



Règlement écrit

MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 1

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 18 décembre 2019.

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 20 décembre 2022,

Le Président,

Dispositions générales	3
Dispositions applicables aux zones urbaines	9
Zone UA	10
Zone UB	25
Zone UC	42
Zone UX	59
Zone UE	69
Dispositions applicables aux zones à urbaniser	79
Zone AU	80
Zone AUX	92
Zone AUE	101
Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles	109
Zone A	110
Zone N	124
Annexes réglementaires	141
Phasage des zones AU et 2AU	142
Lexique	144
Liste d'espèces interdites et des essences bocagères locales	151
Règlement du SPANC	153

A decorative graphic consisting of two overlapping circles, one light gray and one dark gray, positioned on the right side of the page. A horizontal line extends from the left edge of the page towards the center, passing through the overlapping area of the circles.

Dispositions générales

Rappel 1. Champs et modalités d'application territoriale du document

« Le présent règlement de Plan Local d'Urbanisme intercommunal s'applique à la totalité du territoire de Pré-Bocage intercom secteur Ouest, soit les communes suivantes :

- Les Monts d'Aunay, composée des communes déléguées :
 - Aunay-sur-Odon
 - Bauquay
 - Campandré-Valcongrain
 - Danvou-la-Ferrière
 - Le Plessis-Grimoult
 - Ondefontaine
 - Roucamps
- Brémoy
- Cahagnes
- Caumont-sur-Aure, composée des communes déléguées :
 - Caumont-l'Eventé
 - La Vacquerie
 - Livry
- Dialan-sur-Chaine, composée des communes déléguées :
 - Jurques
 - Le Mesnil-Auzouf
- Les Loges
- Saint-Pierre-du-Fresne
- Seulline, composée des communes déléguées :
 - Coulvain

- La Bigne
- Saint-Georges-d'Aunay
- Val-de-Drôme, composée des communes déléguées :
 - Dampierre
 - La Lande-sur-Drôme
 - Saint-Jean-des-Essartiers
 - Sept-Vents »

Extrait du rapport de présentation

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

Les règles générales d'urbanisme

« Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme Intercommunal se substituent aux dispositions antérieures des Plans d'Occupation des Sols et Plans Locaux d'Urbanisme ainsi qu'aux « règles générales de l'Urbanisme », à savoir le Règlement National d'Urbanisme, faisant l'objet des articles R.111-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les articles suivants sont et demeurent notamment applicables à l'ensemble du territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal :

- L'article R.111-2 : « 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 » ;
- L'article R.111-4 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques » ;

- *L'article R.111-21 : « La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R.332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction ».*
- *L'article R.111-26 : « 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 » ;*
- *L'article R.111-27 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».*

Extrait du rapport de présentation

Rappel 3. Les servitudes d'utilité publique

« Les servitudes d'utilité publique sont des servitudes administratives qui affectent l'utilisation du sol. Les règles du présent règlement peuvent voir leur application modifiée, restreinte ou annulée par les effets particuliers d'une servitude d'utilité publique.

Il existe quatre types de servitudes d'utilité publique :

- *Les servitudes relatives à la protection du patrimoine ;*
- *Les servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements ;*

- *Les servitudes relatives à la Défense nationale ;*
- *Les servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publiques.*

Conformément au Code de l'Urbanisme, la liste des servitudes d'utilité publique affectant le territoire de Pré-Bocage Intercom secteur ouest et le plan de localisation sont annexés au Plan Local d'Urbanisme dans le volume correspondant. »

Extrait du rapport de présentation

Rappel 4. Les périmètres visés aux articles R.151-51 et suivants du Code de l'Urbanisme

« Outre les dispositions précédentes, le territoire est concerné par un certain nombre de périmètres visés aux articles R.151-51 et suivants du Code de l'Urbanisme :

- *Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L.211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;*
- *Les Servitudes d'Utilité Publique ;*
- *Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets. »*

Rappel 5. Division du territoire en zones règlementaires

« Conformément au Code de l'Urbanisme, le règlement graphique délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N) :

- Les zones urbaines (indiquées U) concernent les « secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter » (article R.151-18 du Code de l'Urbanisme) ;
- Les zones à urbaniser (indiquées AU), concernent les « secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation » (article R.151-20 du Code l'Urbanisme) ;
- Les zones agricoles (indiquées A), concernent les « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles » (article R.151-22 du Code l'Urbanisme) ;
- Les zones naturelles et forestières (indiquées N), concernent les « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues » (article R.151-24 du Code l'Urbanisme). »

Extrait du rapport de présentation

Rappel 6. Adaptations mineures

« Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

- Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. »

Ces adaptations mineures :

