 12 mètres au faîtage ou au point le plus haut.



- Les extensions des habitations autorisées sous conditions au paragraphe A 2 ne seront pas plus hautes que les constructions existantes auxquelles elles viendraient s'accoler. Dans le cas de toitures terrasses, elles devront être inférieures ou égales à 4 m à l'acrotère.

- La hauteur maximale des annexes des habitations autorisées sous conditions au paragraphe A 2 ne doit pas excéder :
  - 4 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
  - 6 mètres au faîtage ou au point le plus haut.

### **Implantation des constructions par rapport aux habitations**

- Les annexes des habitations autorisées sous conditions au paragraphe A 2 doivent être implantées :
  - à une distance maximale de 40 mètres autour des habitations.

### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.
- Dans ces marges de recul, pourront être autorisés la reconstruction ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).
- Le long des autres voies, les constructions et extensions doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite d'emprise des voies. Toutefois, l'implantation de la construction dans le prolongement des constructions existantes peut être autorisée ou imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.
- Ces règles ne s'appliquent pas pour les équipements publics et d'intérêt collectif.

### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions à usage agricole, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Les autres constructions, lorsqu'elles ne sont pas implantées sur la limite séparative, doivent respecter un retrait d'au moins 1,90 mètre.

## **Paragraphe A 5 (Aa et Ap)- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Aspect des constructions**

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **I- CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX ACTIVITÉS AGRICOLES AINSI QU'ÀUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF**

### **Clôtures**

- Sont interdites les clôtures en parpaings laissés apparents et en plaques de béton.

## II- AUTRES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage.
- Les couleurs des façades doivent être de teinte neutre et adaptées au bâti environnant et au paysage.

### Clôtures

- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.

**Les clôtures sur voies ou emprises publiques** seront constituées :

- soit d'une haie vive variée.
- soit d'une haie monospécifique caduque (hêtre, charme...).



*Autorisé*



*Non autorisé*

- soit d'éléments ajourés (grilles, claustras, palissades...) sur toute la hauteur, dans une limite de 1,50 m.



*Autorisé*



*Non autorisé*

- soit d'un mur-bahut de 0,80 m maximum surmonté d'éléments ajourés (grilles, claustras, palissades...) pour une hauteur totale maximum de 1,50 m.

*Autorisé**Non autorisé*

**Les clôtures en limite séparative** seront constituées :

- soit d'une haie vive variée.
- soit d'une haie monospécifique caduque (hêtre, charme...).

*Autorisé**Non autorisé*

- soit d'éléments ajourés (grilles,...) sur toute la hauteur, dans une limite de 1,50 m.

*Autorisé**Non autorisé*

**Éléments de paysage à protéger (bâti)**

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.
- Par ailleurs, tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver.

### **Performances énergétiques et environnementales**

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

### **Paragraphe A 6 (Aa et Ap) - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions**

#### **Éléments de paysage à protéger (arbre, haie et boisement)**

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
  - est soumise à déclaration préalable,
  - un refus est possible pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
  - lorsqu'elle est autorisée, elle doit d'une part être compensée par la plantation d'un linéaire au moins équivalent et d'autre part par un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

#### **Éléments de paysage à protéger (plans d'eau identifiés par le SAGE)**

- La suppression par comblement, imperméabilisation d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
  - est soumise à déclaration préalable,
  - un refus est possible pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
  - lorsqu'elle est autorisée, elle doit l'être en concertation avec un référent du SAGE.

### **Paragraphe A 7 (Aa et Ap) – Stationnement**

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

## THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

### Paragraphe A 8 (Aa et Ap) - Desserte par les voies publiques ou privées

#### **Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

#### **Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.
- Pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs relatifs à des constructions et installations non agricoles doivent être limités à un seul par propriété.
- Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### Paragraphe A 9 (Aa et Ap) - Desserte par les réseaux

#### **Alimentation en eau**

- Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.
- Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

#### **Electricité et téléphone**

- Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

#### **Assainissement des eaux usées**

##### **a) Eaux usées**

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle autre qu'agricole doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

- En l'absence du réseau d'assainissement collectif, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est admise. Les filières autonomes de traitement des eaux usées utilisant le sol comme milieu d'épuration et/ou de dispersion sont à privilégier. Les filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel pourront également être utilisées, après qu'une étude spécifique ait montré l'inaptitude du sol à assurer l'épuration des eaux usées pré-traitées et l'infiltration des eaux usées traitées.

#### **b) Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assise de la construction ou dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement est recommandée. L'infiltration lente des eaux est à privilégier.
- Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés.

## CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ai

A titre exceptionnel, sous réserve d'une bonne intégration dans le site, la zone Ai peut recevoir des constructions susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat, dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées STECAL, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages dans lesquelles elles s'insèrent et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité...).

Elle couvre de petits secteurs à vocation économique situés en zone agricole.

Elle se compose de deux sous-zones :

- La zone Ai a, regroupant tous types d'activités autorisées dans la zone.
- La zone Ai b, accueillant des activités nécessitant de grandes surfaces comme par exemple : une entreprise de travaux publics. <sup>8</sup>

### THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### Paragraphe Ai 1 - Destinations et sous-destinations

Dans l'ensemble des zones Ai

**Sont autorisées les destinations les sous-destinations suivantes**

Destinations	Sous-destinations	Autorisée		Autorisée sous conditions		Interdite	
		Ai a	Ai b	Ai a	Ai b	Ai a	Ai b
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole					X	X
	Exploitation forestière					X	X
Habitation	Logement					X	X
	Hébergement					X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	X				
	Restauration					X	X
	Commerce de gros	X	X				
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X				
	Hébergement hôtelier et touristique					X	X
	Cinéma					X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X				
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	X	X				
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X				
	Salles d'art et de spectacles	X	X				
	Équipements sportifs	X	X				
	Autres équipements recevant du public	X	X				
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	X				
	Entrepôt	X	X				
	Bureau	X	X				
	Centre de congrès et d'exposition					X	X

#### Paragraphe Ai 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dans l'ensemble des zones Ai

**Sont interdits**

- Les destinations et sous-destinations non autorisées au paragraphe Ai 1 et non autorisées sous conditions au présent paragraphe.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.

<sup>8</sup> « les chapeaux de zones » sont informatifs.

- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées.
- Le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée.
- Les aires de jeux et de sports, les parcs d'attractions ouverts au public.
- Les constructions et extensions situées dans une zone inondable et non autorisées par le PPRI du Noireau et de la Vère cité au paragraphe 2. A du volet 3 des règles applicables ponctuellement sur le territoire (p16).
- Les constructions, installations, travaux et aménagements, les modes d'utilisation du sol qui détruisent les zones humides tels que l'imperméabilisation, le remblaiement, l'affouillement ou l'exhaussement de sols, l'enneigement, dans les secteurs couverts par des zones humides comme cité au paragraphe 1. E du volet 3 des règles applicables ponctuellement sur le territoire (p15).

### **Sont autorisées sous conditions**

- Les extensions et constructions nouvelles des bâtiments aux conditions cumulatives suivantes :
  - o elles ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
  - o elles sont soumises aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies au paragraphe Ai 4,
  - o elles ne doivent pas réduire les interdistances existantes déjà inférieures à 100 mètres entre ledit bâtiment et les bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité.

### **Paragraphe Ai 3 – Mixité fonctionnelle et sociale**

Non règlementé

## THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Paragraphe Ai 4 - Volumétrie et implantation des constructions

#### Emprise au sol

##### Dans l'ensemble des zones Ai

- **L'emprise au sol** de référence correspond à l'emprise au sol du bâtiment existant sur l'îlot de propriété, à la date d'approbation du présent PLU.

##### Dans les zones Ai a

- Les extensions et constructions des bâtiments sont limitées à **une emprise au sol** de 500 m<sup>2</sup>.

##### Dans les zones Ai b

- Les extensions et constructions des bâtiments sont limitées à **une emprise au sol** de 1 000 m<sup>2</sup>.

#### Densité

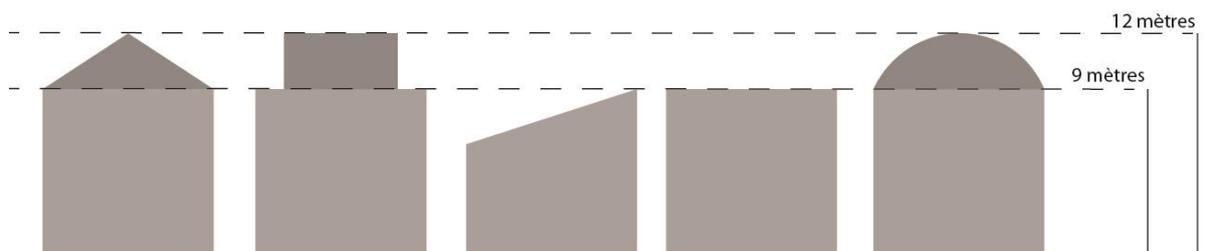
##### Dans l'ensemble des zones Ai

- Les extensions et constructions autorisées au paragraphe Ai 2 le sont à condition :
  - Que la **surface de plancher** de l'ensemble des constructions soit égale ou inférieure à 50% de l'unité foncière.

