



Plan Local d'Urbanisme de MAY-SUR-ORNE

Modification n°1

IVb - REGLEMENT ECRIT

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 28 novembre 2014

Modification simplifiée n°1 approuvée le 31 mars 2017,

Modification simplifiée n°2 approuvée le 23 février 2018

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 21 mai 2024,

Le Maire

NEAPOLIS

3 Allée du Green - 14 520 PORT EN BESSIN-HUPPAIN
Tel : 02. 31. 21. 78. 77. - Port : 06. 87. 30. 30. 31. - Courriel : neapolis@orange.fr
SARL au capital de 5 000€ - SIRET 497 657 916 00027 - APE 742C



Table des matières

1	ZONE U.....	3
2	ZONE 1AU.....	13
3	ZONE A.....	23
4	ZONE N.....	28
5	Annexes réglementaires.....	34

1 ZONE U

Article U1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans toute la zone :

Dans les secteurs où la profondeur de la nappe est comprise entre 0 mètre et - 2,5 mètres par rapport au terrain naturel : les caves et sous-sols.

- Sauf en secteur Ue, les bâtiments à usage d'industrie,
- Les ICPE, sauf celles mentionnées à l'article U2,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets, sauf ceux mentionnés à l'article U2,
- Les entrepôts et les dépôts de véhicules désaffectés ou non, sauf en secteur Ue,
- Les HLL ou implantation de RML de plus de trois mois, sauf celles mentionnées à l'article U2,
- Les constructions et installations dont la présence est susceptible de porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, quelle que soit leur destination et que ce soit ou non des installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les constructions à usage agricole ou à vocation d'entrepôts, sauf celles mentionnées à l'article U2,
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sols,
- Les terrains destinés à la pratique de sports ou loisirs motorisés,
- Les éoliennes individuelles,
- Les antennes radios,
- Les abris de fortune,
- L'implantation de constructions nouvelles à moins de 10 mètres des berges d'un cours d'eau.

En secteur Ub, toute occupation ou utilisation du sol de nature à compromettre, ou à rendre plus onéreux, le projet défini dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

En secteur Ue, toute autre destination que celles d'industrie, d'artisanat, d'entrepôts, de services publics ou d'intérêt collectif.

Article U2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Rappel :

Il est rappelé aux pétitionnaires que les dispositions du Plan de Prévention des Risques miniers, approuvé le 21 août 2021, et du Plan de Prévention Multi-risques de la Basse Vallée de l'Orne, approuvé le 10 août 2021, seront opposées aux autorisations de construire ou d'aménager, nonobstant les dispositions du règlement écrit.

Certains secteurs du territoire peuvent être soumis à des phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux. Cette connaissance ne conduit pas à devoir interdire ou limiter les nouveaux projets. Toutefois les constructeurs doivent être incités à :

- faire une reconnaissance géotechnique sur la parcelle ;
- réaliser les fondations appropriées ;
- consolider les murs porteurs ;
- désolidariser les bâtiments accolés ;
- éviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.

Dans les secteurs exposés à un risque de retrait/gonflement des argiles, mentionnées sur la carte publiée sur Géorisques) : les constructeurs réaliseront les études géotechniques prévues par le code de la construction et de l'habitation, afin d'adapter la mise en œuvre des constructions qu'ils projettent à la nature des sols.

Le zonage parasismique de la France place la commune de MAY-SUR-ORNE en zone de sismicité « 2 » (risque faible). Le règlement du PLU rappelle donc que ce classement ne conduit pas à devoir interdire les nouvelles constructions mais soumet les bâtiments, équipements et installations de catégorie III et IV aux règles de construction parasismique (eurocodes 8).

Dans toute la zone, sont admises sous conditions :

- Les projets d'équipements commerciaux de plus de 300 m² de surface de vente, sous réserve d'être compatibles avec le Document d'Orientation et d'Objectifs (D.O.O.) et le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (D.A.A.C.) du SCoT de Caen Métropole.
- Les occupations et utilisations du sol conformes aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Miniers du Bassin de May-sur-Orne, approuvé par arrêté préfectoral.
- Les HLL ou l'implantation de RML sont autorisées pour une période de plus de trois mois, s'ils sont justifiés par un chantier (lié à une procédure d'urbanisme) ou s'ils sont entreposés, en vue de leur prochaine utilisation, dans les bâtiments ou remises, et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (construction existante ou prévue et autorisée par une procédure d'urbanisme).
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sols sont autorisés s'ils sont accompagnés de l'autorisation d'urbanisme correspondante, précisée articles R.421-19 et R.421-23 du code de l'urbanisme.
- Dans les secteurs de retraits et gonflements des sols argileux aléa moyen, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique sur la parcelle, de réaliser, le cas échéant, des fondations appropriées, de consolider les murs porteurs, de désolidariser les bâtiments accolés et éviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.
- Dans les secteurs de présomption de remontées de nappes phréatiques, les sous-sols devront être adaptés à l'aléa.
- Dans les secteurs concernés par le bassin minier, les aléas seront pris en compte.
- Dans les secteurs concernés par le classement sonore des infrastructures terrestres, les dispositions relatives à ce classement seront prises en compte.
- Dans les secteurs avec un indice « p », les dispositions de l'arrêté préfectoral du 23 juillet 1975 relatives au périmètre de protection de la prise d'eau de l'Orne à Louvigny s'appliquent. Les projets devront démontrer que le risque pour la ressource en eau n'est pas augmenté.
- Dans les espaces concernés par un indice de cavité sur le règlement graphique, toute nouvelle construction sera interdite en application du R.111-2 du Code de l'Urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Les projets de construction d'annexes ou d'extension qui n'augmentent pas le nombre de personnes soumises au risque ne sont pas soumis à cette disposition.
- Les éoliennes non individuelles, sous réserve de la prise en compte des conditions de sécurité, des nuisances sonores et de l'harmonie architecturale.
- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, sous réserve de prendre en compte le risque existant et les mesures nécessaires pour réduire ce risque.
- Les commerces de détail ou ensembles commerciaux portant sur une surface de plancher de plus de 10 000m² devront prévoir leur construction sur au moins deux niveaux.

Les arbres, les haies, les mares, les espaces ouverts, les vergers, les édifices identifiés sur le règlement graphique sont protégés au titre du L.123-1-5. 7° du code de l'urbanisme. Toute intervention sur ces éléments est soumise à déclaration préalable et respectera les dispositions spécifiques visées en annexe réglementaire.

Dans les secteurs Ub, l'urbanisation ne pourra être réalisée que si, et seulement si :

- Le pétitionnaire réalise la viabilisation interne de la zone et intègre les Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- L'urbanisation ou l'aménagement projeté respecte ou ne compromet pas l'aménagement d'ensemble prévu par les Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- L'opération n'est pas de nature à rendre l'urbanisation ou l'aménagement futur du reste du secteur plus onéreux.
- Seront autorisées les Installations classées pour la protection de l'environnement, si elles sont liées à l'habitation ou à l'activité urbaine (station service, etc...)

Sauf en secteur Ue et Uea :

- Les constructions artisanales, tertiaires ou de service et les ICPE soumises à déclaration, sont autorisées si elles sont liées à l'habitation et à l'activité urbaine (garage, droguerie, boulangerie, etc.),
- Le changement de destination des constructions est autorisé, sous réserve que leur nouvel usage soit compatible avec l'habitat.

De plus en secteur Uea, n'est autorisé que l'extension de l'activité présente sur le secteur proche sans générer de besoins complémentaires en matière de réseaux à la charge de la collectivité

Uniquement en secteur Ue et Uea :

- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets sont autorisés, s'ils sont couverts.

Article U3 : Accès et voirie

I - Accès

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

Les accès seront adaptés aux caractéristiques des constructions. Leur disposition assurera la sécurité des usagers et leurs abords seront dégagés de façon à assurer la visibilité. Le permis de construire peut être refusé si l'accès présente un risque pour la sécurité publique.

En présence de deux voies, l'accès peut être imposé pour des raisons de sécurité.

II - Voirie

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic.

La création de voies ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- Leur prolongement en espace non privatif vers les opérations contiguës existantes ou prévues ultérieurement sera imposé.
- Les voies en impasse seront aménagées, dans leur partie terminale, pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et devront permettre le ramassage des déchets ménagers au porte à porte,
- Cette disposition ne s'impose pas dans les secteurs concernés par une orientation particulière d'aménagement dès lors que la gestion des déchets ménagers est assurée en dehors de celle-ci.
- La réalisation de cheminements piétons et cyclistes sera imposée dès lors qu'elle permet de raccorder l'opération aux cheminements existants ou prévus.

Article U4 : Desserte par les réseaux

I - Réseau d'eau potable :

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation le nécessitant. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne seront pas admises.

II - Réseaux d'assainissement :

Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement sur le réseau est obligatoire pour toute construction ou installation le nécessitant. Toute parcelle, au droit de laquelle passe un collecteur d'eaux usées, sera considérée comme faisant partie de la zone ; dans ce cas, les installations seront raccordées à l'assainissement collectif et respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

Les prescriptions de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique relatif au raccordement des eaux usées non domestiques au système d'assainissement des eaux usées s'appliquent.