- ne peuvent pas concerner les articles 1 et 2 des différentes zones du présent règlement ;
- ne peuvent pas être cumulées ;
- doivent déroger à la règle de manière très limitée ;
- doivent être motivées dans la décision délivrée.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard. » Extrait du rapport de présentation

Rappel 7. Constitution du dossier règlementaire

- « Règlement écrit
- Règlement graphique
- Livret des OAP (Orientation d'aménagement et de programmation)

Extrait du rapport de présentation

Rappel 8. Rappels réglementaires

Dérogation aux règles de stationnement du PLUI

« Conformément aux articles L.151-35 du code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement automobile par logement lors de la construction des logements, établissements ou résidences mentionnées à l'article L151-34 du code de l'urbanisme et concernant notamment :

- de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat,
- des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées,
- des résidences universitaires mentionnées. » Extrait du rapport de présentation

Récupération des eaux de pluie

« La réglementation est définie par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération de l'eau de pluie et à son usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. L'eau de pluie peut être récupérée pour un usage domestique, hors consommation alimentaire :

- Pour un usage intérieur (évacuer les eaux des WC (chasse d'eau), nettoyer les sols, nettoyer le linge sous réserve d'assurer un traitement des eaux adapté)
- à l'extérieur, notamment pour l'arrosage des plantes et le nettoyage d'un véhicule. » Extrait du rapport de présentation

Performances environnementales et énergétiques des constructions

Article L111-16 du Code de l'Urbanisme : Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie

renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

Article R111-23 du Code de l'Urbanisme : Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils.

Article L152-5 du Code de l'Urbanisme : L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'État, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;

- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

- a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
- b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;
- c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;
- d) Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code.

Article R152-6 du Code de l'Urbanisme : La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire, en application des 1° et 3° de l'article L. 152-5, est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du plan local d'urbanisme en vigueur. L'emprise au sol de la construction résultant d'un dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions effectuée dans les conditions du précédent alinéa pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme.

Constructibilité interdite le long des grands axes routiers

Article L111-6 du Code de l'Urbanisme : En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent

mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.

Sur le territoire, les axes concernés par cette mesure sont les suivants :

- L'A84 concernée par une bande inconstructible de 100 mètres,
- La RD 675 concernée par une bande inconstructible de 75 mètres.

Article L111-7 du Code de l'Urbanisme : L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

1. Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
2. Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
3. Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
4. Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Article L111-8 du Code de l'Urbanisme : Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

La zone AUX définie sur la commune de Seulline (communes historiques de Coulvain et Saint-Georges-d'Aunay) ayant fait l'objet d'une telle étude, les dispositions de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme ne s'applique pas sur cette zone.



Dispositions applicables aux zones urbaines

Zone UA

RAPPELS

Rappel 1. UA : zone urbaine mixte relativement dense

« Elles correspondent aux cœurs de bourg /cœurs de ville des communes structurantes et de proximités, identifiées au sein du PADD et du SCOT du Pré-Bocage :

- Aunay-sur-Odon (commune déléguée de la commune des Monts-d'Aunay),
- Caumont-l'Eventé (commune déléguée de la commune de Caumont-sur-Aure),
- Cahagnes,
- Jurques (commune déléguée de la commune de Dialan-sur-Chaine). »

Extrait du rapport de présentation

Caractéristiques

« Zone urbaine à caractère historique et patrimonial regroupant de l'habitat (maisons de ville anciennes, habitat individuel voire petits collectifs), des équipements publics, des commerces et des services.

Un tissu relativement dense marqué par de nombreuses constructions en R+1/R+2 implantées le long des voies et de nombreuses constructions mitoyennes. » Extrait du rapport de présentation

Objectifs

« Maintenir l'ambiance urbaine des espaces ainsi que leur qualité tout en y permettant la densification. Cette densification d'un espace déjà dense aujourd'hui ne doit cependant pas s'y faire au détriment de la qualité de vie ni de la sécurité. » Extrait du rapport de présentation

Rappel 2. Décomposition et sous-zones

« Compte tenu des différences morphologiques et typologiques mais aussi dans les objectifs de développement des communes concernées, la zone UA se distingue en 2 sous-zones :

- UA1 :
 - Les Monts-d'Aunay -> Commune déléguée : Aunay-sur-Odon
- UA2 :
 - Cahagnes,
 - Dialan-sur-Chaine -> commune déléguée : Jurques
 - Caumont-sur-Aure -> Commune déléguée : Caumont-l'Eventé »

Extrait du rapport de présentation

Rappel 3. Caractéristiques particulières à prendre en compte

« Les projets de constructions et d'aménagement devront prendre en compte les cartes d'aléas des zones humides éditées et mises à jour régulièrement par la DREAL afin de procéder aux éventuelles études préalables de levées de doutes qui pourraient être nécessaires si les terrains sont impactés par une prédisposition de zone humide.

