

commune de SAINT RÉMY-SUR-ORNE
DÉPARTEMENT DU CALVADOS

Élaboration du PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION

vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Municipal
en date du : **07 novembre 2007**

LE MAIRE

3a – RÈGLEMENT

AGENCE
SCHNEIDER



42 AVENUE DU 6 JUIN
BP 13030
14 017 CAEN CEDEX 2
T : 02 31 35 49 60
F : 02 31 35 49 61
florent.schneider@wanadoo.fr

I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et en particulier de ses articles L.123.1 à L.123.20 et R. 123.1 à R. 123.25. Confortement des hameaux.

ARTICLE 1 : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à la commune de **SAINT RÉMY SUR ORNE (14)**.

ARTICLE 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols.

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.m-26 du Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.) à l'exception des articles suivants, dits d'ordre public, qui sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

R.111-2: SALUBRITE ET SECURITE PUBLIQUE

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.

R.111-4: DESSERTE (SECURITE DES USAGERS) - ACCES - STATIONNEMENT

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;*
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.*

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

R.111-15: RESPECT DE L'ACTION D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement,

R. 111-21 : RESPECT DU PATRIMOINE URBAIN. NATUREL ET HISTORIQUE

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

Sont et demeurent également applicables sur le territoire communal :

L111-7 : SURSIS A STA TUER :

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus par les articles L. 111-9 et L. 111-10 du présent titre, ainsi que par les articles L. 123-6 (dernier alinéa), L. 311-2 et L. 313-2 (alinéa 2) du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement.

L.421-4 - DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération,

L. 111-3 : RECONSTRUCTION APRES SINISTRE - RESTAURATION D'UN BATIMENT

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

L.421-3 : REGLEMENTATION DU STATIONNEMENT

(...)Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise ne compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421-1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

À défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au quatrième alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. Le montant de cette participation ne peut excéder 80 000 F par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, est modifiée au 1er novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'institut national de la statistique et des études économiques.

Il ne peut nonobstant toute disposition des documents d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'état. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'État.

DEPLUS :

VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

- Les dispositions de la loi du 27 septembre 1941 et les décrets qui la modifient, soit : "toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement à la « Direction Régionale des Affaires Culturelles de Basse-Normandie (Service Régional de l'Archéologie, 13bis rue Saint Ouen, 14 052 CAEN cedex) "par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture du Département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par des spécialistes mandatés par le Conservateur Régional. "

Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322.2 du Nouveau Code Pénal.

- La Loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, ainsi que les décrets et les modifications législatives qui la complètent.

CONSTRUCTIONS REMARQUABLES :

La démolition sur des bâtiments ou ensemble de bâtiments remarquables repérés aux documents graphiques au titre de l'article L123-1-7" du Code de l'Urbanisme doit faire l'objet d'une autorisation de l'Architecte de Bâtiments de France. Les permis de construire feront l'objet d'un avis.

CLOTURES -/R421-12

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L.642-1 du code du patrimoine ;

b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;

c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ;

d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES

Ils sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés (figurant au plan) au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

DEFRICHEMENTS

Ils sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés au titre de l'article L.311 -1 du Code Forestier ; Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés (figurant au plan) au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 : Division du territoire en zone

Le territoire communal est divisé en :

ZONES URBAINES : elles sont repérées par un sigle commençant par la lettre "U". On distingue :

ZONES À URBANISER : elles sont repérées par un sigle commençant par les lettres "AU".
Les zones ouvertes à l'urbanisation ont un nom précédé du chiffre 1, les zones qui le seront dans le futur, lorsque leur desserte sera assurée ont un nom précédé du chiffre 2. On y distingue :

ZONES AGRICOLES : elles sont repérées par un sigle commençant par la lettre "A".

ZONES NATURELLES ET FORESTIERES : elles sont repérées par un sigle commençant par la lettre "N".

ARTICLE 4 : Adaptations mineures de certaines règles

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (articles L. 123-1 et R421-15 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne sera accordé que pour des travaux qui améliorent la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard (sauf dispositions particulières du règlement).

ARTICLES: Glossaire

Abattage : (voir coupe) Action à caractère exceptionnel et limité qui consiste à abattre un ou plusieurs arbres.

Affouillements et exhaussements de sols : sont désignés ainsi les affouillements et exhaussements de sols dont la superficie est supérieure à 100 m², et dont la hauteur ou la profondeur excède 2 m.
Alignement : limite entre les voies ou emprises publiques et les propriétés privées.

Annexes (à ne pas confondre avec extension) : construction de petite taille à vocation de garage ou de stockage, tel que caves, abris de jardin.
Les vérandas et les constructions contenant des pièces habitables ne sont pas des annexes mais des extensions.

Architecture contemporaine : Est ainsi désignée une constructions issue d'une démarche de création architecturale. Le recours à l'avis d'un expert : l'Architecte des Bâtiments de France, Architecte-Conseil du département, Architecte du C.A.U.E., etc., pourra être requis par la mairie en cas de doute dans l'interprétation à apporter à cette formulation.

Baie : ouverture dans une paroi par laquelle une personne peut voir à l'extérieur en position debout sur le plancher du local.

Baie principale :

baie d'une pièce principale, c'est-à-dire dans laquelle séjournent ou dorment habituellement les personnes dans le cas des locaux d'habitation, ou dans laquelle travaillent les personnes dans le cas des bureaux. Les baies de cuisine seront considérées comme des baies principales.

Caravane : véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler (R.111-37 du Code de l'Urbanisme)

Clôture : tout ouvrage qui permet d'obstruer le passage et d'enclore un espace.

Combles : partie de construction surmontant un édifice et destinée à en supporter le toit.

C.O.S. : art R123.10 du Code de l'Urbanisme

Le coefficient d'occupation des sols est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Coupe : action à caractère régulier qui consiste à abattre un ou plusieurs arbres.

Défrichement : toute opération qui a pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.

Démolition : toute destruction totale ou partielle d'un bâtiment qui porte atteinte au gros-œuvre.

Égout du toit : ligne basse du pan de toiture

Emprise au sol : la projection verticale du volume hors-œuvre brut du bâtiment, non compris les éléments de saillie et de modénature (balcon, terrasse, acrotère, débord de toiture...).

Espaces non privatifs : sont ainsi dénommés dans les opérations de lotissements ou de constructions groupées : la voirie automobile ou piétonne, les aires de stationnement publiques, les espaces communs non destinés à être utilisés par un seul foyer.

Extension : ajout à une construction existante.

Extension limitée : inférieure à 30 % de la S.H.O.N. existante

Faitage : ligne de jonction supérieure de pans de toiture ou ligne supérieure du pan de toiture.

Garage : voir annexe

Hauteur :

Expression en nombre de niveaux :

On désigne par "niveau" toute différence de hauteur supérieure à 1,80 m entre deux planchers superposés.

Les combles aménageables ou non comptent pour un niveau.

Les ouvrages techniques : cheminées, antennes et autres superstructures sont exclues du calcul de la hauteur.

Limite séparative de propriétés : limites séparatives latérales (qui joignent l'alignement en un point et qui séparent le terrain des terrains mitoyens) et limites de fond de parcelle (qui joignent chacune des limites latérales en un point).

Lot : parcelle issue d'un terrain loti.

Lotissement : C'est l'action ou le résultat de la division foncière (au-delà de 2 lots) sur un îlot de propriété unique en vue de construire.