#### Hauteurs maximales autorisées

##### Dans l'ensemble des zones Ai :

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :
  - 9 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
  - 12 mètres au faîtage ou au point le plus haut.



- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite de l'emprise des voies.

### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

### **Paragraphe Ai 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Dans l'ensemble des zones Ai

#### **Aspect des constructions**

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **Clôtures**

- Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

#### **Performances énergétiques et environnementales**

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

### **Paragraphe Ai 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions**

Dans la zone Ai a

#### **Éléments de paysage à protéger (arbre, haie et boisement)**

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
  - est soumise à déclaration préalable,
  - un refus est possible pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
  - lorsqu'elle est autorisée, elle doit d'une part être compensée par la plantation d'un linéaire au moins équivalent et d'autre part par un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

### **Paragraphe Ai 7 – Stationnement**

Dans l'ensemble des zones Ai

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

## THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

### **Paragraphe Ai 8 - Desserte par les voies publiques ou privées**

Dans l'ensemble des zones Ai

#### **Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### **Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### **Paragraphe Ai 9 - Desserte par les réseaux**

Dans l'ensemble des zones Ai

#### **Alimentation en eau**

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

#### **Electricité et téléphone**

- Les raccordements aux réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

#### **Assainissement**

##### **a) Eaux usées**

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- En l'absence du réseau d'assainissement collectif, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est admise. Les filières autonomes de traitement des eaux usées utilisant le sol comme milieu d'épuration et/ou de dispersion sont à privilégier. Les filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel pourront également être utilisées, après qu'une étude spécifique ait montré l'inaptitude du sol à assurer l'épuration des eaux usées pré-traitées et l'infiltration des eaux usées traitées.
- Pour certains effluents particulièrement nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.

**b) Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assise de la construction ou dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement est recommandée. L'infiltration lente des eaux est à privilégier.
- Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés.

# **TITRE IV**

## **RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES**

## CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N

La zone N est destinée à être protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières.

La zone N délimite les parties du territoire affectées à la protection des sites, des milieux naturels et des paysages parfois ponctués de constructions isolées.<sup>9</sup>

### THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### Paragraphe N 1 - Destinations et sous-destinations

Non réglementé

#### Paragraphe N 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### Sont interdits

- Les constructions et installations non autorisées sous conditions au présent paragraphe.
- Les constructions et extensions situées dans une zone inondable et non autorisées par le PPRI du Noireau et de la Vère cité au paragraphe 2. A du volet 3 des règles applicables ponctuellement sur le territoire (p16).
- Les constructions, installations, travaux et aménagements, les modes d'utilisation du sol qui détruisent les zones humides tels que l'imperméabilisation, le remblaiement, l'affouillement ou l'exhaussement de sols, l'enneigement, dans les secteurs couverts par des zones humides comme cité au paragraphe 1. E du volet 3 des règles applicables ponctuellement sur le territoire (p15).

##### Sont autorisés sous conditions

Les possibilités, décrites ci-après, ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone.

- Les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.
- La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment.
- En raison de leur intérêt architectural ou patrimonial et sous réserve du respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du code rural, le changement de destination des bâtiments spécifiquement identifiés aux documents graphiques du règlement. Ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

---

<sup>9</sup> « les chapeaux de zones » sont informatifs.

- L'extension des bâtiments d'habitation existants est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
  - elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
  - elle ne doit pas créer de logement nouveau,
  - elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies au paragraphe N 4,
  - elle ne doit pas réduire les inter distances existantes déjà inférieures à 100 mètres entre ledit bâtiment et les bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité.
- L'édification d'annexes aux bâtiments d'habitation existants sont autorisés aux conditions cumulatives suivantes :
  - elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
  - elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies au paragraphe N 4.

### **Espaces boisés classés**

- Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

### **Paragraphe N 3 – Mixité sociale et fonctionnelle**

Non règlementé

## THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Paragraphe N 4 - Volumétrie et implantation des constructions

#### Emprise au sol

- L'emprise au sol des extensions des habitations autorisée sous conditions au paragraphe N 2 sera limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction principale.