Dans les zones d'assainissement non-collectif, les installations individuelles ou autonomes respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront prioritairement gérées, par des dispositifs appropriés de traitement et d'infiltration sur l'emprise foncière du projet.

En cas d'impossibilité technique ou de capacité limitée d'infiltration, l'écoulement vers le réseau collecteur (canalisation ou fossé) ne pourra être accepté qu'après une temporisation dimensionnée de façon à ne pas aggraver (voire à réduire) les vitesses et les volumes d'écoulement à l'aval.

Il est exigé de procéder à l'installation de citernes ou tout autre dispositif-pour la récupération totale ou partielle des eaux pluviales. La récupération des eaux de toitures pour des usages intérieurs est fortement recommandée. L'usage des eaux de toiture sera réservé aux usages admis par la réglementation, et respectera dans tous les cas les dispositions du Code de la Santé publique, notamment celles de l'article L.1321-1.

III - Réseaux souples :

Les nouveaux réseaux et branchements doivent être enterrés.

Article U5 : Superficie minimale des terrains

Cet article n'est pas réglementé.

Article U6 : Implantation des constructions par rapport aux voies

Sur toute la zone :

Une implantation entre l'alignement et les marges de recul définies ci-avant pourra être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :

- Les installations et constructions suivant un alignement de fait de constructions situées de part et d'autres,
- Les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- La préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité et structurant le paysage,
- Une reconstruction à l'identique après sinistre,
- L'extension d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la voie,
- Une construction ou partie de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction,
- Les principes d'aménagement précisés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

En secteur U et Us, les constructions seront implantées à un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

En secteur Ua, tout point d'une construction nouvelle devra être implantée avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement, actuel ou futur tel que porté au plan, et à 8 mètres minimum de l'axe des voies. Dans la limite de l'habitat continu existant, la construction à l'alignement sera autorisée. Ces distances pourront être réduites pour les groupes d'habitations et les lotissements autorisés sur le plan masse. Le long de la rue du Canada et la rue des trois Ursulines, toute construction nouvelle peut être implantée à l'alignement sur la voie publique.

En secteur Ub, les reculs minimum d'implantation seront définis dans le cadre du projet (conforme au projet d'ensemble).

En secteur Ue, les constructions seront implantées à un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement.

Article U7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

En secteur U, une nouvelle construction, ou l'extension d'une construction existante est implantée :

- Soit en retrait minimal de 4 mètres d'une ou des limites séparatives.
- Soit en limite séparative,

Les constructions s'inscriront dans un gabarit maximal limité à 3 mètres sur la limite séparative qui présente ensuite vers l'intérieur de la propriété sur une ligne de fuite de 50 degrés (45 degrés) maximale. Au-delà de la bande de 4 mètres, les hauteurs prévues à l'article 10 s'appliquent.

Voir coupes schématiques ci-après. En secteurs Ua et Ub,

- Le retrait minimal ci-dessus est limité à deux mètres d'une ou des limites séparatives. En cas de vis-à-vis direct avec une habitation existante située sur la propriété voisine à moins de 4 mètres de la limite, la façade pour tout retrait entre 2 et 4 mètres sera aveugle.

Dans une bande de 4 mètres de large par rapport à la limite séparative, la hauteur maximale des constructions sera de 9,50 m pour des toitures terrasses ou sans faitage ; elle sera, en cas de toiture avec faitage de 11 mètres du faitage et 8 mètres à l'égout de toiture

En présence de bâtiments voisins existants en limite séparative la hauteur sur la limite au droit de ce bâtiment peut être portée à la hauteur maximale de celui-ci.

En secteur Ue, les nouvelles constructions sont implantées à une distance au moins égale à 5 mètres (sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des ICPE).

Dans toute la zone :

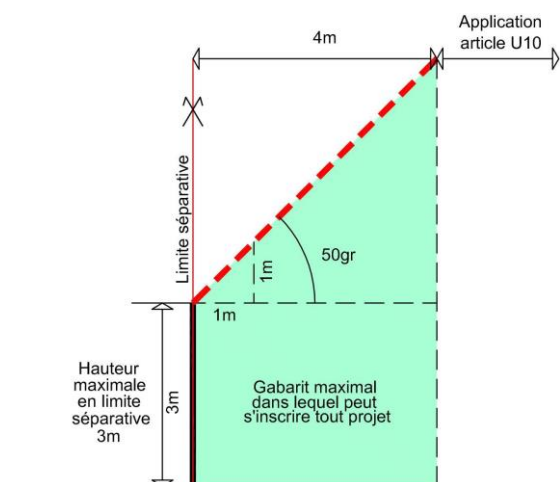
Dans toute la zone, les constructions qui ne seraient pas édifiées en limite séparative seront implantées avec un retrait minimal de 4 mètres sans déroger aux règles de gabarit ci-avant.

Des reculs différents peuvent être autorisés par rapport aux limites séparatives créées à l'occasion des lotissements et des groupes d'habitation.

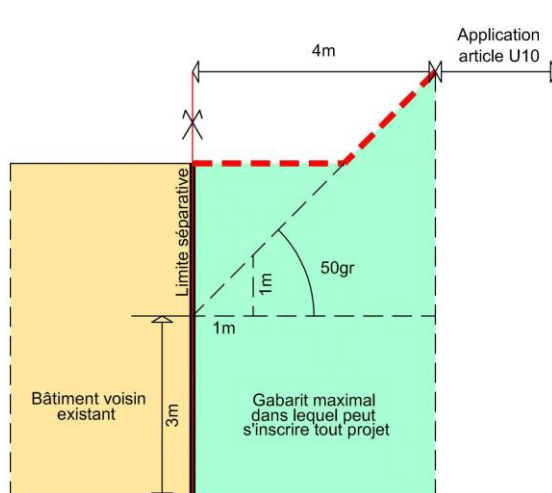
Les constructions implantées en limite séparative ou entre 0 et 4 mètres n'offriront pas de vue sur la propriété limitrophe. Les ouvertures de verre translucide, scellées et ne pouvant s'ouvrir sont néanmoins autorisées.

Une implantation entre la limite séparative et les marges de recul définies ci-avant peut être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :

- La construction d'annexes ou abris de jardin,
- Les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- La préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité et structurant le paysage,
- La reconstruction à l'identique après sinistre,
- L'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la limite séparative,
- Les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction.



Coupe en limite séparative hors présence d'un bâtiment voisin



Ces coupes ne concernent pas les secteurs Ua et Ub.

Article U8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Cet article n'est pas réglementé.

Article U9 : Emprise au sol des constructions

En secteur U, l'emprise au sol de la totalité des constructions sera au plus égale à 40% de la superficie totale de l'unité foncière.

En secteur Ua et Ub, l'emprise au sol de la totalité des constructions sera au plus égale à 60% de la superficie totale de l'unité foncière.

En secteur Ue, l'emprise au sol de la totalité des constructions sera au plus égale à 60% de la superficie totale de l'unité foncière. Cette emprise au sol maximale peut s'apprécier sur la totalité de l'unité foncière d'origine à la date de l'approbation du présent modificatif.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article U10 : Hauteur des constructions

En secteur U, les constructions comprennent sur rez-de-chaussée, au maximum 1 étage droit et combles ou attique ; la hauteur maximale des constructions, par rapport au terrain naturel, est limitée à 11 mètres au faitage et à 7 mètres à l'égout des toitures. Cependant, en cas d'implantation en adossement à des bâtiments d'une plus grande hauteur, la hauteur du bâtiment à construire pourra être ajustée à celle du bâtiment existant.

En cas de toiture terrasse ou toiture sans faitage, la hauteur maximale est limitée à 7 mètres.

En secteurs Ua, Ub et Us, et sauf dispositions spécifiques prescrites dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, les constructions comprennent sur rez-de-chaussée, au maximum 2 étages droits et combles ou attique ; la hauteur maximale des constructions, par rapport au terrain naturel, est limitée à 14 mètres au faitage et à 10 mètres à l'égout des toitures. Cependant, en cas d'implantation en adossement à des bâtiments d'une plus grande hauteur, la hauteur du bâtiment à construire pourra être ajustée à celle du bâtiment existant.

En cas de toiture terrasse ou toiture sans faitage, la hauteur maximale est limitée à 10 mètres.

En secteur Ue, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 m. Un dépassement de ce plafond est autorisé sur une superficie ne dépassant pas 10% de la surface de la parcelle.

Sur toute la zone :

Sur les terrains en pente, la hauteur maximale des constructions, par rapport au terrain naturel pourra être augmentée progressivement, compte-tenu de la pente, sans pouvoir dépasser de plus de 2 mètres la hauteur maximale autorisée aux alinéas précédents.

L'extension d'une construction existante ou son changement de destination, lorsqu'il n'augmente pas la hauteur actuelle de l'ensemble, est autorisé.

Article U11 : Aspect extérieur

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

Toute architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite.

Dans le cadre d'une approche de haute qualité environnementale, les propositions architecturales prenant en compte une meilleure gestion, notamment de l'énergie et des eaux pluviales, peuvent, sous réserve d'un projet cohérent (volumes et matériaux), être acceptées.