Nouvelle ou nouveau ... qui est postérieur à la date d'approbation du présent document

S.H.O.B. : surface hors oeuvre brute

S.H.O.N. : surface hors oeuvre nette

Sol naturel ou terrain naturel celui qui existe avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires à la réalisation de la construction.

Terrain ou unité foncière : bien foncier, regroupant une ou plusieurs parcelles attenantes, appartenant au même propriétaire.

II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

**ZONE
U**

Caractère de la zone

La zone U correspond aux zones urbanisées.

Les zones à vocation résidentielle dominante sont divisées en deux secteurs :

- **Un secteur Ub** qui correspond aux quartiers les plus anciens ou les plus denses du bourg,
- **Des secteurs Un** qui correspondent aux extensions pavillonnaires où l'urbanisation est moins dense.

Elles ont vocation à recevoir de l'habitat et toutes activités, services ou équipements, normalement liés et compatibles avec leur vocation résidentielle dominante.

S'y ajoute :

- **Un secteur Ut**, réservé aux équipements et installations liées au tourisme ou aux loisirs.

Un indice "x" s'ajoute au nom des secteurs pour mentionner ceux où existent des risques d'effondrement liés à d'anciens travaux miniers pour lesquels des études techniques sont requises pour justifier de l'acceptabilité des travaux projetés.

Article U.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol qui sont incompatibles du fait des nuisances qu'elles supposent avec la vocation résidentielle dominante de la zone sont interdites, soit en particulier :

- Les nouvelles constructions à usage industriel ou agricole,
- Les entrepôts non liés à un commerce de vente au détail,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés ou non,
- Les carrières, affouillements et exhaussement de sol, à l'exception de ceux nécessaires aux équipements d'infrastructure,
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes,
- Sauf en Ut : Les hébergements légers de loisirs.

Sont de plus interdites en Ut :

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation,
- Les nouvelles constructions à usage commercial, artisanal

Article U.2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières

Art. U.2

1 - Constructions sur sous-sols : elles seront réalisées sous l'entière responsabilité des pétitionnaires qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols ou aux conditions d'écoulement des eaux pluviales.

2 - Dans les secteurs de curetage (définis en application de l'article **R123-111** du Code de l'urbanisme) : Toute nouvelle autorisation de construire est subordonnée à la démolition de toutes les constructions à usage d'activité présentes sur le site.

3 - En Ub et Uh : Sont autorisés sous réserve que leur activité soit compatible avec la vocation résidentielle dominante de la zone : Les établissements à vocation artisanale, de bureaux, de commerce ou de service.

4 - Dans les secteurs indicés "x" : La vigilance des constructeurs et aménageurs est appelée du fait de risques d'instabilité qui pourraient résulter d'anciens travaux miniers en sous-sols.

Aussi, tout projet d'aménagement ou de construction sera précédé d'une étude réalisée par un organisme compétent. Elle précisera la faisabilité du projet et le cas échéant les dispositions techniques qui s'imposent pour garantir la résistance des bâtiments à l'aléa « mouvement de terrain ». En son absence il sera fait application de l'article R111 -2 du Code de l'urbanisme.

Article U.3 Accès et voirie

Art. U.3

I - ACCES :

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et de sortie de la parcelle.

Pour des questions de sécurité :

- Une parcelle bordée de plusieurs voies, pourra voir son accès imposé sur l'une d'elles,
- Le jumelage de l'accès de deux parcelles mitoyennes pourra être imposé afin de limiter la création d'accès sur les voies.

II - VOIRIE:

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Elles seront adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. Ainsi les voies en impasse desservant plus de quatre parcelles seront aménagées de placettes de retournement.

Pour les lotissements, la possibilité de raccorder la voirie du lotissement (rue, chemin piétonnier ou cyclable) en espace non privatif, à d'autres opérations contiguës prévues ultérieurement sera imposée.

La création ou l'aménagement de voies ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- La chaussée aura une largeur minimale de 5m.
- La plate-forme aura une largeur minimale de 8m.

Ces largeurs minimales pourront être réduite à respectivement 4,5m et 6m dans le cas de voies en impasse.

Article U.4 Desserte par les réseaux

Art. U.4

I - EAU POTABLE : Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau.

II-ASSAINISSEMENT:

a) Eaux usées : En application du ZONAGE D'ASSAINISSEMENT, dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

b) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe. En l'absence de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Pour les installations ou occupations nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (déboureur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant rejet des eaux pluviales.

ÉLECTRICITÉ - TÉLÉPHONE :

Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

Article U.5 Superficie minimale des terrains

Art. U.5

Néant.

Article U.6 Implantation des constructions par rapport aux voies

Art. U.6

En Uh et Ut :

Les constructions sont implantées :

- Le long de la RD562 : À une distance de l'alignement au moins égal à 15m.
- Le long des autres voies :
 - Soit en poursuivant l'alignement ou le retrait à l'alignement existant le long d'une voie,
 - Soit à une distance de l'alignement au moins égale à 5m.

Sur le reste de la zone :

Les constructions sont implantées :

- Soit en poursuivant l'alignement ou le retrait à l'alignement existant le long d'une voie,
- Soit à une distance de l'alignement au moins égale à 5m.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- Ni à l'extension limitée de constructions existantes
- Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article U.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Art. U.7

En Ubet Ut :

Les constructions sont implantées :

- Soit en limite séparative de propriétés,

- Soit à une distance de celles-ci au moins égale à 4m.

En UH :

Les constructions sont implantées :

- Soit en limite séparative de propriétés, si leur hauteur en limite séparative de propriété est inférieure à 3m ; cette hauteur est portée à 5m si le mur implanté en limite séparative de propriété est un mur pignon.
- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à 4m.

Néanmoins sur l'ensemble de la zone :

- L'extension limitée d'une construction existante qui ne respecterait pas cette disposition est autorisée, dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriétés.
- L'implantation d'abris de jardin de moins de 10m² d'emprise au sol et de moins de 3m de hauteur totale est autorisée en retrait des limites séparatives de propriétés.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article U.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Art. U.8

La distance entre deux constructions non-contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 m. Cette distance peut être réduite sans pouvoir être inférieure à 2 m lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article U.9 Emprise au sol des constructions

Art. U.9

En UH :

Sur une unité foncière exclusivement occupée par de l'habitat, L'emprise au sol des constructions sera au plus égale à 20% de la superficie totale de l'unité foncière. Dans les autres cas, elle est portée à 35%.

Sur le reste de la zone :

Néant.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni au changement de destination dans des constructions existantes (sous réserve que leur qualité architecturale le justifie), ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article U.10 Hauteur des constructions

Art. U.10

Les constructions comprendront au maximum deux niveaux droits et des combles. Leur hauteur au faîtage restera inférieure à 11 m, comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

Le dépassement de cette hauteur est autorisé dans le cas d'adossement à un bâtiment de plus grande hauteur, pour respecter la hauteur de la construction existante.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires des services d'intérêt général.

Article U.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Art. U.11

1 -HARMONIE GÉNÉRALE :

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (type ou couleur des matériaux, taille des percements, forme ou couleur de toiture, type de lucarnes, type de clôtures...), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à la Suisse Normande est interdit.

Les constructions d'Architecture Contemporaine* ou les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, haute qualité environnementale, etc..) sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti.

La construction en matériaux de fortune est interdite.

2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DANS LE TERRAIN :

L'implantation des constructions sera étudiée en référence à l'implantation des constructions d'architecture traditionnelle environnantes.