De manière générale, en raison de la sensibilité du territoire (risque fort d'inondation par remontées de nappes pour les sous-sols), les sous-sols sont interdits dans toutes les zones U et AU. » Extrait du rapport de présentation

OCCUPATION DU SOL

Art. 1. Les occupations du sol interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UA :

- Les constructions destinées à l'artisanat, sauf celles autorisées à l'article 2 suivant,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions destinées aux d'entrepôts,
- Les Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE), sauf celles autorisées à l'article 2 suivant,
- Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux autorisés à l'article 2 suivant,
- Les carrières,
- Le stationnement de caravanes,
- Les habitations légères et parcs résidentiels de loisirs (HLL et PRL)
- Les sous-sols

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les déblais et remblais.

Ces interdictions peuvent être levées sur un terrain à partir du moment où le pétitionnaire sera en mesure de justifier que le projet n'impacte pas une zone humide ou que le terrain n'est pas concerné par l'existence d'une zone humide. Afin que la connaissance des zones humides du territoire puisse être affinée, les études produites pourront être communiquées à la DREAL Normandie.

Dispositions spécifiques au risque d'inondation par débordement de cours d'eau identifié au plan des risques (plan annexe au règlement graphique)

En zone inondable, sont interdits :

- En secteurs non urbanisées, toutes nouvelles constructions et exhaussements sont interdits ;
- En secteurs urbanisés, les constructions nouvelles, les extensions et les aménagements de constructions existantes devront respecter les prescriptions suivantes :
 - Une distance minimum de 10 mètres par rapport aux berges du cours d'eau ;
 - Un niveau de plancher bas situé :
 - A 0,20 mètre au-dessus de la cote des Plus Hautes Eaux Estimées (PHEE) ;
 - Ou si cette cote est inconnue, à plus d'un mètre au-dessus du terrain naturel ;
 - Des clôtures ne faisant pas entrave aux écoulements ;
 - L'interdiction des sous-sols non adaptés à l'aléa ;
 - L'interdiction des exhaussements qui ne seraient pas liés aux bâtiments autorisés.

Dispositions spécifiques au risque d'inondation par remontée de nappes identifié au plan des risques (plan annexe au règlement graphique)

En zone de risque pour les réseaux et sous-sols : 0 à 1m

L'infiltration en profondeur des eaux pluviales dans le sol est interdite.

En zone de risque pour les sous-sols : 1 à 2.5m

Les sous-sols non adaptés à l'aléa sont interdits.

Toutes zones concernées :

Les constructions sont autorisées dans la mesure où l'assainissement est techniquement possible.

Disposition relative au risque d'effondrement de cavités souterraines et au risque minier identifiés au plan des risques (plan annexe au règlement graphique)

Au sein de ces secteurs (périmètre de sécurité des cavités et périmètre des risques miniers), toute nouvelle construction est interdite.

Disposition relative au risque de chutes de pierres et de blocs identifié au plan des risques (plan annexe au règlement graphique)

Dans ces secteurs directement concernés ainsi que dans la bande de précaution, toute construction est interdite à moins qu'une étude géotechnique précise qu'il n'y a pas de danger pour les futurs occupants et/ou usagers.

Disposition relative à l'aléa retrait-gonflement des argiles (plan annexe au règlement graphique)

La carte des risques identifie des zones d'aléas faibles et moyens concernant le risque de retrait-gonflement des argiles. Le décret du 22 mai 2019 (relatif à la prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux) considère que seules les zones d'aléas moyens et forts sont exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Ainsi, dans les zones d'aléas moyens, il est préconisé :

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

Dispositions relatives aux nuisances sonores identifiées au titre de l'article L.571-10 du Code de l'Environnement, de part et d'autre de l'A84 et des RD6 et RD 577 et matérialisées au plan des risques (plan annexe au règlement graphique) :

Dans ces secteurs, sont interdites les constructions ne respectant pas les prescriptions d'isolement acoustique prévues par le décret n° 95-21 du 9 janvier 1995.

Art. 2. Les occupations du sol autorisées

En zone UA, sont autorisés :

- Les constructions destinées à l'habitation,
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les constructions destinées aux bureaux,
- Les constructions destinées aux commerces à condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations et d'une surface de plancher inférieure à 400 m² ;
- Les constructions destinées à l'artisanat à condition qu'elles soient compatibles avec l'habitat,
- Les Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE) à condition qu'elles soient compatibles avec l'habitat,
- Les constructions, installations et infrastructures nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires aux constructions et installations autorisées.