En particulier, les prescriptions suivantes seront exigées pour les différentes constructions :

Matériaux :

a) Façades :

Les parements extérieurs des façades devront être réalisés en matériaux destinés à rester apparents,

Tout autre matériau devra recevoir un enduit teinté dans la masse ou peint (la teinte « blanc pur » est strictement interdite).

L'association de 2 matériaux ou 2 teintes sera recherchée ou pourra être imposée.

Les façades exhausées devront être traitées selon un aspect identique à celui de l'autre niveau de la construction.

b) Couvertures :

Sont interdites pour les constructions à usage d'habitation les couvertures dont l'aspect, la teinte ou la forme porte atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. L'esprit général de ces types de couverture est représenté en annexe réglementaire (en partie finale du présent règlement).

Formes et volumes :

Toitures :

Dans le cas d'un front continu et homogène, des dispositions pourront être autorisées ou imposées pour assurer une composition cohérente avec les constructions existantes dans le cas notamment du prolongement ou du raccordement de la toiture existante à l'extension projetée.

Annexes :

Les annexes, indépendantes de la construction principale, d'une superficie inférieure ou égale à 12m² sont autorisées dès lors qu'elles sont traitées de façon identique au bâtiment principal ou qu'elles sont en façade bois ou bardage PVC et qu'elles disposent d'une toiture, d'une pente minimum de 15 degrés, revêtue soit des matériaux mentionnés ci-avant, soit de shingle.

Au-delà de cette superficie, les dispositions générales relatives aux bâtiments et annexes s'appliquent.

Équipements relatifs aux nouvelles technologies :

Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement (panneaux solaires ou photovoltaïques, récupération des eaux pluviales, etc.) ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants. Les conditions de leur intégration visuelle devront être précisées dans les dossiers de permis de construire ou de demande d'autorisations diverses.

Clôtures :

Sur les limites séparatives et l'alignement (sous réserve qu'elles n'apportent pas de gêne à la visibilité le long des voies), les clôtures pleines (obligatoirement en matériau non préfabriqué ou revêtues d'un enduit ou à claire voie) sont autorisées sur une hauteur maximale de 2 mètres par rapport au niveau de l'axe de la voie au droit du terrain. Lorsqu'elles seront à claire-voie, elles seront obligatoirement doublées de haies vives composées d'essences variées d'une hauteur maximale de 2 mètres.

En alignement sur voie, des prescriptions pourront être imposées, ou des dérogations accordées, pour préserver les caractéristiques propres aux clôtures existantes dans la rue ou le quartier (notamment les hauteurs, nature de matériaux, etc...).

La mise en œuvre des clôtures permettra la transparence écologique (passage de la petite faune).

Article U12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public.

Tout projet commercial de plus de 5000m² de surface de plancher devra prévoir du stationnement en ouvrage.

Tout projet de plus de 5000m² de surface de plancher de logements collectifs ou intermédiaires devra prévoir un espace de stationnement pour les vélos.

Il sera notamment exigé au minimum :

Pour les constructions à usage dominant d'habitation :

2 places de stationnement par logement créé. En cas de changement de destination d'un bâtiment, il sera exigé un minimum de deux places de stationnement pour le premier logement créé, puis une place de stationnement, par logement supplémentaire. Ces places peuvent être imposées en espace non clos.

Pour les habitations s'inscrivant dans une forme urbaine de type habitat intermédiaire (collectif, jumelé) :

Une place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher avec un minimum d'une place de stationnement par logement sera imposée.

Pour les constructions à usage dominant d'activités :

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 50% de l'emprise de la construction à usage dominant d'activités, sans pouvoir être inférieur à 1 place. En secteur Ue, les espaces de stationnement entre parties communes et privatives pourront être mutualisés.

Tout projet d'aménagement ou de détachement de propriété relatif à des commerces existants ne devra pas réduire les capacités de stationnement présentes sur les parcelles concernées. A défaut, il devra être justifié d'une compensation de places de stationnement sur une parcelle située dans un rayon de 150 mètres maximum.

Pour les équipements de service public ou d'intérêt collectif :

Le stationnement sera dimensionné en fonction des besoins nécessaires au fonctionnement de l'équipement et pour l'accueil du public. Des installations pour le stationnement des vélos seront mises en place à leurs abords.

Pour les autres constructions :

Chaque construction autorisée devra disposer de places de stationnement suffisantes, adaptées aux besoins et à la nature de l'activité.

Modalités d'application :

La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle applicable aux établissements auxquels ces constructions sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un tout autre terrain, situé à moins de 300mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Dans le cas d'impossibilité de satisfaire aux dispositions du présent article, il sera fait application des articles L.332.7.1 et R.332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme (définissant les modalités du versement d'une participation financière).

Article U13 : Espaces libres et plantations

Les haies seront constituées d'essences locales variées et s'inspireront des fiches jointes en annexes réglementaires.

Des haies vives ou des rideaux d'arbres d'essences locales variées doivent masquer les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires.

Les espaces libres seront plantés ou engazonnés et convenablement entretenus.

Les plantations seront réalisées avec des essences et des végétaux de la région. Les essences envahissantes, vectrices d'arboviroses ou d'allergènes sont interdites. Il conviendra de privilégier des essences au pouvoir allergisant le plus faible possible au droit des espaces végétalisés et de rester vigilant à une bonne circulation et au renouvellement des eaux, pour éviter des zones de stagnation d'eaux favorables à l'apparition de gîtes larvaires.

Article U14 : Coefficient d'occupation des sols (COS)

Cet article n'est pas réglementé.

Article U15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions seront conformes aux normes en vigueur à la date du dépôt de permis.

Article U16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Cet article n'est pas réglementé.

2 ZONE 1AU

Article 1AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Tous types de construction, d'installation du sol qui par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
- Les terrains de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils ne sont pas liés à la réalisation d'une occupation du sol autorisée, à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales et/ou à la création ou à la restructuration de talus plantés.
- Les constructions à destination d'industrie, d'entrepôt ou d'exploitation agricole.

Article 1AU2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

2.1 Conditions générales d'urbanisation :

L'urbanisation de l'ensemble de la zone ne pourra se faire que par une opération d'ensemble, via un plan d'aménagement portant sur l'ensemble de l'assiette foncière de la zone, permettant ainsi le développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation, sous réserve de respecter les OAP et le règlement de la zone 1AU.

Si l'urbanisation s'effectue par une succession d'opérations différentes, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés, tout en respectant le plan d'aménagement d'ensemble général.

2.2 Occupations et utilisations du sol admises dans les secteurs :

Rappels

Il est rappelé aux pétitionnaires que les dispositions du Plan de Prévention des Risques miniers, approuvé le 21 août 2021, et du Plan de Prévention Multi-risques de la Basse Vallée de l'Orne, approuvé le 10 août 2021, seront opposées aux autorisations de construire ou d'aménager, nonobstant les dispositions du règlement écrit.

Certains secteurs du territoire peuvent être soumis à des **phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux**. Cette connaissance ne conduit pas à devoir interdire ou limiter les nouveaux projets. Toutefois les constructeurs doivent être incités à :

- faire une reconnaissance géotechnique sur la parcelle ;
- réaliser les fondations appropriées ;
- consolider les murs porteurs ;
- désolidariser les bâtiments accolés ;
- éviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.

Dans les secteurs exposés à un risque de retrait/gonflement des argiles, mentionnées sur la carte publiée sur Géorisques) : les constructeurs réaliseront les études géotechniques prévues par le code de la construction et de l'habitation, afin d'adapter la mise en œuvre des constructions qu'ils projettent à la nature des sols.

Le zonage parasismique de la France place la commune de MAY-SUR-ORNE en **zone de sismicité« 2 »** (risque faible). Le règlement du PLU rappelle donc que ce classement ne conduit pas à devoir interdire les nouvelles constructions mais soumet les bâtiments, équipements et installations de catégorie III et IV aux règles de construction parasismique (eurocodes 8).

Sont admises sous conditions :

- Les projets d'équipements commerciaux de plus de 300 m² de surface de vente, sous réserve d'être compatibles avec le Document d'Orientation et d'Objectifs (D.O.O.) et le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (D.A.A.C.) du SCoT de Caen Métropole.
- Les changements de destination sous réserve que leur nouvel usage soit compatible avec le caractère résidentiel de la zone urbaine.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement si elles ne portent pas atteinte à la sécurité et la salubrité publiques.
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public, sous réserve de recevoir un traitement paysager.
- Les installations et équipements techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt public pour lequel le présent règlement ne s'applique pas.

Article 1AU3 : Accès et voirie

3.1 Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

Toute opération devra prévoir sur son unité foncière un cheminement accessible aux personnes à mobilité réduite reliant les emprises publiques ou les voies à l'entrée des logements collectifs.

L'accès à une voie publique ou privée doit répondre aux conditions cumulatives suivantes :

- Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile ;
- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet ;
- Être aménagé de façon à apporter le moins de gêne à la circulation et à la sécurité publiques.

3.2 Voirie :

Les terrains doivent être desservis par des emprises publiques ou des voies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Toute voie nouvelle doit donner une place adaptée aux modes de déplacements « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voie (voie de transit, voie de desserte...).

Lorsqu'elles se terminent en impasse et présentent une longueur de plus de 50 mètres, les nouvelles voiries doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours et de collecte des déchets ménagers puissent faire demi-tour. Dans le cas des impasses de moins de 50 mètres, une plateforme de présentation des déchets devra être prévue à l'entrée de l'impasse.