Un soin particulier sera apporté à l'implantation des nouvelles constructions dans les terrains en pente :

- La plantation de bosquets d'arbres participera à leur insertion dans le paysage,
- Les constructions de grandes dimensions sont préférentiellement formées de plusieurs volumes ; Ils sont étages, dès que possible, pour tenir compte des pentes.
- Les remblais et les déblais seront réduits autant que possible, de façon à conserver au terrain un profil naturel. Les talus créés auront une pente maximale de 1 pour 3 ; les autres dénivelés seront gérés par des terrasses ou murets.

3 - MATERIAUX ET VOLUMES

Les matériaux de construction utilisés (y compris les enduits) présenteront des teintes proches de celles des matériaux utilisés traditionnellement dans la Suisse Normande.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse soit peint ; Il sera choisi dans les nuances sombres de la pierre de pays (sable foncé, ocre ou gris). Des nuances plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

Matériaux de toiture :

Les constructions qui ne sont pas recouvertes d'ardoises ou de petites tuiles vieilles devront être recouvertes avec des matériaux d'aspect et de couleur similaire.

Sont de plus autorisées :

- Les plaques de couleur ardoise ou gris-foncé pour la couverture des hangars à usage agricole,
- Le zinc pré-patiné,

Les annexes des constructions à usage d'habitation seront recouvertes avec des matériaux d'aspect et de teinte similaires à ceux employés pour la construction principale.

4- CLÔTURES :

Elles auront une hauteur totale inférieure à 2m.

Les murs existants en pierres apparentes seront conservés et restaurés, ou reconstitués en recul avec les mêmes matériaux.

L'emploi de panneaux de béton est interdit sauf pour la réalisation de soubassement de clôture de moins de 0,4m de hauteur.

Sur rue :

Elles seront réalisées à partir des éléments suivants (seuls ou composés) :

- Un muret dont la hauteur n'excédera pas 0,80m,
- Une haie basse taillée doublée ou non d'un grillage sur potelets.
- Des lisses normandes ou tout autre dispositif à claire-voie,

En limite séparative de propriété : Les clôtures réalisées en limite avec l'espace naturel ou agricole seront obligatoirement constituées de haies bocagères et/ou de lisses normandes doublées ou non de grillages.

5- PROTECTION DES PLANTATIONS :

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les haies bocagères qui bordent des voies et chemins et dont l'arasement serait nécessaire pour réaliser un élargissement ou assurer la sécurité des échanges, seront replantées en retrait ; la nouvelle plantation sera accompagnée de talus et fossés si cela est nécessaire au bon drainage des terrains et la continuité des écoulements d'eaux pluviales.

Article U. 12 Stationnement

Art. U.12

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, ou le changement de destination de constructions existantes au profit de l'habitat, il est exigé deux places de stationnement par logement. L'accès des parcelles devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail et à limiter toutes manœuvres sur la voie publique. Cette disposition ne s'applique pas à l'extension limitée des logements existants.

Article U.13 Espaces libres et plantations

Art. U.13

Sur l'ensemble de la zone :

Les clôtures vertes haies sont constituées d'essences locales ; En particulier, les haies de conifères ou de laurier-palme sont interdites.

Les plantations à réaliser prescrites au règlement graphique sont constituées de haies bocagères.

Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies d'essences locales.

Des haies ou des rideaux d'arbres d'essences locales doivent masquer les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires ; Ils faciliteront l'intégration paysagère des constructions de grandes dimensions.

Les lotissements ou groupes d'habitation comprendront une surface plantée au moins égale à 10 % de la superficie totale de l'unité foncière. Ces espaces verts seront plantés d'arbres-tiges ; ils seront aménagés de façon à permettre les jeux des enfants en toute sécurité.

Pour être décomptés :

- Ils ne devront pas avoir une superficie inférieure à 25m² ou moins de 2m de largeur.
- Ils ne comprendront ni aire de stationnement, ni les voies vertes prévues, ni bassins de rétention des eaux pluviales, à l'exception des ouvrages qui par leur paysagement (noues plantées...) font partie intégrante des espaces verts.

Toute aire de stationnement doit être planté au minimum d'un arbre pour 6 places de stationnement.

De plus en U_h :

Les parcelles recevant de l'habitat comprendront un espace vert d'une superficie au moins égale à 50% de celle de l'unité foncière, 11 sera planté d'arbres de haut jet ou d'arbres fruitiers d'essences régionales, à raison d'un arbre par tranche de 300m² de parcelle.

Pour les autres occupations, cette superficie minimale d'espace vert planté est ramenée à 20%.

Pour information :

- *Les haies sont plantées à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 0,50m*
- *Les arbres sont plantés à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 2m.*
- *La distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.*

Article U.14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Art. U.14

Néant.

Caractère de la zone :

La zone UE est destinée à l'accueil d'activités commerciales, artisanales ou industrielles. Elle pourra de plus recevoir des équipements publics ou nécessaires aux services d'intérêt général.

Le secteur correspondant au site de l'entreprise FROGER-GOSSELIN est compris dans la zone inondable.

Article UE.1 Occupations ou utilisations du sol interdites**Art. UE.1**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation à l'exception de celles qui sont prévues à l'article UE2,
- Les affouillements et les exhaussements de sols à l'exception de ceux qui sont nécessaires aux équipements d'infrastructures et aux aménagements paysagers,
- Le stationnement des caravanes ainsi que l'implantation de tout hébergement léger de loisirs (camping, caravaning, P.R.L, ...),
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets ou véhicules en dehors des terrains spécifiquement conçus et aménagés à cet effet,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

Article UE.2 Occupations ou utilisations du soi soumises à conditions particulières**Art. UE.2**

Dans la zone inondable repérée au règlement graphique : seules les occupations et utilisations du sol, suivantes sont autorisées :

- L'aménagement des constructions existantes et les installations qui leur sont liées, à condition qu'ils n'entraînent pas la création de pièces habitables ou l'augmentation de la capacité d'accueil, dans les niveaux inondables.
- Les aménagements, travaux et installations nécessaires à la lutte contre les inondations,
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'infrastructures ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui ne sauraient être implantés ailleurs.
- La reconstruction après sinistre si celui-ci n'est pas dû à l'inondation.

Sur le reste de la zone :

- La construction de logements s'ils sont destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire afin d'assurer la surveillance, le gardiennage ou la direction des établissements et services généraux de la zone et sous réserve qu'ils soient intégrés à une construction à usage d'activité.

Article UE.3 Accès et voirie

Art. UE.3

I-ACCES:

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et sortie de la parcelle. Ils doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

II - VOIRIE:

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

Article UE.4 Desserte par les réseaux

Art. UE.4

I - EAU POTABLE : Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau.

II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

b) Eaux résiduaires d'origine artisanales, industrielles ou commerciales : (dispositions prévues par l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique) *"tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en oeuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues. Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux."*

c) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe. En l'absence de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (déboureur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant rejet des eaux pluviales dans le réseau ou le milieu.

III - ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX :

Lorsque l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

Article UE.5 Superficie minimale des terrains

Art, UE.5

Néant.

Article UE.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Art. UE.6

Les constructions respectent les dispositions suivantes :

- Elles sont implantées à une distance de l'alignement de la Rue de l'Orne au moins égale à 10m.
- Elles sont implantées à une distance de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 5m.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article UE.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Art. UE.7

Les constructions sont implantées :

- Soit à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point de la limite parcellaire le plus proche, avec un minimum de 5m.
- Soit en limite séparative, si celles-ci ne sont pas des limites de zones et si ce mode d'implantation est prévue par le règlement du lotissement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- À l'extension limitée de constructions existantes, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie.
- Aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions propres à la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.