Les opérations de constructions à usage d'habitation prenant place sur des terrains répondant aux conditions d'application indiquées ci-après devront respecter les densités précisées dans le tableau suivant.

Localisation du terrain (Communes historiques)	Densité à respecter	Conditions d'application
Aunay-sur-Odon	20 logements par hectare	Opération portant sur une superficie de plus de 1000 m ² ou issue d'une unité foncière de plus de 1000 m ²
Bauquay, Caumont-l'Eventé	15 logements par hectare	
Cahagnes, Jurques	12 logements par hectare	Opération portant sur une superficie de plus de 2000 m ² ou issue d'une unité foncière de plus de 2000 m ²
La Bigne, Brémoy, Campandré-Valcongrain, Coulvain, Dampierre, Danvou- la Ferrière, La Lande-sur-Drôme, Livry, Les Loges, Le Mesnil-Auzouf, Ondefontaine, Roucamps, St-Georges- d'Aunay, St-Jean-des-Essartiers, St-Pierre-du-Fresne, Sept-Vents, La Vacquerie, le Plessis -Grimoult	10 logements par hectare	

Sur les parcelles concernées par un linéaire de rez-de-chaussée commercial établi au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme et identifié au règlement graphique, sont autorisés :

- Les changements de destination des commerces existants à la date d'approbation du présent règlement, au niveau du rez-de-chaussée à compter de la façade des constructions donnant sur la voie, sous réserve de ne pas s'effectuer vers une destination d'habitation,
- Les constructions nouvelles, sous réserve que leur rez-de-chaussée, soit destiné aux commerces et activités de services, à un équipement d'intérêt collectif et de services publics.

VOIRIES, STATIONNEMENT ET RESEAUX

Art. 3. Définition des accès

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

De manière générale, les impasses doivent être évitées sauf impossibilité technique liée à la configuration des lieux. A défaut, une place de retournement permettra aux véhicules de services et de secours de faire demi-tour

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Ils doivent :

- être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements,
- apporter la moindre gêne possible à la circulation publique,
- permettre l'accès aux véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

Toute création d'accès est soumise à l'avis du gestionnaire du réseau. Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

Desserte des opérations d'ensemble depuis les routes départementales

Toutes les dispositions nécessaires à la réalisation des aménagements routiers relatifs à la desserte des opérations d'urbanisation depuis les routes départementales doivent être établies préalablement au dépôt des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Art. 12. Le stationnement

Le stationnement des véhicules (motorisés et non motorisés) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, à l'intérieur de la propriété.

Pour les constructions destinées à l'**habitation**, il est imposé :

- Au moins une place de stationnement de véhicule automobile pour tout logement dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 40 m² ;
- Au moins deux places de stationnement de véhicule automobile pour tout logement dont la surface de plancher est supérieure à 40 m².

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

Caractéristiques du stationnement des vélos

L'espace destiné aux vélos devra être, sécurisé, éclairé, situé en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis les points d'accès au bâtiment ou à l'opération. Ils pourront être mutualisés dans le cadre d'opérations d'ensembles. Ces dispositions sont applicables pour les immeubles d'habitations et de bureaux, ainsi que pour les opérations d'ensemble.

Dispositions particulières

En cas d'impossibilité (avérée et démontrée) de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs architecturaux ou d'urbanisme, celles-ci peuvent être réalisées dans l'environnement immédiat de la construction pour laquelle ces places sont nécessaires.

Dans les opérations d'urbanisme, il est possible de réaliser un parc commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération.

Art. 4. Réseaux divers

L'ensemble des constructions doivent se raccorder aux réseaux collectifs existants.

Assainissement

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un branchement particulier, en respectant les dispositions énoncées dans le règlement d'assainissement en vigueur.

A titre indicatif, tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte est soumis à l'autorisation des services gestionnaires.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement autonome des constructions devra prendre en compte l'aptitude des sols à l'épandage souterrain et être en conformité avec la réglementation existante. Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public s'il est réalisé.

Eaux pluviales

Les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales, dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs, seront réalisés par les pétitionnaires sur leurs terrains.

Des dispositifs de récupération d'eaux de pluie sont autorisés.

Eau potable

Le branchement sur l'eau potable est obligatoire pour toute nouvelle construction ou installation nécessitant une alimentation en eau. Leur mise en œuvre devra être autorisée préalablement par les services compétents. Si la capacité du réseau est insuffisante pour répondre aux besoins de la construction, l'édification de cette construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

Défense incendie

Les opérations d'ensemble devront disposer d'une défense incendie suffisante. En l'absence, un dispositif adapté devra être intégré au projet.