Article 1AU4 : Desserte par les réseaux

Dispositions générales

Les lignes et réseaux primaires doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Les lignes, les coffrets ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire.

Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement individuel au réseau public de distribution.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Les prescriptions de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique relatif au raccordement des eaux usées non domestiques au système d'assainissement des eaux usées s'appliquent.

Eaux pluviales

Si la hauteur de la nappe le permet, les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain, et pour en limiter le débit, par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur. Il est exigé de procéder à l'installation de citernes ou tout autre dispositif pour la récupération totale ou partielle des eaux pluviales. La récupération des eaux de toitures pour des usages intérieurs est fortement recommandée.

Les ouvrages de collecte et de rétention doivent être conçus de manière à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics. L'usage des eaux de toiture sera réservé aux usages admis par la réglementation, et respectera dans tous les cas les dispositions du Code de la Santé publique, notamment celles de l'article L.1321-1.

Tout rejet vers le domaine public routier départemental devra être réalisé avec l'accord préalable du Département quelque soit la nature des travaux envisagés.

Autres réseaux

Les branchements privés à créer doivent être enterrés.

Le raccordement des constructions neuves au réseau de communications numériques (très haut débit en fibre optique) doit être prévu.

Dispositions permettant la collecte sélective des déchets

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets doivent être intégrés dans les constructions existantes ou projetées. Ils devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Pour les constructions desservies par des voies, ne permettant pas la collecte au porte à porte des déchets, des emplacements spécifiques devront être prévus sur les emprises publiques de l'opération, afin de faciliter un ramassage mutualisé des containers individuels.

Ces dispositions devront être conformes au règlement du Service Public d'Elimination des Déchets de l'autorité compétente.

Article 1AU5 : Superficie minimale des terrains

Cet article n'est pas réglementé.

Article 1AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies

Champ d'application :

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

Alignement

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

Modalités de calcul des reculs

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

Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait. Le retrait est d'une distance minimale de 3 mètres.

Dispositions particulières

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle fixée dans la règle générale peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

- **Le long des cheminements doux et des emprises publiques, non ouvertes à la circulation automobile**, les constructions peuvent s'implanter avec un retrait d'une distance minimale de 2 mètres.
- **Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.**

Article 1AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Champ d'application :

Les dispositions de l'article 7 régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du ou des terrains voisins.

Modalité de calcul des retraits :

Le retrait est la distance comptée de tout point de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les éléments de décor architecturaux, les débords de toitures, les pare-soleil, les auvents et marquises ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux ouvrages en sous-sol, aux rampes d'accès, aux terrasses de plain-pied, aux cuves ou réservoirs.

Une réflexion particulière sera apportée aux principes d'implantation des constructions afin de prendre en compte le principe du droit au soleil pour chaque lot ou logement, en fonction des caractéristiques climatiques du site et de la compatibilité avec la densité recherchée.

Règle générale

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite(s) séparative(s) latérale(s) ;
- soit implantées avec un retrait (D) au moins égal à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 m. Soit $D=0$ ou $D \geq H/2$ et $D \geq 3$ m.

L'implantation des constructions principales (hors annexes) en retrait est obligatoire :

- Lorsqu'il existe sur l'unité foncière voisine, au droit de la construction projetée, une construction principale implantée à moins de 4m de la limite et comportant une ouverture orientée vers la limite,
- Lorsque la limite séparative située au droit de la construction projetée constitue également une limite de zone agricole ou naturelle (A ou N).

Les constructions annexes, dont la hauteur hors tout est inférieure à 3 mètres, s'implanteront sur limite séparative ou avec un recul minimal de 1 mètre.

Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Cet article n'est pas réglementé.

Article 1AU9 : Emprise au sol des constructions

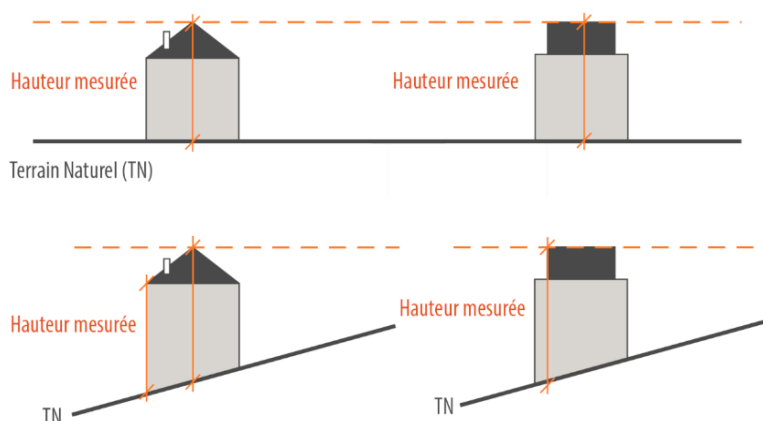
Cet article n'est pas réglementé.

Article 1AU10 : Hauteur des constructions

Modalité de calcul :

Les hauteurs de constructions sont mesurées de la façon suivante :

La hauteur des constructions correspond à la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus bas situé à la verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux.



Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtiage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toiture terrasse ou de toitures en attique.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction de plus de 0,6 m.

Sont exclus du calcul de la hauteur maximale, les dispositifs et installations nécessaires :

- Au bon fonctionnement de la construction et de faible emprise (paratonnerres, souches de cheminées, dispositifs de ventilation ...)
- Ou à la sécurité (garde-corps)
- Ou permettant la production d'énergies renouvelables.

Hauteur des constructions :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout ou à l'acrotère, et 12 mètres au faîtage.

Dispositions particulières

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées pour les équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AU11 : Aspect extérieur

Dispositions générales :

Le terrain naturel devra conserver son caractère. Tout mouvement de terre important (remblai ou déblai) est interdit, sauf dans le cadre d'une reconstitution du terrain si la topographie de celui-ci le justifie ou dans le cadre d'un aménagement paysager spécifique (par exemple, talus planté).

Constructions nouvelles

Principes généraux

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet. L'architecture contemporaine est encouragée lorsqu'elle se distingue par sa valeur créative, par l'usage de matériaux de qualité, le dessin de formes nouvelles ou le respect de l'environnement.

Façades et pignons

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction s'insère dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine. Les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc...) est interdit.

Toitures

Tous les types de toiture et leur végétalisation sont admis. Le couronnement des constructions, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en harmonie avec les caractéristiques de la construction, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines, si ces dernières présentent un intérêt architectural, ou qu'elles contribuent à l'identité du bourg.

Les toits courbes sont autorisés quand ils participent à une architecture contemporaine.

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement communal. Elles devront adopter l'un des aspects suivants :

- ardoise ;
- tuile plate naturelle ;
- zinc

Pour les toitures terrasses ou à faible pente, sont également autorisées la poly tuile de la même teinte que la construction principale, le bac-acier à condition que la construction soit dotée d'un acrotère.

En cas d'extension, le choix des matériaux de couverture doit garantir une harmonie avec ceux de la couverture de la construction existante.

Les clôtures

Les hauteurs des clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m.

La composition des clôtures :

En limite d'emprise publique, ouverte à la circulation automobile :

La clôture assure la transition entre l'espace privé et l'espace public et participe à la qualité du paysage urbain. Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux ;
- En recherchant la simplicité des formes et des structures,
- En tenant compte du bâti et du site environnants.

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres, etc... doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le traitement des clôtures en limite d'emprise publique devra faire l'objet de prescriptions précises inscrites dans le règlement de lotissement ou d'un projet inséré au plan d'aménagement en vue de favoriser l'homogénéité de l'opération.

Dans leur conception, les clôtures éventuelles doivent participer au traitement paysager du front bâti. Elles peuvent, par exemple, être constituées de haies vives ou taillées, éventuellement doublées d'un mur bahut ou d'un ouvrage à claire voie de type haras (à poteaux et lices horizontales) ou d'une structure grillagée, d'un mur bahut surmonté d'une grille...

En limite d'espaces publics non ouverts à la circulation automobile (espaces libres et paysagers – sentes piétonnes – etc...) :

Les clôtures seront constituées par des haies composées d'essences locales doublées ou non d'un grillage sombre.

En limite séparative :

La composition des clôtures n'est pas réglementée.

Dans tous les cas :

- L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit.
- L'emploi de plaques de béton est limité à 0,5 mètre de hauteur.
- La mise en œuvre des clôtures permettra la transparence écologique (passage de la petite faune).

Nonobstant, les dispositions précédentes, pour les parcelles dont une ou plusieurs des limites séparatives sert de frontière avec une zone A ou N, les clôtures sur ces limites devront être impérativement doublées d'arbres de moyenne ou basse tige, ou de haies bocagères.

Article 1AU12 : Stationnement

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public, et devront privilégier les matériaux perméables pour le stationnement des véhicules légers.

Ces règles ne s'imposent pas dans le cas de la réfection et de la rénovation de constructions existantes à des fins d'habitations, ni dans le cas d'extensions des constructions existantes, sous condition de ne pas réduire les possibilités de stationnement existantes sur l'unité foncière concernée. Ces règles s'imposent en revanche dans le cadre des changements de destination des bâtiments.