Article UE.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Art. UE.8

La distance entre deux constructions non-contiguës doit être au moins égale à 4m.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions propres à la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.

Article UE.9 Emprise au sol des constructions

Art. UE.9

L'emprise au sol des constructions sera au plus égale à 50% de la superficie totale de l'unité foncière.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article UE.10 Hauteur des constructions

Art. UE.10

La hauteur des constructions est limitée à 12m..

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques (pylônes, silos, portiques, etc..) nécessaires au fonctionnement des entreprises autorisées sur la zone ou des services d'intérêt général.

Article UE.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Art. UE.11

Les constructions présenteront une simplicité de volume, une unité de structure et de matériaux assurant une bonne intégration dans le paysage environnant, ainsi qu'un traitement architectural homogène sur toutes leurs façades, ce qui exclut toute discrimination entre façade principale et façade arrière.

Les façades, les soubassements, murs de soutènement ou murs de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents (tels que le bardage métallique ou le bardage de bois naturel) recevront un enduit ou un parement.

Les teintes respecteront l'harmonie générale du secteur.

Les teintes vives sont limitées aux enseignes et éléments de modénature.

Les toitures seront de couleur ardoise ou grise (à l'exclusion des nuances claires), elles pourront être couvertes de zinc. Elles seront traitées avec le même soin que les façades.

La construction d'annexés en matériaux de fortune est interdite.

Les nouvelles enseignes ne comporteront que les inscriptions nécessaires à la raison sociale ou l'objet social de l'activité. Elles ne débordent pas du volume de la construction et seront intégrées à son architecture.

Les clôtures seront faites de grillages rigides sur potelets ou/et de haies basses taillées d'essences locales ; leur hauteur sera mise en cohérence avec celle des clôtures voisines.

Article UE.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement

Art. UE.12

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies. Chaque entreprise doit assurer dans l'emprise du terrain qui lui est affecté, le stationnement, les aires de manœuvres, de chargement et de déchargement, de tous les véhicules nécessaires à son activité (personnel, clients, fournisseurs, etc).

Article UE.13 Conditions de réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Art. UE.13

Les haies seront constituées d'essences locales ; Les haies de conifères sont interdites.

Les haies bocagères ou les alignements d'arbres existants en bordure de voie seront conservés ou reconstitués en recul si l'élargissement de la voie justifiait leur arasement.

Des plantations masqueront depuis les voies, ou les parcelles voisines les aires de stockage ou de travail extérieures.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre par tranches de 8 places de stationnement.

Pour information :

- *Les haies sont plantées à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 0,50m ;*
- *Elles ont une hauteur inférieure à 2m.*
- *Les arbres sont plantés à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 2m.*
- *La distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.*

Article UE.14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Art.UE.14

Néant.

III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

**ZONE
1AU**

Caractère de la zone

Cette zone naturelle non-équipée est destinée à l'extension du bourg. Elle a vocation à recevoir de l'habitat et toutes activités, services ou équipements, normalement liés et compatibles avec cette vocation résidentielle dominante.

On distingue **un secteur 1AUa** où l'ouverture à l'urbanisation est soumise à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Article 1AU.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Art. 1AU.1

Les occupations et utilisations du soi qui sont incompatibles du fait des nuisances qu'elles supposent avec la vocation résidentielle dominante de la zone sont interdites, soit en particulier :

- Les nouvelles constructions industrielles ou agricoles,
- Les entrepôts non liés à un commerce de vente au détail,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés ou non, en dehors des secteurs spécifiquement adaptés et aménagés à cet effet
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes,
- L'hébergement léger de loisirs.

Article 1 AU.2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières

Art. 1AU.2

1- CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION :

Cette zone est ouverte à l'urbanisation pour des opérations d'aménagements qui respectent les principes édictés par le PADD et les orientations particulières d'aménagement qui le complète.

Elle l'est sous réserve que l'opération projetée ne compromette pas l'aménagement d'ensemble du futur secteur et qu'elle ne soit pas de nature à le renchérir.

En secteur 1AUa : L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement sur l'ensemble du secteur.

Sur le reste de la zone : Les opérations d'aménagement porteront sur une superficie au moins égale à 1ha. Cette clause ne s'applique pas à l'opération qui termine l'aménagement de la zone ou à l'implantation d'équipements ou services à vocation collective dès lors que sont réalisés conjointement les aménagements {desserte, viabilisation, paysagement, etc..} prévus par le PADD et les orientations particulières d'aménagement qui le complètent.

2 - Les établissements à vocation artisanale, de bureaux, de commerce ou de service sont autorisés s'ils sont compatibles avec la vocation résidentielle dominante de la zone.

3 - Les sous-sols seront réalisés sous l'entière responsabilité des pétitionnaires qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols ou aux conditions d'écoulement des eaux pluviales.

Article 1AU.3 Accès et voirie

Art. 1AU.3

I - ACCES :

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et de sortie de la parcelle. Pour des questions de sécurité :

- Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.
- Le jumelage de l'accès de deux parcelles mitoyennes pourra être imposé afin de limiter la création d'accès sur les voies.

II - VOIRIE :

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Elles seront adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Pour les lotissements, la possibilité de raccorder la voirie du lotissement (rue, chemin piétonnier ou cyclable) en espace non privatif, à d'autres opérations contiguës prévues ultérieurement sera imposée.

La création ou l'aménagement de voies ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- La voie principale de desserte d'un secteur aura une largeur minimale d'emprise de 12m afin que soit aménagés en plus de la chaussée, des trottoirs ou cheminements piétonniers, une place de stationnement par logement et des accotements engazonnés et plantés d'arbres d'alignement.
- Les voies en impasse se termineront par une placette permettant aux véhicules (dont les véhicules de secours et de service) de faire demi-tour.

Article 1AU.4 Desserte par les réseaux

Art. 1AU.4

I - EAU POTABLE : Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction nécessitant une alimentation en eau potable.

II - ASSAINISSEMENT:

a) Eaux usées : En application du ZONAGE D'ASSAINISSEMENT, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

b) Eaux pluviales : L'infiltration sur place sera privilégiée. Pour cela, le constructeur réalisera les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

Le raccordement au réseau collecteur, s'il existe est limité à sa capacité. Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits de rejet seront imposés avant rejet dans le réseau ou le milieu.

Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits de rejet seront imposés avant rejet dans le milieu.

III - ÉLECTRICITÉ-TÉLÉPHONE :

Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

Article 1 AU.5 Superficie minimale des terrains

Art. 1AU.5

Néant.

Article 1 AU.6 Implantation des constructions par rapport aux voies

Art. 1AU.6

Les constructions seront implantées à une distance :

- Des rues ouvertes à la circulation automobile et existantes avant l'aménagement du secteur : au moins égale à 5m de leur alignement
- Des chemins existants ou à créer : au moins égale à 3m de leur alignement.
- Des voies internes à l'opération d'aménagement : au moins égale à 3m de leur alignement.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article 1 AU.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Art. 1AU.7

Les constructions sont implantées :

- Soit en limite séparative de propriétés, si celles-ci ne sont pas des limites de zones,
- Soit à une distance de celles-ci au moins égale à 4m.

Néanmoins l'implantation d'abris de jardin de moins de 10m² d'emprise au sol et de moins de 3m de hauteur totale est autorisée, en retrait partir de la limite séparative de propriété.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article 1AU.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Art. 1AU.8

La distance entre deux constructions non-contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 m. Cette distance peut être réduite sans pouvoir être inférieure à 2 m lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article 1 AU.9 Emprise au sol des constructions

Art. 1AU.9

Elle est limitée à 20% de la superficie de l'unité foncière.