Autres réseaux

Les réseaux (électricité, téléphone, télévision, multimédia, etc.) et leurs raccordements seront enterrés.

Les opérations d'ensemble doivent être raccordées aux réseaux de câbles et/ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, les opérations d'aménagements doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies afin de rendre possible le raccordement au moment de la réalisation de ces réseaux.

IMPLANTATIONS

L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante peut se faire en continuité du retrait existant même s'il n'est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

A condition de ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux, une dérogation aux règles d'implantation est autorisée dans les cas suivants :

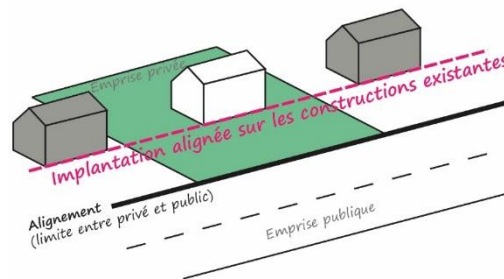
- Le maintien d'une harmonie avec l'existant,
- Une démolition / reconstruction à l'identique,
- La protection/restauration d'éléments de patrimoine,
- Une configuration complexe de la parcelle,
- Pour permettre les travaux ou la réalisation d'équipements d'infrastructure ou d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.
- Pour les bâtiments publics ou d'intérêt général.

Pour les terrains surplombant la rue, le dénivelé par rapport à la rue sera géré par un mur de soutènement.

Art. 6. Implantation par rapport aux emprises publiques

Sous réserve de dispositions particulières inscrites au règlement graphique, les constructions nouvelles devront s'aligner sur les constructions existantes.

Un retrait ou débord partiel par rapport à cet alignement de fait peut être autorisé pour des raisons techniques, de sécurité ou d'harmonie générale.



Dispositions particulières

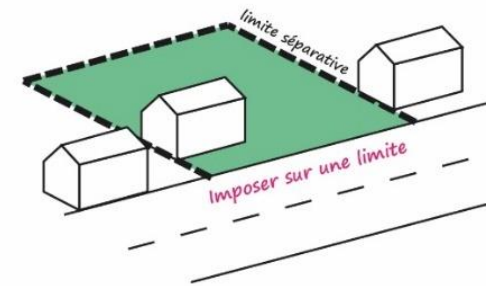
Les annexes aux constructions principales s'implanteront soit avec le même retrait que la construction principale, soit avec un retrait supérieur.

Art. 7. Implantation par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions devront être implantées **sur au moins une des limites latérales**.

Dispositions particulières

Les annexes et les extensions aux constructions principales pourront s'implanter sur limite séparative ou avec un recul minimal de 1 mètre.



Si la limite séparative correspond à la limite de la zone A ou N :

- les annexes des constructions d'habitation, d'une emprise au sol maximale de 20m², devront être implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives ;
- les autres constructions nouvelles devront être implantées à 4 mètres minimum des limites séparatives ;

Art. 8. Implantation sur le terrain

L'implantation des constructions devra être cohérente avec l'implantation du bâti environnant et d'architecture traditionnelle.

VOLUME DU BATIMENT ET DENSITES

Art. 9. Emprise au sol et coefficient de perméabilité

Sur les terrains constructibles, il est prescrit un **coefficient de perméabilité de 25% minimum** de la superficie totale de l'unité foncière, cette surface devra rester perméable aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles.



Dispositions particulières

Cette règle ne s'applique pas dans le cadre d'une opération de démolition/reconstruction d'une construction implantée sur une unité foncière dont le coefficient de perméabilité est inférieur à 25% à la date d'approbation du PLUi.

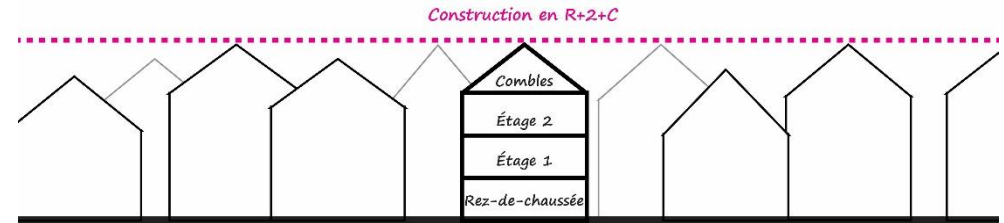
Dans le cadre de l'extension de constructions implantées sur une unité foncière dont le coefficient de perméabilité est inférieur à 25% et non nul à la date d'approbation du PLUi, il est autorisé un coefficient de **10% minimum** de la superficie totale de l'unité foncière sous réserve que l'espace perméable soit suffisamment accessible pour être entretenu.