Ces règles de stationnement ne s'imposent pas pour les logements locatifs aidés, financés avec un prêt aidé par l'Etat.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules automobiles, il pourra être fait application des dispositions de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme : « Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. »

Règles relatives au stationnement des véhicules automobiles

Pour les constructions à usage d'habitation, le nombre de places de stationnement exigé, par logement, est de deux places au minimum, quelque soit la surface de plancher.

Des aires de stationnement non closes, d'une surface de 25 m² au minimum par logement, seront aménagées par les futurs propriétaires.

Cette disposition pourra être réduite à une place par logement, pour les logements de type T1 et T2.

Pour les bâtiments à destination de commerce, activités de services, activités des secteurs secondaire et tertiaire, le stationnement doit correspondre aux besoins de l'activité.

Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics, le stationnement sera dimensionné en fonction des besoins nécessaires au fonctionnement de l'équipement et pour l'accueil du public.

Règles relatives au stationnement des deux roues non motorisés

Les normes en matière de stationnement sécurisé des vélos devront à minima respecter les exigences fixées par les articles L.113-18 à L.113-20 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Article 1AU13 : Espaces libres et plantations

Les normes ne s'appliquent pas au projet d'extension créant moins de 50% de surface de plancher supplémentaire par rapport à celle existante avant le commencement des travaux.

Espaces libres et plantations

Les normes ne s'appliquent pas :

- En cas d'extension mesurée d'une construction existante ;
- En cas de réhabilitation ou de changement de destination d'une construction existante dans le volume existant ;
- En cas de construction d'une annexe inférieure ou égale à 20 m² de surface de plancher ;
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers) ou nécessaires à la production d'énergies renouvelables.
- Les règles de végétalisation s'appliquent au terrain ou à l'unité foncière.

Sur l'ensemble des espaces non bâtis, et en dehors des accès et des abords des constructions (terrasse, etc...), l'aménagement doit être conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. Les parkings pour les véhicules légers seront traités avec des matériaux perméables. L'aménagement doit faire l'objet d'un traitement paysager.

Les plantations existantes (hormis les lauriers palme, les thuyas et autres résineux) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences régionales.

Sur l'emprise publique du projet, il est imposé une part minimale de surfaces végétalisées ou perméables : cette part représentera au minimum **10%** de la superficie totale de l'opération d'ensemble.

Sur les parcelles privatives, la surface végétalisée ou perméable doit être au moins égale à **30 %** de l'unité foncière.

La quantification des espaces végétalisés ne comprend pas :

- Les surfaces extérieures avec revêtement non perméables ;
- Les jardinières.

La quantification des espaces végétalisés comprend :

- Les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif...),
- Les espaces végétalisés sur dalles de couverture et toitures,
- Les espaces extérieurs réalisés en matériaux perméables (cheminements piétons, circulations, aires de jeux, stationnements).

Les parcelles seront plantées d'arbres de moyenne ou basse tige à raison d'un arbre au moins par tranche entamée de 400 m² de terrain.

Les aires et parcs de stationnement, ouverts au public, devront recevoir un traitement paysager.

Les plantations seront réalisées avec des essences et des végétaux de la région. Les essences envahissantes, vectrices d'arboviroses ou d'allergènes sont interdites. Il conviendra de privilégier des essences au pouvoir allergisant le plus faible possible au droit des espaces végétalisés et de rester vigilant à une bonne circulation et au renouvellement des eaux, pour éviter des zones de stagnation d'eaux favorables à l'apparition de gîtes larvaires.

Article 1AU14 : Coefficient d'occupation des sols (COS)

Cet article n'est pas réglementé.

Article 1AU15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les dispositifs d'énergies renouvelables ainsi que les aménagements destinés à améliorer les performances énergétiques des constructions sont admis.

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols et la réutilisation des eaux pluviales doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

Article 1AU16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

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

3 ZONE A

Article A1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions, occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article A2 sont interdites.

- Les opérations de valorisation patrimoniale sans lien avec l'activité agricole (gîtes ruraux, annexes touristiques...),
- Les bâtiments à usage d'industrie,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés,
- Les HLL ou implantation de RML de plus de trois mois, sauf celles mentionnés à l'article A2.

Article A2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Il est rappelé aux pétitionnaires que les dispositions du Plan de Prévention des Risques miniers, approuvé le 21 août 2021, et du Plan de Prévention Multi-risques de la Basse Vallée de l'Orne, approuvé le 10 août 2021, seront opposées aux autorisations de construire ou d'aménager, nonobstant les dispositions du règlement écrit.

Dans les secteurs exposés à un risque de retrait/gonflement des argiles, mentionnées sur la carte publiée sur Géorisques) : les constructeurs réaliseront les études géotechniques prévues par le code de la construction et de l'habitation, afin d'adapter la mise en œuvre des constructions qu'ils projettent à la nature des sols

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole : les bâtiments fonctionnels (serres, silos, locaux de conditionnement et transformation...) et autres bâtiments liés à l'exploitation (hangars, granges, stabulations, bergeries...).
- Les constructions destinées à la diversification de l'exploitation agricole si elles sont nécessaires à l'activité agricole (locaux commerciaux destinés, de façon dominante, à commercialiser des produits issus de l'exploitation...).
- La construction d'une habitation nouvelle et de ses annexes, pour l'exploitant ou ses salariés, si elle est liée à l'exploitation agricole et si elle jouxte un ensemble et qu'elle représente une utilité directe pour l'exploitation existante ou à créer.
- Les installations classées liées et nécessaires à l'exploitation agricole et à l'élevage.

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, peuvent également être autorisés:

- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes, ainsi que leurs annexes, y compris la reconstruction en cas de sinistre sous réserve de prendre en compte le risque existant et les mesures nécessaires pour réduire ce risque,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui, par leur nature ou leur destination, ne sauraient être édifiés dans les zones d'habitation,
- L'aménagement des habitations existantes ainsi que leur extension,
- Les équipements d'infrastructure et de superstructure ou les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général ou à la gestion hydraulique ou naturelle du site,
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements publics ou à l'activité agricole,
- Dans les secteurs avec un indice « p », les dispositions de l'arrêté préfectoral du 23 juillet 1975 relatives au périmètre de protection de la prise d'eau de l'Orne à Louvigny s'appliquent.
- Dans les zones de présomption de remontées de nappes phréatiques, les sous-sols devront être adaptés à l'aléa.
- Dans les secteurs concernés par le bassin minier, les aléas seront pris en compte.
- Dans les secteurs concernés par le classement sonore des infrastructures terrestres, les dispositions relatives à ce classement seront prises en compte.

En présence de présomption de zones humides et après avoir vérifié de la réalité de celles-ci, des dispositions visant à les protéger ou à défaut, à les compenser, seront recherchées.

Les arbres, les haies, les mares, les espaces ouverts, les vergers, les édifices identifiés sur le règlement graphique sont protégés au titre du L.123-1-5. 7° du code de l'urbanisme. Toute intervention sur ces éléments est soumise à déclaration préalable et respectera les dispositions spécifiques visées en annexe réglementaire.

Article A3 : Accès et voirie

Les accès seront adaptés aux caractéristiques des constructions. Leur disposition assurera la sécurité des usagers et leurs abords seront dégagés de façon à assurer la visibilité. Le permis de construire peut être refusé si l'accès présente un risque pour la sécurité publique.

Article A4 : Desserte par les réseaux

I - Réseau d'eau potable :

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation le nécessitant. Les constructions ne pouvant être desservies en eau et nécessitant un branchement ne seront pas admises.

II - Réseaux d'assainissement :

Eaux usées

Dans les zones d'assainissement non-collectif, les installations individuelles ou autonomes respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement sur le réseau est obligatoire pour toute construction ou installation le nécessitant.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront prioritairement gérées, par des dispositifs appropriés de traitement et d'infiltration sur l'emprise foncière du projet.

En cas d'impossibilité technique ou de capacité limitée d'infiltration, l'écoulement vers le réseau collecteur (canalisation ou fossé) ne pourra être accepté qu'après une temporisation dimensionnée de façon à ne pas aggraver (voire à réduire) les vitesses et les volumes d'écoulement à l'aval.

Article A5 : Superficie minimale des terrains

Cet article n'est pas réglementé.

Article A6 : Implantation des constructions par rapport aux voies

Toute construction nouvelle doit être implantée avec un retrait minimum de :

- 10 mètres par rapport à l'alignement des voies communales,
- 25 mètres par rapport aux alignements des routes départementales.

Des reculs différents peuvent être autorisés en cas d'extension des bâtiments existants pour répondre à des impératifs techniques ou architecturaux.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.

Article A7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Sur toute la zone :

Une nouvelle construction est implantée en retrait minimal de 10 mètres d'une ou des limites séparatives, sans préjudice des distances de réciprocité vis-à-vis des installations classées. Lorsque la limite séparative jouxte une zone urbaine, la distance est portée à 25 mètres. Elle est maintenue à 10 mètres si les bâtiments de zone urbaine présents le long de la limite ne sont pas à usage d'habitation.

Une implantation entre 0 et 10 mètres peut être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :

- Les installations et constructions nécessaires aux équipements publics d'intérêt général,
- La reconstruction à l'identique après sinistre,
- L'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la limite séparative,
- Les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction.
-

Article A8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Cet article n'est pas réglementé.