Cette emprise au sol maximale est portée à 35% pour Ses constructions jumelées ou en bande.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements publics ou d'intérêt collectif ou aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article 1 AU.10 Hauteur des constructions

Art. 1AU.10

Les constructions comprendront au maximum deux niveaux droits et des combles. Leur hauteur au faîtage restera inférieure à 11m, comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article 1 AU.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Art. 1 AU.11

1 -HARMONIE GÉNÉRALE:

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (type ou couleur des matériaux, taille des percements, forme ou couleur de toiture, type de lucarnes, type de clôtures...), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à la Suisse Normande est interdit.

Les constructions d'Architecture Contemporaine* ou les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux {bâtiments bioclimatiques, haute qualité environnementale, etc..) sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti.

La construction en matériaux de fortune est interdite.

2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DANS LE TERRAIN :

L'implantation des constructions sera étudiée en référence à l'implantation des constructions d'architecture traditionnelle environnantes.

Un soin particulier sera apporté à l'implantation des nouvelles constructions dans les terrains en pente :

- La plantation de bosquets d'arbres participera à leur insertion dans le paysage,
- Les constructions de grandes dimensions sont préférentiellement formées de plusieurs volumes ; Ils sont étages, dès que possible, pour tenir compte des pentes.
- Les remblais et les déblais seront réduits autant que possible, de façon à conserver au terrain un profil naturel. Les talus créés auront une pente maximale de 1 pour 3 ; les autres dénivelés seront gérés par des terrasses ou murets.

3 - MATERIAUX ET VOLUMES

Les matériaux de construction utilisés (y compris les enduits) présenteront des teintes proches de celles des matériaux utilisés traditionnellement dans la Suisse Normande.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse soit peint ; Il sera choisi dans les nuances sombres de la pierre de pays (sable foncé, ocre ou gris). Des nuances plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

Matériaux de toiture :

Les constructions qui ne sont pas recouvertes d'ardoises ou de petites tuiles vieilles devront être recouvertes avec des matériaux d'aspect et de couleur similaire.

Sont de plus autorisées :

- Les plaques de couleur ardoise ou gris-foncé pour la couverture des hangars à usage agricole,
- Le zinc pré-patiné,

Les annexes des constructions à usage d'habitation seront recouvertes avec des matériaux d'aspect et de teinte similaires à ceux employés pour la construction principale.

4- CLÔTURES :

Elles auront une hauteur totale inférieure à 2m.

Les murs existants en pierres apparentes seront conservés et restaurés, ou reconstitués en recul avec les mêmes matériaux.

L'emploi de panneaux de béton est interdit sauf pour la réalisation de soubassement de clôture de moins de 0,4m de hauteur.

Dans le cadre d'un lotissement ou groupe d'habitation, le type des clôtures sera défini et commun à l'ensemble des constructions de l'opération.

Sur rue :

Elles seront réalisées à partir des éléments suivants (seuls ou composés) :

- Un muret dont la hauteur n'excédera pas 0,80m,
 Une haie basse taillée doublée ou non d'un grillage sur potelets.
- Des lisses normandes ou tout autre dispositif à claire-voie,

En limite séparative de propriété : Les clôtures réalisées en limite avec l'espace naturel ou agricole seront obligatoirement constituées de haies bocagères et/ou de lisses normandes doublées ou non de grillages.

Article 1AU.12 Stationnement

Art. 1AU.12

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement. Elles resteront non closes sur le devant des parcelles de façon à limiter tout stationnement résidentiel sur les espaces communs.

Article 1AU.13 Espaces libres et plantations

Art. 1 AU.13

Les clôtures vertes haies seront constituées d'essences locales. En particulier, les haies de conifères ou de laurier-palme sont interdites.

Les plantations à réaliser prescrites au règlement graphique sont constituées de haies bocagères.

Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies d'essences locales.

Obligation de planter :

Toute aire de stationnement doit être plantée au minimum d'un arbre pour 6 places de stationnement.

Les lotissements ou groupes d'habitation comprendront une surface plantée au moins égale à 10 % de la superficie totale de l'unité foncière. Ces espaces verts seront plantés d'arbres-tiges ; ils seront aménagés de façon à permettre les jeux des enfants en toute sécurité.

Pour être décomptés :

- Ils ne devront pas avoir une superficie inférieure à 25m² ou moins de 2m de largeur.
- Ils ne comprendront ni aire de stationnement, ni les voies vertes prévues, ni bassins de rétention des eaux pluviales, à l'exception des ouvrages qui par leur paysagement (noues plantées...) font partie intégrante des espaces verts.

Les parcelles recevant de l'habitat comprendront un espace vert d'une superficie au moins égale à 30% de celle de l'unité foncière. Il sera planté d'arbres de haut jet ou d'arbres fruitiers, d'essences régionales, à raison d'un arbre par tranche de 300m² de parcelle.

Pour les autres occupations, cette superficie minimale d'espace vert planté est ramenée à 20%.

Pour information :

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">- <i>Les haies sont plantées à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 0,50m</i>- <i>Les arbres sont plantés à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 2m.</i>- <i>La distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.</i> |
|---|

Article 1AU.14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Art. 1 AU.14

Néant.

Caractère de la zone

Cette zone naturelle est réservée pour le développement urbain futur de la commune.

Article 2AU.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Art. 2AU.1

Toutes occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre la destination future de la zone est interdite, et en particulier :

- Les terrains de camping et de caravaning, et tout hébergement léger de loisirs,
- Les nouvelles constructions à usage agricole,
- Le stationnement des caravanes,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- Les carrières.

Article 2AU.2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières

Art. 2AU.2

1° CONDITION D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Elle sera ouverte à l'urbanisation par une modification du P.L.U., lorsque la capacité des voies et réseaux existants à sa périphérie et celle des équipements publics, le permettre.

En attendant elle est protégée de toute urbanisation susceptible de compromettre cette destination future.

2° Sont néanmoins autorisés sous réserve de ne pas compromettre la destination future de la zone :

Les équipements d'infrastructure ainsi que les affouillements et exhaussements de sol qui leur sont liés.

Articles 2AU3 à 2AU13

Néant.

Article 2AU14

Néant.

IV - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

**ZONE
A**

Caractère de la zone

Sont classés en zone A les secteurs de la commune, équipés ou non, que l'on souhaite protéger en raison du potentiel agronomique ou économique des terres agricoles.

Y sont seulement autorisées les constructions et installations liées à l'exploitation agricole ou nécessaires à des équipements ou services d'intérêt général.

S'y ajoute :

Un indice "x" s'ajoute au nom de la zone pour mentionner les secteurs où existent des risques d'effondrement liés à d'anciens travaux miniers pour lesquels des études techniques sont requises pour justifier de l'acceptabilité des travaux projetés.

Article A.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Art. A.1

Les occupations ou les utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Toute nouvelle construction ou installation dès lors qu'elle n'est pas liée et nécessaire à l'exploitation agricole, ou aux activités autorisées à l'article A2.
- Tout lotissement,
- Tout changement de destination au profit d'occupations autres que celles qui sont liées ou nécessaires à l'activité agricole.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés, en dehors des secteurs spécifiquement adaptés et aménagés à cet effet.
- Toutes constructions ou installations en matériaux de fortune ou de récupération Le stationnement des caravanes pendant plus de 3 mois.
- Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage, au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

Article A.2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières

Art. A.2

1- Sont autorisés :

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation si elles sont nécessaires à l'activité d'un siège agricole et sous réserve que leur situation dans la zone agricole soit justifiée par la présence préalable de constructions agricoles.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif qui, du fait de leur nature ou de leur destination, ne sauraient être édifiés ailleurs.