Art. 10. Hauteur des constructions

Les nouvelles constructions doivent s'inscrire **dans le gabarit des constructions voisines** existantes de même destination.



A défaut, la hauteur des constructions sera limitée à **R+2+C**.



Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Leur hauteur :

- ne devra pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux ;
- devra répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure.

Art. 13. Espace libre et plantations

Les parcs de stationnement, publics ou privés, à l'air libre doivent être plantés à raison d'1 arbre pour 6 places de stationnement.

Seules les plantations de végétaux d'essences locales sont autorisées. (Cf. liste annexée au règlement). En annexe du présent règlement, figure une liste des espèces invasives à proscrire sur le territoire.

Protection des chemins piétonniers existants au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme

Il est interdit de porter atteinte à la continuité et au caractère des chemins à protéger répertoriés sur le règlement graphique. Ces sentiers piétons doivent être conservés ou recréer pour assurer la continuité. Aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité du tracé.

ASPECTS DES CONSTRUCTIONS

Art. 11. Aspect des constructions

Les nouvelles constructions devront veiller à maintenir l'harmonie générale du secteur où elles s'implantent, par leur forme volumétrique, l'aspect des toitures, le choix des matériaux de construction et la palette chromatique utilisée. La palette chromatique utilisée et l'harmonie des clôtures.

Les constructions contemporaines ou employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, Haute-qualité-Environnementale, Très haute Performance Energétique, énergie positive, etc.) sont autorisées sous réserve d'une insertion de qualité dans l'environnement paysager et bâti du quartier.

Pour les bâtiments publics ou d'intérêt général, il est possible de déroger aux règles de volumétrie, d'aspects, des matériaux de constructions et de la palette chromatique sous réserve d'une insertion de qualité dans l'environnement paysager et bâti du quartier.

De manière générale, les façades en pierres doivent rester apparentes et les murs et murets en pierres doivent être conservés, sauf impossibilité technique.

Les façades, soubassements, murs de soutènement ou murs de clôtures qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents recevront un parement ou un enduit, soit peint, soit teinté dans la masse.

Sauf pour les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, il est possible de déroger aux dispositions de cet article pour les réfections, réhabilitations et extensions de constructions existantes ne respectant pas les prescriptions édictées. Cette dérogation n'est admise que pour les projets présentant des proportions, des matériaux et des teintes en harmonie avec le bâtiment existant.

Toitures

Toitures du volume principal

La construction devra présenter une **toiture à 2 ou 3 pans** (toit en croupe). Le faitage sera parallèle à la plus grande façade.

Les toitures à 4 pans sont autorisées sous condition que la construction soit configurée en R+1+C ou plus et que ce type de toiture préexiste dans l'environnement bâti du projet.

Ces toitures devront être **de teinte et d'aspect ardoise**.

Toitures des annexes et volumes secondaires

Toutes les formes de toitures sont autorisées en complément du volume principal et pour les annexes, sous réserve de produire un ensemble harmonieux et/ou une architecture contemporaine de qualité.

Ces toitures devront être **de teinte et d'aspect ardoise, sauf pour les annexes non visibles depuis l'espace public**.

Les aspects suivants sont interdits : brillants, ondulés, métalliques sauf partis pris architecturaux et/ou paysagers justifiant le choix de ces aspects.

Cette dernière disposition relative aux aspects interdits ne s'applique pas aux annexes non visibles depuis l'espace public.

Toitures des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : Les toitures terrasses sont autorisées.

En UA2

Les toitures terrasses couvrant l'ensemble des constructions sont autorisées pour les commerces sans logements aux étages.

En UA1

Les lucarnes existantes doivent être conservées.

Façades

L'ensemble des façades visibles depuis la rue devront être traitées de manière équivalente en termes de volume, d'aspect des matériaux, de rythme.

Les teintes dominantes seront choisies parmi les couleurs traditionnelles normandes et neutres proches des teintes figurant sur la palette ci-dessous.

Teintes dominantes



Des teintes secondaires pourront être utilisées pour la mise en valeur d'éléments, par exemple : des teintes traditionnelles plus soutenues telles que proposées ci-dessous.

Teintes secondaires



Les aspects suivants sont interdits : brillants, ondulés, métalliques sauf partis pris architecturaux et/ou paysagers justifiant le choix de ces aspects.

Pour les menuiseries, toutes les teintes sont autorisées sauf les couleurs saturées telles que les jaunes et roses vifs.

Les façades des commerces seront contenues dans les linéaires de rez-de-chaussée existants.

Clôtures

Par rapport à l'emprise publique

Les dispositions suivantes s'appliquent aux clôtures situées :

- A l'alignement (limite de la voie publique et des propriétés des riverains fixée par l'Administration),
- Dans l'espace situé entre la construction et l'alignement.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,4 m.