Article A9 : Emprise au sol des constructions

Cet article n'est pas réglementé.

Article A10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres.

Pour les constructions à usage d'habitation, le nombre maximum de niveaux est fixé à 2, y compris les combles aménageables ou non, mais non compris le ou les sous-sols.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus élevé du terrain naturel sur l'emprise de la construction de plus de 0,60 mètre.

Article A11 : Aspect extérieur

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

Toute architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite.

Dans le cadre d'une approche de haute qualité environnementale, les propositions architecturales prenant en compte une meilleure gestion, notamment de l'énergie et des eaux pluviales, peuvent, sous réserve d'un projet cohérent (volumes et matériaux), être acceptées.

Bâtiments à usage d'activités :

Les constructions présenteront une simplicité de volume et une unité de matériaux ou de teinte.

L'emploi à nu en parement extérieur des bâtiments, de matériaux tels que brique creuse ou aggloméré de ciment est interdit, de même que pour les clôtures en limite séparative.

S'agissant des bâtiments d'habitations nécessaires au fonctionnement d'un établissement, ceux-ci devront être conçus en cohérence avec le bâtiment principal (forme, matériaux).

Sur les alignements des voies, les clôtures pleines sont interdites. Seules sont autorisées les clôtures munies de supports métalliques ou en béton, grillagées, sous réserve qu'elles soient doublées de haies vives.

Article A12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public.

Article A13 : Espaces libres et plantations

Les haies seront constituées d'essences locales variées et s'inspireront des fiches jointes en annexes réglementaires.

Des haies vives ou des rideaux d'arbres d'essences locales variées doivent masquer les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires.

Article A14 : Coefficient d'occupation des sols (COS)

Cet article n'est pas réglementé.

Article A15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions seront conformes aux normes en vigueur à la date du dépôt de permis.

Article A16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Cet article n'est pas réglementé.

4 ZONE N

Article N1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toute construction incompatible avec le caractère naturel du secteur est interdite. De plus, les constructions, occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N2 sont interdites et en particulier :

- Les constructions nouvelles d'habitation,
- Les bâtiments à usage d'activités,
- Les nouvelles ICPE,
- Les nouveaux sièges d'exploitation agricole,
- Les entrepôts ou dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets non utilisés en remblaiement d'anciennes carrières et de véhicules désaffectés ou non,
- Les dépôts classés ou non qui ne sont pas utilisés en remblaiement d'anciennes carrières,
- Les campings,
- Les HLL ou implantation de RML de plus de trois mois,
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes (ou véhicules assimilés) et de tentes. L'interdiction ne concerne pas les caravanes (ou véhicules assimilés) entreposées en vue de leur prochaine utilisation dans les bâtiments ou remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au règlement graphique, au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme,
- L'implantation de constructions nouvelles à moins de 10mètres des berges d'un cours d'eau.

Article N2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Il est rappelé aux pétitionnaires que les dispositions du Plan de Prévention des Risques miniers, approuvé le 21 août 2021, et du Plan de Prévention Multi-risques de la Basse Vallée de l'Orne, approuvé le 10 août 2021, seront opposées aux autorisations de construire ou d'aménager, nonobstant les dispositions du règlement écrit.

Dans les secteurs exposés à un risque de retrait/gonflement des argiles, mentionnées sur la carte publiée sur Géorisques) : les constructeurs réaliseront les études géotechniques prévues par le code de la construction et de l'habitation, afin d'adapter la mise en œuvre des constructions qu'ils projettent à la nature des sols.

Dans toute la zone seules les occupations et utilisations du sol ci-après sont admises :

- Les aménagements, installations et travaux divers nécessaires à la gestion des eaux, à la mise en valeur du milieu naturel (dont les aménagements et constructions nécessaires à l'exploitation forestière) et/ou à son ouverture au public,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui, par leur nature ou leur destination, ne sauraient être édifiés dans les zones d'habitation. En secteur Na, ces équipements ne devront pas porter atteinte au cœur de nature correspondant à l'espace naturel sensible.
- Dans les secteurs de présomption de remontées de nappes phréatiques, les sous-sols devront être adaptés à l'aléa.
- Dans les secteurs concernés par le bassin minier, les aléas seront pris en compte.
- Dans les secteurs concernés par le classement sonore des infrastructures terrestres, les dispositions relatives à ce classement seront prises en compte.

Dans les espaces concernés par un indice de cavité sur le règlement graphique, toute nouvelle construction sera interdite en application du R.111-2 du Code de l'Urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Les projets de construction d'annexes ou d'extension qui n'augmentent pas le nombre de personnes soumises au risque ne sont pas soumis à cette disposition.

De plus, en secteur Nh :

- Le changement de destination, pour une vocation d'habitation et/ou d'hébergement touristique, des bâtiments de bonne ossature et de qualité architecturale et patrimoniale,
- L'aménagement des constructions existantes ainsi que leur extension limitée à +50% de l'emprise au sol du bâtiment principal initial lorsque celle-ci est inférieure à 100 m² et à +30% de l'emprise au sol du bâtiment principal initial lorsque celle-ci est supérieure à 100 m². Le seuil maximal autorisé pour les

extensions est établi à partir de l'emprise au sol du bâtiment principal initial, à la date d'approbation du PLU en vigueur le jour de la demande d'autorisation,

- La réalisation d'annexes, d'abris de jardin et de piscines non couvertes (ou couvertes si elles font l'objet d'une intégration architecturale ou paysagère) et sous réserve qu'elles ne soient pas susceptibles de produire des nuisances (bruit, trafic, odeurs...) incompatibles avec les habitations voisines. Tout changement de destination ultérieur des annexes est interdit,
- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, sous réserve de prendre en compte le risque existant et les mesures nécessaires pour réduire ce risque.

En secteur **Ns**, seules les occupations et utilisations du sol ci-après sont admises :

- Les équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général qui, par leur nature ou leur destination, ne sauraient être édifiés ailleurs,
- Les aménagements, installations et travaux divers nécessaires à la gestion des eaux, à la mise en valeur du milieu naturel (dont les aménagements et constructions nécessaires à l'exploitation forestière) et/ou à son ouverture au public,
- Les constructions et installations à vocations de détente et/ou loisirs et tourisme.
- Dans les secteurs avec un indice « **p** », les dispositions de l'arrêté préfectoral du 23 juillet 1975 relatives au périmètre de protection de la prise d'eau de l'Orne à Louvigny s'appliquent.

Les arbres, les haies, les mares, les espaces ouverts, les vergers, les édifices identifiés sur le règlement graphique sont protégés au titre du L.123-1-5. 7° du code de l'urbanisme. Toute intervention sur ces éléments est soumise à déclaration préalable et respectera les dispositions spécifiques visées en annexe réglementaire.

Article N3 : Accès et voirie

Les accès seront adaptés aux caractéristiques des constructions. Leur disposition assurera la sécurité des usagers et leurs abords seront dégagés de façon à assurer la visibilité. Le permis de construire peut être refusé si l'accès présente un risque pour la sécurité publique.

Article N4 : Desserte par les réseaux

I - Réseau d'eau potable :

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation le nécessitant. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne seront pas admises.

II - Réseaux d'assainissement :

Eaux usées

Dans les zones d'assainissement non-collectif, les installations individuelles ou autonomes respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement sur le réseau est obligatoire pour toute construction ou installation le nécessitant.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront prioritairement gérées, par des dispositifs appropriés de traitement et d'infiltration sur l'emprise foncière du projet.

En cas d'impossibilité technique ou de capacité limitée d'infiltration, l'écoulement vers le réseau collecteur (canalisation ou fossé) ne pourra être accepté qu'après une temporisation dimensionnée de façon à ne pas aggraver (voire à réduire) les vitesses et les volumes d'écoulement à l'aval.

Article N5 : Superficie minimale des terrains

Cet article n'est pas réglementé.

Article N6 : Implantation des constructions par rapport aux voies

Sur toute la zone :

Une implantation entre l'alignement et les marges de recul définies ci-avant pourra être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :

- Les installations et constructions suivant un alignement de fait de constructions situées de part et d'autre.
- Les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- La préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité et structurant le paysage.
- Une reconstruction à l'identique après sinistre.
- L'extension d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la voie.
- Une construction ou partie de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction.

En secteur Nh, les constructions seront implantées à un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement. En zone N (sans indice), cette distance est portée à 10 mètres.

Article N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

En secteur Nh, une nouvelle construction, ou l'extension d'une construction existante est implantée à un retrait minimal de 5 mètres de limites séparatives.

Une implantation entre 0 et 5 mètres peut être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :

- La construction d'annexes ou abris de jardin,
- Les installations et constructions nécessaires aux équipements publics d'intérêt général,
- La préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité et structurant le paysage,
- La reconstruction à l'identique après sinistre,
- L'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la limite séparative,
- Les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction.

Les constructions implantées en limite séparative ou entre 0 et 5 mètres n'offriront pas de vue sur la propriété limitrophe. Les ouvertures de verre translucide, scellé et ne pouvant s'ouvrir sont néanmoins autorisées.