2-Dans les secteurs indicés "x" : La vigilance des constructeurs et aménageurs est appelée du fait de risques d'instabilité qui pourraient résulter d'anciens travaux miniers en sous-sols.

Aussi, tout projet d'aménagement ou de construction sera précédé d'une étude réalisée par un organisme compétent. Elle précisera la faisabilité du projet et le cas échéant les dispositions techniques qui s'imposent pour garantir la résistance des bâtiments à l'aléa « mouvement de terrain ».

En son absence, il sera fait application de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme.

Article A.3 Conditions de desserte et d'accès

Art. A.3

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

En particulier :

- Les abords des accès doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et sortie de la parcelle.
- Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

Article A.4 Conditions de desserte par les réseaux

Art. A.4

I - EAU POTABLE : Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction nécessitant une alimentation en eau potable.

II - ASSAINISSEMENT:

a) Eaux usées : les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

Des orientations sur les choix techniques à réaliser sont données par le ZONAGE D'ASSAINISSEMENT en vigueur ; Une étude à la parcelle pourra permettre de préciser, suivant la nature du sol, le dispositif le plus adéquat.

b) Eaux pluviales : L'infiltration sur place sera privilégiée. Pour cela, le constructeur réalisera les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

Le raccordement au réseau collecteur, s'il existe est limité à sa capacité. Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (déboureur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits de rejet seront imposés avant rejet dans le réseau ou le milieu.

III - ÉLECTRICITÉ - TÉLÉPHONE :

Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu ou réalisé dans un quartier ou hameau, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

Article A.5 Superficie minimale des terrains

Art. A.5

Dans les zones d'assainissement non-collectif, lorsqu'un dispositif individuel est requis pour l'assainissement des eaux usées d'une nouvelle construction ou du fait du changement de destination d'une construction existante, le pétitionnaire devra disposer d'une unité foncière au moins égale à 1000m², pour en permettre la réalisation.

Article A.6 implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Art. A.6

1[°] Les constructions à usage agricole sont implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 20m.

2[°] Les autres constructions sont implantées soit dans le respect du recul à l'alignement existant le long des voies, soit à une distance de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile (y compris agricole) au moins égale à 10m. Elles sont implantées à une distance de l'alignement des autres chemins au moins égale à 5m.

3° L'extension limitée d'une construction qui ne respecterait pas les dispositions précédentes est autorisée, dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie.

Les dispositions de cet article ne s'applique ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article A.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Art. A.7

Toute construction peut être implantée en limite séparative de propriétés, si celle-ci ne délimite pas une zone urbaine ou à urbaniser.

Sinon, elle doit être implantée à une distance de la limite séparative de propriétés au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction avec un minimum de 4m.

L'extension limitée de constructions existantes qui ne respecteraient pas les dispositions précédentes est autorisée, dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriétés.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article A.8 implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Art. A.8

La distance entre deux constructions non contigues situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 m. Cette distance peut être réduite sans pouvoir être inférieure à 2 m lorsque les parties de façades en vis à vis ne comportent pas de baies principales.

Article A.9 Emprise au sol des constructions

Art. A.9

Néant.

Article A.10 Hauteur maximale des constructions

Art. A.10

Néant.

Article A.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Art. A.11

1 -HARMONIE GÉNÉRALE :

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (type ou couleur des matériaux, taille des percements, forme ou couleur de toiture, type de lucarnes, type de clôtures...), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à la Suisse Normande est interdit.

Les constructions d'Architecture Contemporaine* ou les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, haute qualité environnementale, etc..) sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti.

La construction en matériaux de fortune est interdite.

2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DANS LE TERRAIN :

L'implantation des constructions sera étudiée en référence à l'implantation des constructions d'architecture traditionnelle environnantes.

Un soin particulier sera apporté à l'implantation des nouvelles constructions dans les terrains en pente :

- La plantation de bosquets d'arbres participera à leur insertion dans le paysage,
- Les constructions de grandes dimensions sont préférentiellement formées de plusieurs volumes ; Ils sont étages, dès que possible, pour tenir compte des pentes.
- Les remblais et les déblais seront réduits autant que possible, de façon à conserver au terrain un profil naturel. Les talus créés auront une pente maximale de 1 pour 3 ; les autres dénivelés seront gérés par des terrasses ou murets.

3 - MATERIAUX ET VOLUMES

Les matériaux de construction utilisés (y compris les enduits) présenteront des teintes proches de celles des matériaux utilisés traditionnellement dans la Suisse Normande.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse soit peint ; Il sera choisi dans les nuances sombres de la pierre de pays (sable foncé, ocre ou gris). Des nuances plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

Matériaux de toiture :

Les constructions qui ne sont pas recouvertes d'ardoises ou de petites tuiles vieilles devront être recouvertes avec des matériaux d'aspect et de couleur similaire.

Sont de plus autorisées :

- Les plaques de couleur ardoise ou gris-foncé pour la couverture des hangars à usage agricole,
- Le zinc pré-patiné

Les annexes des constructions à usage d'habitation seront recouvertes avec des matériaux d'aspect et de teinte similaires à ceux employés pour la construction principale.

4-CLÔTURES :

Elles auront une hauteur totale inférieure à 2m.

Les murs existants en pierres apparentes seront conservés et restaurés, ou reconstitués en recul avec les mêmes matériaux.

L'emploi de panneaux de béton est interdit sauf pour la réalisation de soubassement de clôture de moins de 0,4m de hauteur.

Sur rue :

Elles seront réalisées à partir des éléments suivants (seuls ou composés) :

- Un muret dont la hauteur n'excédera pas 0,80m,
- Une haie basse taillée doublée ou non d'un grillage sur potelets.
- Des lisses normandes ou tout autre dispositif à claire-voie,

En limite séparative de propriété : Les clôtures réalisées en limite avec l'espace naturel ou agricole seront obligatoirement constituées de haies bocagères et/ou de lisses normandes doublées ou non de grillages.

5- PROTECTION DES PLANTATIONS :

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les haies bocagères qui bordent des voies et chemins et dont l'arasement serait nécessaire pour réaliser un élargissement ou assurer la sécurité des échanges, seront replantées en retrait ; la nouvelle plantation sera accompagnée de talus et fossés si cela est nécessaire au bon drainage des terrains et la continuité des écoulements d'eaux pluviales.

DISPOSITIONS SUPPLÉMENTAIRES POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'ACTIVITÉS :

Elles présenteront une simplicité de volume, une unité de structure et de matériaux assurant une bonne intégration dans le paysage environnant ainsi qu'un traitement architectural homogène sur toutes leurs façades, ce qui exclue toute discrimination entre façade principale et façade arrière.

Les teintes vives sont interdites.

Les toitures seront de couleur ardoise ou grise (à l'exclusion des nuances claires), elles pourront être couvertes de zinc. Elles seront traitées avec le même soin que les façades.

Article A.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement

Art. A.12

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

L'accès des parcelles devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail et à limiter toutes manoeuvres sur la voie publique.

Article A.13 Espaces libres et plantations

Art. A.13

Les clôtures vertes haies seront constituées d'essences locales.

En particulier, les haies de conifères ou de laurier-palme sont interdites.

Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies d'essences locales.

Des haies ou des rideaux d'arbres d'essences locales doivent masquer les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires ; Elles faciliteront l'intégration paysagère des constructions de grandes dimensions.

Article A.14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Art. A.14

Néant.

V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

**ZONE
N**

Caractère de la zone

La zone N regroupe les secteurs :

- Où l'intérêt des milieux naturels, la qualité des sites ou des paysages qui les composent ou la présence de risques (zones inondables, anciennes carrières, secteurs miniers...) justifie l'interdiction de la construction. Cette partie de la zone est regroupée dans **un secteur Np** ;

Un indice "x" s'ajoute au nom des secteurs pour mentionner ceux où existent des risques d'effondrement liés à d'anciens travaux miniers pour lesquels des études techniques sont requises pour justifier de l'acceptabilité des travaux projetés.

- Où l'activité agricole non-dominante autorise des utilisations et occupations du sol plus diversifiées qu'en zone «A », mais où la desserte par les réseaux et voirie et/ou les choix de développement communaux, dans une perspective de développement durable, justifie la limitation du développement de l'urbanisation. Il y est délimité :
 - o Un **secteur Nd** correspondant au faisceau au sein duquel est étudié la réalisation d'une déviation à la RD562, ce qui y justifie la limitation du développement de l'urbanisation et de la construction ;
 - o **Des secteurs Nh**, de taille et de capacité d'accueil limitées, qui pourront recevoir de nouvelles constructions, dans la limite de la capacité des réseaux et voies existantes.

Article N.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Art.N.1

Les occupations ou utilisations du sol qui ne sont pas autorisés en N2 sont interdites, et en particulier :

- Les lotissements de toute nature,
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation, sauf en Nh ou lors du changement de destination d'une construction existante,
- Les hébergements légers de loisirs, à l'exception des aires naturelles de camping qui sont autorisées hors la zone inondable.
- Les nouvelles constructions à usage industriel,
- Les nouvelles installations agricoles classées pour la protection de l'environnement,
- Les nouveaux dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés, en dehors des secteurs spécifiquement adaptés et aménagés à cet effet,
- Toutes constructions ou installations en matériaux de fortune ou de récupération
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux nécessaires aux équipements d'infrastructure et aux aménagements paysagers.
- Le stationnement des caravanes pendant plus de 3 mois.
- Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au plan, au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

De plus :

- Dans les zones inondables repérées au règlement graphique : toutes les occupations ou utilisations du sol autres que celles désignées à l'article N2, sont interdites.
- En Nd : Toute nouvelle construction ou installation qui n'est pas liée à un projet d'utilité publique ou d'intérêt général est interdite.
- En Npx : Toute nouvelle construction est interdite

Article N.2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières

Art.N.2

En Nd sont seulement autorisés :

- Les ouvrages et installations nécessaires à la réalisation d'une déviation à la RD562,
- Les aménagements paysagers et les affouillements et exhaussements de sols qui leur sont liés,
- Les équipements publics ou d'intérêt général qui ne sont pas incompatibles avec la déviation de la RD562.

En Np sont seulement autorisés :

- Les aménagements légers et objets mobiliers nécessaires à la mise en valeur du milieu naturel et à son ouverture au public (chemins pédestres et pistes cyclables, aires de stationnement non-imperméabilisées, aménagements paysagers, installations de mobiliers, signalétique,...),
- Les aménagements paysagers et les affouillements et exhaussements de sols qui leur sont liés,
- Les équipements publics ou d'intérêt général ainsi que les ouvrages et installations qui leur sont liés qui, par leur nature ou leur destination, ne sauraient être édifiés ailleurs.

Dans le reste de la zone :

Les occupations et utilisations du sol ci-après sont admises sous réserve :

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">> <i>Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysage et à la préservation des sols agricoles et forestiers,</i>> <i>Que la capacité des réseaux et voies existants le permette,</i>> <i>Que l'état d'un bâtiment et son intérêt patrimonial justifie son changement de destination ou son extension,</i> |
|---|

- Les constructions et installations agricoles, à l'exception des nouvelles installations agricoles classées pour la protection de l'environnement,
- Les équipements publics ou d'intérêt général,
- L'aménagement, le changement de destination, l'extension des constructions existantes ainsi que la construction de leurs annexes sous réserve qu'elles ne soient pas destinées à des occupations qui produisent des nuisances {bruit, trafic, odeurs, ...}, incompatibles avec le voisinage résidentiel, s'il existe.,

En Nh : sont de plus autorisés

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation,
- Les établissements à vocation artisanale, commerciale ou de service qui ne produisent pas des nuisances (bruit, trafic, odeurs...), incompatibles avec le voisinage résidentiel.

DE PLUS :

Dans les zones inondables repérées sur le règlement graphique, sont seulement autorisés:

- Sauf en Np : L'aménagement des constructions existantes, à condition qu'ils n'entraînent pas la création de pièces habitables ou l'augmentation de la capacité d'accueil, dans les niveaux inondables et qu'ils n'aggravent pas les risques d'inondation.
- Les aménagements légers s'ils sont sans incidence dommageable sur la zone inondable,
- Les aménagements, travaux et installations nécessaires à la lutte contre les inondations,
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'infrastructures ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui ne sauraient être implantés ailleurs.

Constructions sur sous-sol :

Elles sont autorisées, sauf en Np, sous l'entière responsabilité des pétitionnaires qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols ou aux conditions d'écoulement des eaux pluviales.

La reconstruction à l'identique n'est autorisée dans les zones inondables, que si le sinistre n'est pas dû à l'inondation.

Article N.3 Conditions de desserte et d'accès

Art. N.3

I - ACCES :

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et sortie de la parcelle. Ils doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements.

Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

Aucune création d'accès ne sera autorisée sur la RD562.

II - VOIRIE :

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

Les voies en impasse seront aménagées de placettes de retournement.

Aucune voie ouverte à la circulation automobile n'aura moins de 6m d'emprise.

Article N.4 Conditions de desserte par les réseaux

Art. N.4

I - EAU POTABLE : Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction nécessitant une alimentation en eau potable.

II - ASSAINISSEMENT:

a) Eaux usées : les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

Des orientations sur les choix techniques à réaliser sont données par le ZONAGE D'ASSAINISSEMENT en vigueur ; Une étude à la parcelle pourra permettre de préciser, suivant la nature du sol, le dispositif le plus adéquat.

b) Eaux pluviales : L'infiltration sur place sera privilégiée. Pour cela, le constructeur réalisera les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

Le raccordement au réseau collecteur, s'il existe est limité à sa capacité. Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement {déboureur, décanteur-déshuileur, ...} et/ou des dispositifs de régulation des débits de rejet seront imposés avant rejet dans le réseau ou le milieu.

III - ÉLECTRICITÉ - TÉLÉPHONE :

Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu ou réalisé dans un quartier ou hameau, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

Article N.5 Superficie minimale des terrains

Art. N.5

Dans les zones d'assainissement non-collectif, lorsqu'un dispositif individuel est requis pour l'assainissement des eaux usées d'une nouvelle construction ou du fait du changement de destination d'une construction existante, le pétitionnaire devra disposer d'une unité foncière au moins égale à 1000m², pour en permettre la réalisation.

Article N.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Art. N.6

1° Le long de la RD562 :

Dans une bande 50m comptée par rapport à l'alignement de la RD562 : seules sont autorisées :

- L'extension limitée d'une construction existante : Elle ne réduira pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie,
- La construction de ses annexes : elles seront implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 10m.