- En zone UA1, les clôtures seront constituées d'un muret d'aspect pierres qui pourra être surmonté d'un barreaudage vertical.
- En zone UA2, les clôtures seront constituées d'un muret, en pierres ou enduit, qui pourra être surmonté d'un barreaudage vertical.

La hauteur du muret sera de 80cm.

En limites séparatives, tous les types de clôture sont autorisés. Leur hauteur est limitée à 2m.

En limites de zone agricole ou naturelle

Lorsque la limite de la propriété correspond à la limite de la zone A ou N, la clôture sera accompagnée d'une haie bocagère permettant de créer un espace tampon.

Protection des entités d'intérêt patrimonial identifiées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Conformément à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie de ces constructions sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir.

Façades

En cas de ravalement de façades ou parties de façades, tous les travaux doivent respecter les caractéristiques principales des constructions et les dispositions suivantes :

- Les colombages apparents ne pourront être masqués, s'ils étaient prévus ainsi dès l'origine, au minimum pour les façades visibles depuis l'espace public ;
- Les appareillages maçonnés (brique, brique et silex, pierre (calcaire, schiste, etc.)) en bon état de conservation ne pourront être masqués, au minimum pour les façades visibles depuis l'espace public ;
- Les joints en ciment sont interdits. Les enduits et les joints seront réalisés au mortier de chaux hydraulique naturelle ;
- L'emploi de matériaux traditionnels en harmonie avec les constructions existantes (brique, grès, enduits à la chaux, bois, schiste, etc.) sera privilégié en cas de travaux de reconstruction ou d'isolation par l'extérieur.

Les enduits doivent présenter des teintes ocre, brunes, grises ou terre beige, en cohérence avec la couleur des pierres qui constituent l'ensemble maçonné.

Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité devront être conservés (bandeaux, harpages, décoration et modénatures, etc.).

Les modifications ou ajouts de percements ne sont envisageables que s'ils ne nuisent pas à l'équilibre de la façade, et reprennent les proportions et la modénature existante, dans sa forme, ses matériaux et sa mise en œuvre ou les caractères stylistiques de l'époque de la construction.

Les baies devront être plus hautes que larges ou de dimensions comparables avec les anciennes baies, sauf architecture contemporaine de qualité en harmonie avec le bâtiment et le site.

Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision, etc.) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, pompes à chaleur, paraboles, etc.), lorsqu'ils sont installés sur les façades, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse.

Toitures

Les toitures reprendront les formes d'origines et des matériaux similaires à ceux initialement mis en œuvre sur les constructions.

Extensions, annexes

Le projet ne doit pas dénaturer la composition architecturale initiale.

- Les matériaux et couleurs devront respecter les tonalités dominantes environnantes.
- Tout pastiche d'architecture traditionnelle est interdit.
- Les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois sont interdits.
- Les couvertures seront soit identiques à celle de la construction existante, soit respecteront les dispositions de chaque zone
- Les projets d'architecture contemporaine de qualité sont autorisés à condition d'être en harmonie avec le bâtiment et le site.

Dispositions spécifiques au bâti de la Reconstruction identifiées au plan graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (*communes des Monts-d'Aunay (Aunay-sur-Odon), de Caumont-sur-Aure (Caumont-l'Éventé), Cahagnes et Dialan-sur-Chaine (Jurques)*)

Conformément à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie de ces constructions sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir.

Par cette identification, une attention particulière est portée au respect de la période de Reconstruction. Les architectures des périodes Reconstruction "traditionnelle" et "moderne" (cf. définition dans lexicque) devront être respectées en cas de travaux.

Afin de promouvoir l'architecture contemporaine de qualité, des formes architecturales nouvelles pourront être autorisées, pour les extensions et annexes, à condition qu'il s'agisse d'un parti affirmé et cohérent avec la morphologie urbaine.

Aspect général

La réhabilitation des constructions devra respecter la recherche de volumes simples avec un ordonnancement vertical et horizontal.

Tout aménagement, extension, restauration ou autre opération est interdit dès lors qu'il porte atteinte au style ayant présidé à l'époque de la construction du bâtiment et plus particulièrement au respect de la composition générale des façades visibles depuis le domaine public comme :

- Des partitions et rythmes horizontaux (soubassement, bandeau intermédiaire soulignant un niveau, une corniche),
- De la trame verticale et en particulier des travées qui ordonnent les percements,
- Des proportions dominantes (rapport entre la hauteur et la largeur des ouvertures lorsqu'elles ont été conservées dans leur proportions initiales),
- Des éléments de modénature,
- Des matériaux.