En secteur N (sans indice) :

Une nouvelle construction, ou l'extension d'une construction existante est implantée à un minimum de 10 mètres.

Article N8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Cet article n'est pas réglementé.

Article N9 : Emprise au sol des constructions

En zone N (sans indice), cet article n'est pas réglementé.

En secteur Na, l'emprise au sol de la totalité des constructions sera au plus égale à 5% de la superficie totale de l'unité foncière.

En secteur Nh, l'emprise au sol de la totalité des constructions sera au plus égale à 15% de la superficie totale de l'unité foncière.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article N10 : Hauteur des constructions

Sur toute la zone :

La hauteur maximale des constructions, par rapport au terrain naturel, est limitée à 9,50 mètres au faîtage et 6 mètres à l'égout de toiture (hors ouvrage technique de faible emprise).

Sur les terrains en pente, la hauteur maximale des constructions, par rapport au terrain naturel pourra être augmentée progressivement, compte-tenu de la pente, sans pouvoir dépasser de plus de 2 mètres la hauteur maximale autorisée aux alinéas précédents.

L'extension d'une construction existante ou son changement de destination, lorsqu'il n'augmente pas la hauteur actuelle de l'ensemble, est autorisé.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel, sur l'emprise de la construction, de plus de 0,60 mètre. Les façades exhausées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.

Article N11 : Aspect extérieur

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

Toute architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite.

Dans le cadre d'une approche de haute qualité environnementale, les propositions architecturales prenant en compte une meilleure gestion, notamment de l'énergie et des eaux pluviales, peuvent, sous réserve d'un projet cohérent (volumes et matériaux), être acceptées.

Article N12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public.

Article N13 : Espaces libres et plantations

Les haies seront constituées d'essences locales variées et s'inspireront des fiches jointes en annexes réglementaires.

Des haies vives ou des rideaux d'arbres d'essences locales variées doivent masquer les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires.

Les espaces libres seront plantés ou engazonnés et convenablement entretenus.

Article N14 : Coefficient d'occupation des sols (COS)

Cet article n'est pas réglementé.

Article N15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions seront conformes aux normes en vigueur à la date du dépôt de permis.

Article N16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Cet article n'est pas réglementé.

5 Annexes réglementaires

Élément protégé au titre de l'article L.123-5. 7° du code de l'urbanisme (nouvelle codification L.151-23)

Concernant le patrimoine bâti :

- Tous les travaux réalisés sur les constructions doivent être conçus dans le respect des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s) du règlement et dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :
 - o Des caractéristiques historiques, culturelles ou écologiques, qui ont conduit à leur identification,
 - o De leur ordonnancement et de leur volumétrie,
 - o Des matériaux et des modalités constructives du ou des bâtiments d'origine.
- Sauf contrainte(s) technique(s) forte(s) liée(s) à l'état de la ou des constructions (désordres irréversibles dans les structures par exemple), un projet portant sur une démolition (totale ou partielle), une réhabilitation, une extension ou une surélévation des constructions ou ensembles bâtis identifiés peut être refusé, dès lors qu'il porte atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, aux caractères culturels, historiques ou écologiques des constructions ou sites identifiés.
- Le projet doit, sauf contrainte(s) technique(s) forte(s) liée(s) à l'état de la construction (désordres irréversibles dans les structures par exemple), conserver les dépendances qui présentent un intérêt culturel ou historique (pigeonnier, logements, étables, écuries, puits, hangar, fontaines, etc.).
- Les éléments de clôture existants (portail, murs, murets, grilles, etc.) qui constituent un rappel de l'architecture des bâtiments identifiés doivent être, s'ils existent, préservés ou utilisés comme modèle pour les clôtures nouvelles.
- Dans le cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation, les mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideau de fer) peuvent être interdits ou doivent être implantés à l'intérieur des constructions.
- En cas de création de niveaux supplémentaires ou de modification de la hauteur des niveaux existants dans les constructions identifiées, la re-division des baies de proportion d'origine est interdite.
- La création de nouveaux percements doit respecter le principe général de composition des façades et les proportions dominantes (rapport entre la hauteur et la largeur) des baies d'origine, lorsqu'elles ont été conservées dans leurs proportions initiales.
- Le projet doit assurer l'insertion des nouvelles constructions dans le contexte d'ensemble.
- La perception de l'édifice remarquable visible depuis le domaine public doit être maintenue.

Concernant le patrimoine paysager :

- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 123-1-5.7° doivent faire l'objet d'une déclaration préalable,
- Les haies repérées au plan sont protégées au titre de l'article L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme. Elles seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Elles seront conservées ou reconstituées en recul lors de l'élargissement de la voie, de la création d'un accès ou lorsque la sécurité de la circulation justifiera leur arasement.
- Sur ces éléments sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur.
- La conception des éventuels aménagements pourra avantageusement les utiliser et les intégrer comme trames structurantes.
- La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet.

Autres législations applicables et prise en compte des risques

Il est rappelé que les constructions peuvent être soumises à d'autres prescriptions établies au regard de législations indépendantes du droit de l'urbanisme : code civil, législation sur les installations classées, normes de construction, etc. Le constructeur devra s'assurer de leur respect.

Certaines sont rappelées en annexe du présent PLU (voies classées à grande circulation, servitudes, zonages assainissement, etc.)

Sans avoir valeur de servitude, il convient de rappeler également aux constructeurs que le territoire est soumis à des risques, qui devront être pris en compte dans le cadre des projets. L'ensemble de ces risques et aléas est décrit dans le rapport de présentation (État Initial de l'Environnement) et dans les annexes. En application de l'article R. 111-2 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 à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.»

Lexique réglementaire

Abri de jardin : Construction de moins de 20m², destinée, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

Abri de fortune : Construction disparate et hétéroclite, assemblage de matériaux ne répondant pas aux normes de sécurité et dont l'insertion paysagère est insuffisante.

Alignement : C'est la limite entre le domaine public et les propriétés riveraines.

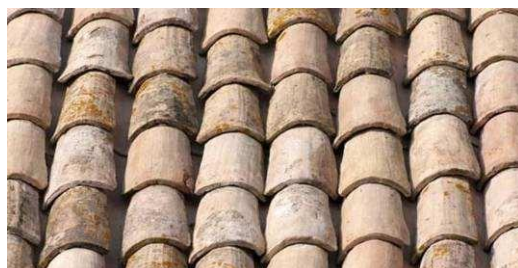
Annexe : Construction accompagnant une construction à usage d'habitation pour des fonctions de stockage ou loisirs (garage, piscine...). L'annexe ne mobilise pas plus de surface plancher que la construction principale à laquelle elle s'ajoute.

Changement de destination : Il y a changement de destination lorsqu'il y a passage de l'une à l'autre des neuf destinations différentes identifiées (voir destination).

Construction : Cette notion englobe toutes édifications, travaux, ouvrages et installations, hors sol et enterrés, qui entrent ou pas dans le champ d'application du permis de construire.

Couverture portant atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants :

(Photographies illustrant l'esprit général de l'atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux)





Destination : D'après le code de l'urbanisme, les règlements peuvent être différenciés selon les catégories de constructions répondant aux neuf destinations suivantes : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, industrie, exploitation agricole, entrepôts, services publics ou d'intérêt collectif.

Emprise au sol : L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale, exception faite des débords de toiture, des balcons.

Espace boisé classé (EBC) : Le PLU peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies, des plantations d'alignement. Ce classement interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Entrepôts : Locaux destinés au stockage et au reconditionnement de produits ou matériaux industriels, artisanaux ou commerciaux.

Extension : Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

Faîtage : Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. Sa hauteur correspond généralement à la hauteur absolue.

HLL : Hébergement Léger de Loisirs (yourte, maison dans les arbres..., camping).

ICPE : Installation Classée pour la Protection de l'Environnement. Ces installations peuvent être soumises à déclaration ou à autorisation.

Limites séparatives : Limites séparant deux propriétés distinctes. Elles sont classées en deux catégories : les limites latérales qui aboutissent à une voie ou à une emprise publique et les limites de fond de terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique.

Orientations d'aménagement et de programmation : Elles fixent, en cohérence avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durables, un cadre d'intervention souple indiquant les principes d'organisation applicables sur certains secteurs à enjeux.

RML : Résidence Mobile de Loisirs (mobilhome, caravane, camping-car...)

Unité foncière : Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire, à une même personne physique ou morale ou relevant d'une même indivision.