Cette disposition ne s'applique pas pour une nouvelle construction implantée à l'arrière d'un front bâti existant.

2° Implantation le long des autres voies et emprises publiques :

- Les constructions à usage agricole sont implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 20m.
- Les autres constructions sont implantées à une distance de l'alignement :
 - des voies ouvertes à la circulation automobile (y compris agricole) : au moins égale à 10m.
 - des autres chemins : au moins égale à 5m.

Néanmoins :

- L'extension limitée d'une construction qui ne respecterait pas les dispositions précédentes est autorisée, dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie.
- Lorsqu'au sein d'un hameau, les constructions présentent des caractéristiques particulières d'implantation (implantation du pignon à l'alignement etc...), alors les nouvelles constructions pourront s'implanter dans le respect de cette typologie.
- L'annexe d'une construction (garage, abris de jardin, etc..) pourra être implanté à une distance moindre (mais jamais inférieure à 5m de l'axe de la voie) dès lors qu'elle ne dispose pas d'une porte qui ouvre sur la voie.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article N.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Art. N.7

1° Implantation le long des berges des cours d'eau : Les constructions sont implantées à une distance des berges des cours d'eau au moins égal à :

- Orne : 15m
- Pour les autres cours d'eau : 10m

2° Implantation le long des autres limites séparatives de propriété : Si la construction ou son extension ne sont pas implantées en limite séparative de propriétés, alors elles le seront avec un retrait par rapport à celle-ci au moins égal à 4m.

Néanmoins :

- L'extension d'une construction existante qui ne respecterait pas ces dispositions est autorisée dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriétés.
- L'implantation d'abris de jardin de moins de 10m² d'emprise au sol et de moins de 3m de hauteur totale est autorisée en retrait de la limite séparative de propriété.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article N.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Art. N.8

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 m. Cette distance peut être réduite sans pouvoir être inférieure à 2 m lorsque les parties de façades en vis à vis ne comportent pas de baies principales.

Cette disposition ne s'applique que si l'une des constructions concernées est à usage d'habitation, d'hébergement, de bureau ou de toutes autres activités exigeant pour des raisons de salubrité, un éclairage naturel.

Article N.9 Emprise au sol des constructions

Art. N.9

Elle restera inférieure à 20% de l'unité foncière.

Cette disposition ne s'applique ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article N.10 Hauteur maximale des constructions

Art. N.10

Les constructions comprendront au maximum deux niveaux droits et des combles, non-compris les sous-sols.

Leur hauteur au faîtage restera inférieure à 11 m, comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

Le dépassement de cette hauteur est autorisé dans le cas d'adossement à un bâtiment de plus grande hauteur, pour respecter la hauteur de la construction existante.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- Ni aux constructions à usage d'activité de grande dimension (hangar, stabulation...) ou assimilé (manèges à chevaux,...)
- Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

1 -HARMONIE GÉNÉRALE:

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (type ou couleur des matériaux, taille des percements, forme ou couleur de toiture, type de lucarnes, type de clôtures...), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à la Suisse Normande est interdit. Les constructions d'Architecture Contemporaine* ou les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, haute qualité environnementale, etc..) sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti.

La construction en matériaux de fortune est interdite.

2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DANS LE TERRAIN :

L'implantation des constructions sera étudiée en référence à l'implantation des constructions d'architecture traditionnelle environnantes.

Un soin particulier sera apporté à l'implantation des nouvelles constructions dans les terrains en pente :

- La plantation de bosquets d'arbres participera à leur insertion dans le paysage,
- Les constructions de grandes dimensions sont préférentiellement formées de plusieurs volumes ; Ils sont étages, dès que possible, pour tenir compte des pentes.
- Les remblais et les déblais seront réduits autant que possible, de façon à conserver au terrain un profil naturel. Les talus créés auront une pente maximale de 1 pour 3 ; les autres dénivelés seront gérés par des terrasses ou murets.

3 - MATERIAUX ET VOLUMES

Les matériaux de construction utilisés (y compris les enduits) présenteront des teintes proches de celles des matériaux utilisés traditionnellement dans la Suisse Normande.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse soit peint ; Il sera choisi dans les nuances sombres de la pierre de pays (sable foncé, ocre ou gris). Des nuances plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

Matériaux de toiture :

Les constructions qui ne sont pas recouvertes d'ardoises ou de petites tuiles vieilles devront être recouvertes avec des matériaux d'aspect et de couleur similaire.

Sont de plus autorisées :

- Les plaques de couleur ardoise ou gris-foncé pour la couverture des hangars à usage agricole,
- Le zinc pré-patiné,

Les annexes des constructions à usage d'habitation seront recouvertes avec des matériaux d'aspect et de teinte similaires à ceux employés pour la construction principale.

4-CLÔTURES :

Elles auront une hauteur totale inférieure à 2m.

Les murs existants en pierres apparentes seront conservés et restaurés, ou reconstitués en recul avec les mêmes matériaux.

L'emploi de panneaux de béton est interdit sauf pour la réalisation de soubassement de clôture de moins de 0,4m de hauteur.

Sur rue :

Elles seront réalisées à partir des éléments suivants (seuls ou composés) :

- Un muret dont la hauteur n'excédera pas 0,80m,
- Une haie basse taillée doublée ou non d'un grillage sur potelets.
- Des lisses normandes ou tout autre dispositif à claire-voie,

En limite séparative de propriété : Les clôtures réalisées en limite avec l'espace naturel ou agricole seront obligatoirement constituées de haies bocagères et/ou de lisses normandes doublées ou non de grillages.

5- PROTECTION DES PLANTATIONS :

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les haies bocagères qui bordent des voies et chemins et dont l'arasement serait nécessaire pour réaliser un élargissement ou assurer la sécurité des échanges, seront replantées en retrait ; la nouvelle plantation sera accompagnée de talus et fossés si cela est nécessaire au bon drainage des terrains et la continuité des écoulements d'eaux pluviales.

DISPOSITIONS SUPPLÉMENTAIRES POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'ACTIVITÉS :

Elles présenteront une simplicité de volume, une unité de structure et de matériaux assurant une bonne intégration dans le paysage environnant ainsi qu'un traitement architectural homogène sur toutes leurs façades, ce qui exclue toute discrimination entre façade principale et façade arrière.

Les teintes vives sont interdites.

Les toitures seront de couleur ardoise ou grise (à l'exclusion des nuances claires), elles pourront être couvertes de zinc. Elles seront traitées avec le même soin que les façades.

Article N.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement

Art. N.12

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. L'accès des parcelles devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail et à limiter toutes manœuvres sur la voie publique.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, ou le changement de destination de constructions existantes au profit de l'habitat, il est exigé deux places de stationnement par logement.

Article N.13 Espaces libres et plantations

Art. N.13

Les clôtures vertes haies seront constituées d'essences locales ; En particulier, les haies de conifères ou de laurier-palme sont interdites.

Les plantations à réaliser prescrites au règlement graphique sont constituées de haies bocagères.

Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies d'essences locales.

Obligation de planter :

Des haies ou des rideaux d'arbres d'essences locales doivent masquer les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires ; Elles faciliteront l'intégration paysagère des constructions de grandes dimensions.

Toute aire de stationnement doit être planté au minimum d'un arbre pour 6 places de stationnement.

Pour information :

- *Les haies sont plantées à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 0,50m*
- *Les arbres sont plantés à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 2m.*
- *La distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.*

Article N.14 Coefficient d'Occupation des Sois (C.O.S.)

Art.N.14

Néant.