Pour les constructions inférieures à 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, l'extension pourra représenter jusqu'à 60 % de l'emprise au sol de la construction principale jusqu'à concurrence d'une emprise au sol totale de 130 m<sup>2</sup>.

Le calcul se fait à partir de l'habitation existante à la date d'approbation du présent PLU et ne doit pas avoir pour effet de créer une deuxième habitation.

- Les annexes des habitations autorisées sous conditions au paragraphe N 2 :
  - L'emprise maximale de l'annexe est limitée à 60 m<sup>2</sup>.

#### Densité

- Les extensions et annexes des constructions à usage d'habitation autorisées au paragraphe N 2 le sont à condition :
  - Que la surface de plancher de l'ensemble des constructions soit égale ou inférieure à 20% de l'unité foncière.
  - Que la surface de plancher de l'ensemble des constructions ne dépasse pas de 600 m<sup>2</sup>.

#### Hauteurs maximales autorisées

- Les extensions des habitations autorisées sous conditions au paragraphe N 2 ne seront pas plus hautes que les constructions existantes auxquelles elles viendraient s'accoler. Dans le cas de toitures terrasses, elles devront être inférieures ou égales à 4 m à l'acrotère.
- La hauteur maximale des annexes des habitations autorisées sous conditions au paragraphe N 2 ne doit pas excéder :
  - 4 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
  - 6 mètres au faîtage ou au point le plus haut.

#### Implantation des constructions par rapport aux habitations

- Les annexes des habitations autorisées sous conditions au paragraphe N 2 doivent être implantées :
  - à une distance maximale de 40 mètres autour des habitations.

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.
- Dans ces marges de recul, pourront être autorisés la reconstruction ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de

dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

- Le long des autres voies, les constructions et extensions doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite d'emprise des voies. Toutefois, l'implantation de la construction dans le prolongement des constructions existantes peut être autorisée ou imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.
- Ces règles ne s'appliquent pas pour les équipements publics et d'intérêt collectif.

### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions, lorsqu'elles ne sont pas implantées sur la limite séparative, doivent respecter un retrait d'au moins 1,90 mètre.

## **Paragraphe N 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Aspect des constructions**

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage.
- Les couleurs des façades doivent être de teinte neutre et adaptées au bâti environnant et au paysage.

### **Clôtures**

- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.

**Les clôtures sur voies ou emprises publiques** seront constituées :

- soit d'une haie vive variée.
- soit d'une haie monospécifique caduque (hêtre, charme...).



*Autorisé*



*Non autorisé*

- soit d'éléments ajourés (grilles, claustras, palissades...) sur toute la hauteur, dans une limite de 1,50 m.

*Autorisé**Non autorisé*

- soit d'un mur-bahut de 0,80 m maximum surmonté d'éléments ajourés (grilles, claustras, palissades...) pour une hauteur totale maximum de 1,50 m.

*Autorisé**Non autorisé*

**Les clôtures en limite séparative** seront constituées :

- soit d'une haie vive variée.
- soit d'une haie monospécifique caduque (hêtre, charme...).

*Autorisé**Non autorisé*

- soit d'éléments ajourés (grilles,...) sur toute la hauteur, dans une limite de 1,50 m.

*Autorisé**Non autorisé*

**Éléments de paysage à protéger (bâti)**

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.
- Par ailleurs, tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver.

**Performances énergétiques et environnementales**

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

**Paragraphe N 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions****Éléments de paysage à protéger (arbre, haie et boisement)**

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
  - est soumise à déclaration préalable,
  - un refus est possible pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
  - lorsqu'elle est autorisée, elle doit d'une part être compensée par la plantation d'un linéaire au moins équivalent et d'autre part par un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

**Paragraphe N 7 – Stationnement**

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

## THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

### Paragraphe N 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

#### Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

#### Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.
- Pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs relatifs à des constructions et installations doivent être limités à un seul par propriété.
- Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### Paragraphe N 9 - Desserte par les réseaux

#### Alimentation en eau

- Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.
- Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

#### Electricité et téléphone

- Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

#### Assainissement des eaux usées

##### a) Eaux usées

- En l'absence du réseau d'assainissement collectif, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est admise. Les filières autonomes de traitement des eaux usées utilisant le sol comme milieu d'épuration et/ou de dispersion sont à privilégier. Les filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel pourront également être utilisées, après

qu'une étude spécifique ait montré l'inaptitude du sol à assurer l'épuration des eaux usées pré-traitées et l'infiltration des eaux usées traitées.

#### **b) Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assise de la construction ou dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement est recommandée. L'infiltration lente des eaux est à privilégier.
- Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés.

## CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Np

La zone Np est destinée à être protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières.

La zone Np délimite les parties du territoire non urbanisées affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages comme par exemple : les boisements, les parties vierges de constructions de la zone Natura 2000 et les abords des cours d'eau. <sup>10</sup>

### THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### Paragraphe Np 1 - Destinations et sous-destinations

Non règlementé

#### Paragraphe Np 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### Sont interdits

- Les constructions et installations non autorisées sous conditions au présent paragraphe.
- Les constructions et extensions situées dans une zone inondable et non autorisées par le PPRI du Noireau et de la Vère cité au paragraphe 2. A du volet 3 des règles applicables ponctuellement sur le territoire (p16).
- Les constructions, installations, travaux et aménagements, les modes d'utilisation du sol qui détruisent les zones humides tels que l'imperméabilisation, le remblaiement, l'affouillement ou l'exhaussement de sols, l'ennoisement, dans les secteurs couverts par des zones humides comme cité au paragraphe 1. E du volet 3 des règles applicables ponctuellement sur le territoire (p15).
- Toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI).
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- La construction d'éoliennes, d'antennes sur pylônes ou de champs photovoltaïques.
- La création de plan d'eau dans les secteurs vulnérables au cumul des plans d'eau en application de la règle N°5 du SAGE cf carte en annexe du règlement.

##### Sont autorisés sous conditions

---

<sup>10</sup> « les chapeaux de zones » sont informatifs.

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....), certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative.

### **Espaces boisés classés**

- Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

### **Paragraphe Np 3 - Mixité fonctionnelle et sociale**

Non règlementé

## **THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Paragraphe Np 4 - Volumétrie et implantation des constructions**

Non réglementé

### **Paragraphe Np 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Non réglementé

### **Paragraphe Np 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions**

#### **Éléments de paysage à protéger (arbre, haie et boisement)**

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
  - est soumise à déclaration préalable,
  - un refus est possible pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
  - lorsqu'elle est autorisée, elle doit d'une part être compensée par la plantation d'un linéaire au moins équivalent et d'autre part par un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

#### **Éléments de paysage à protéger (plans d'eau identifiés par le SAGE)**

- La suppression par comblement, imperméabilisation d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
  - est soumise à déclaration préalable,
  - un refus est possible pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
  - lorsqu'elle est autorisée, elle doit l'être en concertation avec un référent du SAGE.

### **Paragraphe Np 7 - Stationnement**

Non réglementé

## THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

### Paragraphe Np 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

#### Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

#### Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.
- Pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs relatifs à des constructions et installations non agricoles doivent être limités à un seul par propriété.
- Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### Paragraphe Np 9 - Desserte par les réseaux

#### Alimentation en eau

- Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

#### Electricité et téléphone

- Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

#### Assainissement des eaux usées

##### a) Eaux usées

- En l'absence du réseau d'assainissement collectif, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est admise. Les filières autonomes de traitement des eaux usées utilisant le sol comme milieu d'épuration et/ou de dispersion sont à privilégier. Les filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel pourront également être utilisées, après qu'une étude spécifique ait montré l'inaptitude du sol à assurer l'épuration des eaux usées pré-traitées et l'infiltration des eaux usées traitées.

**b) Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assise de la construction ou dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement est recommandée. L'infiltration lente des eaux est à privilégier.

# **ANNEXES**

# Règles relatives aux places de stationnement

Il convient de compter 25 m<sup>2</sup> pour une place de stationnement, y compris les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur (voir ci-dessous).

## INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- d'une largeur de 0,80m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30m.

Les emplacements réservés sont signalisés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.

## INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES

### AU PUBLIC

Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

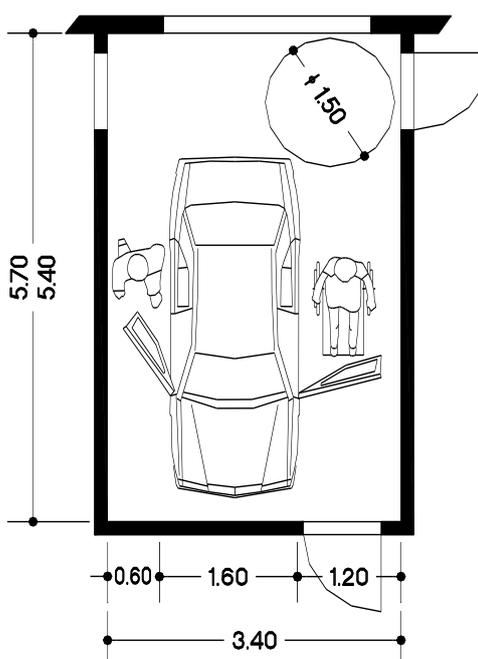
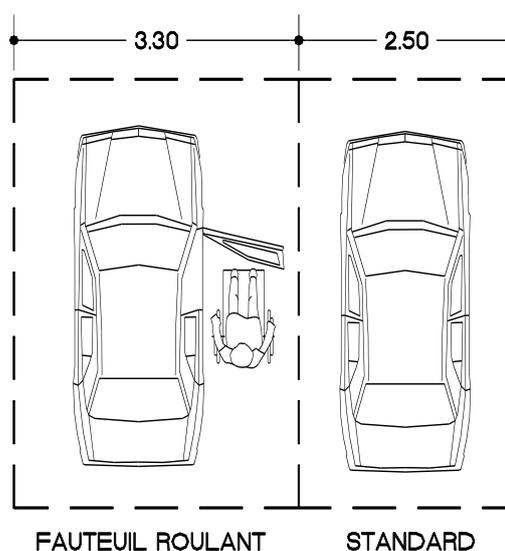
## BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS

### NEUFS

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes :

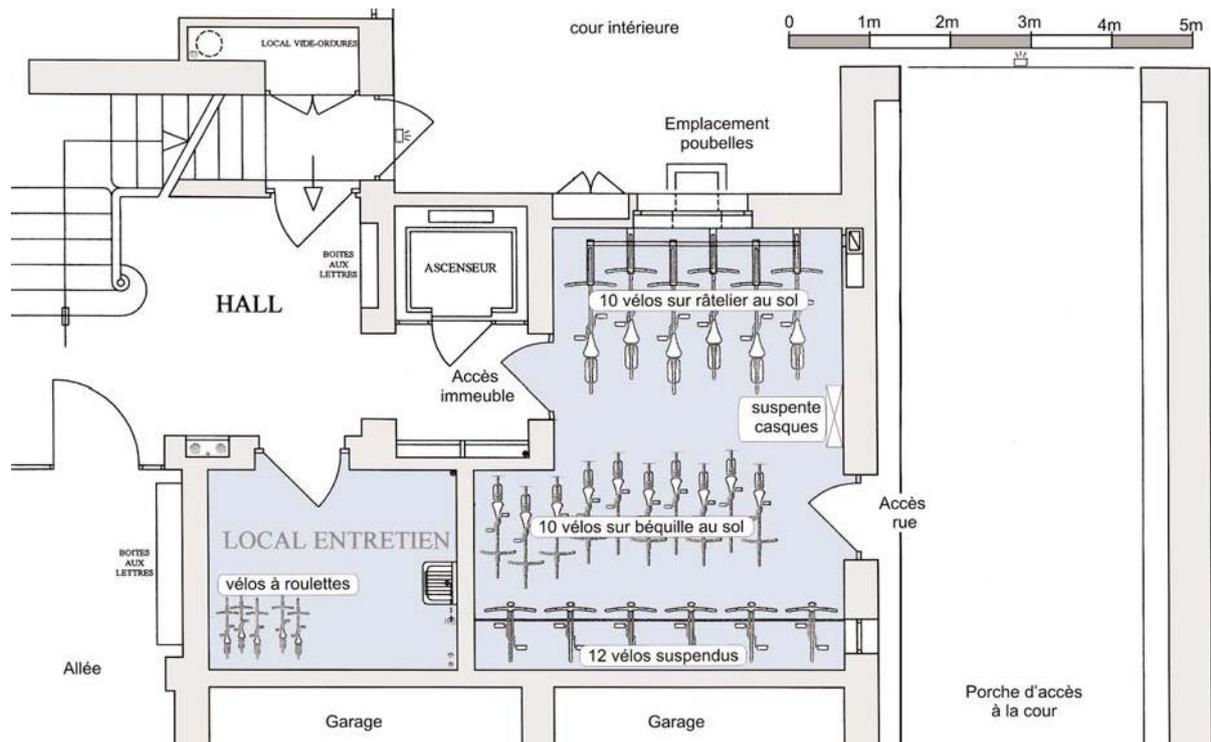
- La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0,80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30m.



## Règles relatives au calcul des places de stationnement pour les vélos

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R 111-14-4 et R 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.



# Cours d'eau vulnérables au cumul des plans d'eau

## Carte R 5 : Cours d'eau sur lesquels s'applique la règle n°5