ANNEXE : Liste des variétés éligibles aux aides à la création d'aménagement paysager

ARBRES D'ORNEMENT (Feuillus)

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - Ailante, Faux vernis du Japon (<i>Ailanthus altissima</i>) - Alisier blanc (<i>Sorbus aria</i>) - Alisier torminal (<i>Sorbus torminalis</i>) - Arbre aux quarante écus (<i>Ginkgo biloba</i>) - Aulne vert (<i>Alnus viridis</i>) - Aulne à feuilles en coeur (<i>Alnus cordata</i>) - Aulne glutineux (<i>Alnus glutinosa</i>) - Bouleau blanc (<i>Betula populifolia</i>) - Bouleau verruqueux (<i>Betula verrucosa</i>) - Catalpa commun (<i>Catalpa bignonioides</i>) - Cédre de Chine (<i>Cedrela sinensis</i>) - Charme commun (<i>Carpinus betulus</i>) - Charme houblon (<i>Ostrya carpinifolia</i>) - Charme pyramidal (<i>Carpinus betulus</i> "Fastigiata") - Châtaignier (<i>Castanea sativa</i>) - Chênes toutes espèces (<i>Quercus</i>) - Copalme d'Amérique (<i>Liquidambar styraciflua</i>) - Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>) - Erable negundo - non panaché (<i>Acer negundo</i>) - Erable plane (<i>Acer platanoides</i>) - Erable sycomore (<i>Acer pseudoplatanus</i>) - Erable à feuilles laciniées (<i>Acer saccharinum</i>) - Faux orme de Sibérie (<i>Zelkova carpinifolia</i>) - Févier d'Amérique
(<i>Gleditsia triacanthos</i> "Sunburst" et "Inermis") - Frêne commun (<i>Fraxinus excelsior</i>) - Frêne à fleurs (<i>Fraxinus ornus</i>) - Hêtre vert (<i>Fagus sylvatica</i>) | <ul style="list-style-type: none"> - Magnolia de Soulange (<i>Magnolia soulangiana</i>) - Marronnier blanc (<i>Aesculus hippocastanum</i>) - Marronnier rouge (<i>Aesculus X Carnea</i>) - Merisier (<i>Prunus avium</i>) - Néflier commun (<i>Mespilus germanica</i>) - Noisetier de Byzance (<i>Corylus colurna</i>) - Noyer commun (<i>Juglans regia</i>) - Noyer noir (<i>Juglans nigra</i>) - Orme résista (<i>Ulmus resista</i>) PA/BS - Peuplier blanc (<i>Populus alba</i>) LT - Peuplier d'Italie (<i>Populus italica</i>) PL - Paulownia (<i>Paulownia tomentosa</i>) - Poirier commun (<i>Pyrus communis</i>) - Pommier à fleurs (<i>Malus floribunda</i>) - Platane commun (<i>Platanus acerifolia</i>) - Pruniers verts ornementaux (<i>Prunus</i>) - Robinia pseudoacacia - Saule blanc (<i>Salix alba</i>) - Saule marsault (<i>Salix caprea</i>) - Saule noir (<i>Salix atrocinerea</i>) - Saule pleureur (<i>Salix babylonica</i>) (bordure d'eau) - Savonnier (<i>Koeleruteria paniculata</i>) - Sophora du Japon (<i>Sophora japonica</i>) - Sorbier des oiseaux (<i>Sorbus aucuparia</i>) - Sorbier domestique (<i>Sorbus domestica</i>) - Tilleul argenté (<i>Tilia tomentosa</i>) - Tilleul à grandes feuilles (<i>Tilia platyphyllos</i>) - Tilleul à petites feuilles (<i>Tilia cordata</i>) - Tremble (<i>Populus tremula</i>) - Tulipier de Virginie (<i>Liriodendron tulipifera</i>) |
|---|---|

ARBRES D'ORNEMENT (CONIFERES)

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - Cèdre à encens (<i>Calocedrus decurrens</i>) - Cèdre de l'atlas (<i>Cedrus atlantica</i>) PL - Cèdre du liban (<i>Cedrus libani</i>) - Cèdre de l'Himalaya (<i>Cedrus deodora</i>) - Cyprès chauve (<i>Taxodium distichum</i>) - Cyprès commun (<i>Cupressus sempervirens</i>) - Cyprès de Lambert (<i>Cupressus macrocarpa</i>) - Cyprès de L'Arizona (<i>Cupressus arizonica</i>) - Cyprès de Leyland (<i>Cupressocyparis Leylandi</i>) - Epicea du Caucase (<i>Picea orientalis</i>) - Epicea commun (<i>Picea abies</i>) BO - Epicea de Serbie (<i>Picea omorika</i>) - Faux Cyprès (<i>Chamaecyparis</i>) - (toutes variétés) - Genévrier commun (<i>Juniperus communis</i>) - Genévrier (autres variétés) - If commun (<i>Taxus baccata</i>) | <ul style="list-style-type: none"> - Mélèze d'Europe (<i>Larix decidua</i>) PA - Mélèze du Japon (<i>Larix leptolepis</i>) PA - Pin de l'Himalaya (<i>Pinus griffithii</i>) - Pin de Monterey (<i>Pinus radiata</i>) LT - Pin de Weymouth (<i>Pinus strobus</i>) - Pin maritime (<i>Pinus pinaster</i>) LT - Pin noir d'Autriche (<i>Pinus nigra austriaca</i>) - Pin sylvestre (<i>Pinus sylvestris</i>) PA/BO - Sapin du Colorado (<i>Abies concolor</i>) - Sapin du Caucase (<i>Abies nordmanniana</i>) - Sapin de Douglas (<i>Pseudotsuga menziesii</i>) PA/BO - Sapin de Vancouver (<i>Abies grandis</i>) - Séquoia toujours vert (<i>Sequoia sempervirens</i>) PA/BO - Séquoia géant (<i>Sequoiadendron giganteum</i>) - Tsuga du Canada (<i>Tsuga canadensis</i>) - Pruche de l'Ouest (<i>Tsuga heterophylla</i>) |
|---|--|

Légende

PA = Pays d'Auge uniquement	LT = Littoral uniquement	BS = Bessin uniquement
BO = Bocage uniquement	PL = Plaine uniquement	

Mise à jour : 4 février 2013

3/4

ARBUSTES PERSISTANTS ET CADUCS

- Abélia (Abélia Floribunda)
- Ajonc d'Europe (Ulex europaeus) BO
- Altéa (Hibiscus syriacus)
- Amelanchier du Canada (Amelanchier canadensis)
- Arbre à perruque (Cotinus coggygia)
- Arbre aux papillons (Buddleia)
- Arbre de Judée (Cercis siliquastrum)
- Argousier (Hippophae rhamnoides) LT
- Azalées (Azaléa japonica et mollis)
- Azara (Azara microphylla)
- Baguenaudier (Colutea arborescens)
- Berberis à feuilles vertes (Berberis darwinii et stenophylla)
- Buis commun (Buxus sempervirens)
- Caryopteris (Caryopteris clandonensis)
- Ceanothe (Ceanothus) (Toutes variétés)
- Chamaecerasus nitida (Lonicera nitida)
- Charme houblon (Ostrya carpinifolia)
- Cognassier du Japon (Chaenomeles japonica)
- Corète du Japon (Kerria japonica)
- Cornouiller à feuillage vert (Cornus sanguinea et mas)
- Cornouiller (autres variétés)
- Coronille (Coronilla emerus)
- Cotoneaster (toutes variétés)
- Cytise aubour (Laburnum anagyroides)
- Deutzia (toutes variétés)
- Escallonia (Escallonia macrantha) LT
- Exochorda (Exochorda macrantha)
- Forsythia (toutes variétés)
- Fusain d'Europe (Evonymus europaeus)
- Fragon petit houx (Ruscus aculeatus)

- Garrya (Garrya elliptica)
- Genêt d'Espagne (Spartium junceum)
- Groseiller fleur (Ribes sanguineum)
- Hortensia (Hydrangea) (Toutes variétés)
- Houx commun (Ilex aquifolium) BO/PA
- Kolkwitzia (Kolkwitzia amabilis)
- Laurier du Portugal (Prunus lusitanica)
- Laurier sauce (Laurus nobilis)
- Laurier tin (Viburnum tinus)
- Lilas (Toutes variétés)
- Magnolia stellata
- Noisetier commun (Corylus avellana)
- Oléaria (Olearia macrodonta) LT
- Olivier de Bohème (Eleagnus angustifolia) LT
- Osmanthus (Osmanthus heterophyllus)
- Potentille
- Pourpier de mer (Atriplex halimus) LT
- Prunellier (Prunus spinosa)
- Prunier à fleurs (Prunus serrulata)
- Prunier myrobolan (Prunus myrobolan)
- Rhododendrons hybrides BO
- Saule à feuilles de romarin (Salix rosmarinifolia)
- Saule gracieux (Salix pupurea gracilis)
- Seringat (Philadelphus)
- Spirées toutes variétés (Spiraea)
- Sumac de Virginie (Rhus typhina)
- Sureau panaché (Sambucus nigra « aurea »)
- Tamaris (Tamaris) LT
- Troène toutes variétés (Ligustrum)
- Viornes toutes variétés (Viburnum)
- Weigelia à feuillage vert (Weigelia)

ESPECES TAPISSANTES

- Bruyères (Erica carnea, Darleyensis, Vagans) Bo
- Chèvrefeuille (Lonicera pileata)
- Laurier « Otto luyken » (Prunus laurocerasus « Otto luyken »)
- Lierre terrestre (Hedera helix)
- Millepertuis (hypericum calycinum)

- Pervenche (vinca minor)
- Potentille (Potentilla fruticosa)
- Ronce ornementale (Rubus tricolor et Betty Ashburner)
- Rosiers couvre-sol
- Symphorine (Symphoricarpos X Chenaultii hancock)
- Vigne vierge (Parthenocissus tricuspidata)

Légende

PA = Pays d'Auge uniquement	LT = Littoral uniquement	BS = Bessin uniquement
BO = Bocage uniquement	PL = Plaine uniquement	