Les toitures

Pour l'ensemble du bâti Reconstruction, aspect (brillance, pose, reliefs et dimensions), la couleur (teinte et nuances si elles existent) du matériau d'origine de la toiture ainsi que l'inclinaison des pentes seront respectés.

Les toitures en fibro-ciment pourront évoluer vers un changement d'aspect cohérent avec la période de Reconstruction dans laquelle elles s'inscrivent.

Le système d'égout de toiture à retenir est variable, il dépend de la présence ou non d'une corniche et de la typologie architecturale à laquelle se rattache la construction.

Le type de faîtage d'origine sera conservé, à défaut, il sera réalisé selon l'aspect du zinc plié.

- **Règles spécifiques à l'architecture de la Reconstruction dite « traditionnelle »**

Les toitures seront composées d'au moins deux pans symétriques et présenteront une pente de 45° (plus ou moins quelques degrés, si cela est nécessaire à l'adaptation de la construction).

Les extensions (éléments de jonction, ailes secondaires, ...) pourront être couvertes d'une toiture-terrasse (végétalisées ou non), si elles respectent la composition architecturale de la construction et n'en rompent pas l'harmonie et qu'elles ne sont pas visibles depuis les voies principales afin de ne pas rompre l'alignement.

L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction et qu'elles ne soient pas localisées en façade principale, c'est-à-dire non visible depuis la rue principale de la construction.

- *Règles spécifiques à l'architecture de la Reconstruction dite « moderne »*

Seront autorisés pour les constructions de la période "moderne", l'évolution des toitures à faibles pentes vers des couvertures métalliques d'aspect et de couleur zinc (joints debout ou sur tasseaux) ou cuivre.

Les extensions (éléments de jonction, ailes secondaires, ...) pourront être couvertes d'une toiture-terrasse (végétalisées ou non) y compris en façade.

L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et en toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction (respect des rythmes de modénatures et ordonnancement).

- *Les souches de cheminées*

Les souches de cheminées, caractéristiques de la période, ne seront pas démolies.

Elles devront être refaites suivant les techniques et les teintes d'origine.

En conséquence, le bardage, l'essentage (recouvrement) ou le collage de matériaux d'étanchéité sont interdits.

- *Les divers éléments techniques*

Les antennes collectives ou individuelles doivent être installées dans les combles ou sur les parties de toitures non visibles depuis l'espace public

Les antennes paraboliques visibles de l'espace public ne seront autorisées qu'à condition qu'elles s'insèrent harmonieusement au tissu bâti existant. Elles seront de même teinte que le matériau situé en arrière-plan.

Les climatisations, les autres accessoires techniques liés à de nouvelles technologies visibles de l'espace public ne seront autorisés qu'à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement au tissu bâti existant. Elles seront de même teinte que le matériau situé en arrière-plan.

Les matériaux autorisés

- *Règles spécifiques à l'architecture de la Reconstruction dite « traditionnelle »*

Les façades en granit ou en pierre seront soigneusement nettoyées et rejointoyées au mortier de chaux, au nu ou en retrait du parement. D'une manière générale, il conviendra d'éviter les joints trop clairs en cas de rejointoiement.

Les pierres de taille et les moellons trop dégradés seront remplacés par des pierres de même nature.

En cas de dégradation importante, une façade pourra être entièrement ravalée dès lors que la nouvelle finition se rapprochera au maximum de la texture, des teintes et des proportions du parement d'origine

Dans tous les cas, les bardages des façades et des pignons sont interdits.

Les matériaux traditionnels (brique, grès, enduits à la chaux, bois ...) seront privilégiés en cas de travaux de reconstruction.

Les maçonneries de pierre et les modénatures tels que les colombages apparents ne pourront pas être masqués par une isolation par l'extérieur.

A Aunay-sur-Odon et à Caumont-L'Éventé : Les façades enduites uniformément pourront faire l'objet d'une isolation par l'extérieur à condition de reproduire strictement l'aspect d'origine de la façade, des modénatures des baies et en particulier de celles des portes et de replacer des volets identiques à ceux d'origine.

- *Règles spécifiques à l'architecture de la Reconstruction dite « moderne »*

Le projet des travaux de rénovation (ravalement) recherchera le rapprochement de l'état d'origine dans le traitement des façades (textures, couleurs, matériaux).

Les bétons qui présentent une finition bouchardée ou en gravillons lavés seront restaurés ou restitués dans leurs aspect, texture et coloration d'origine par une intervention soignée et un procédé adapté. Les joints entre les panneaux de béton et les faux joints seront conservés ou restitués.

Dans le cas d'éléments de façade dont la finition d'origine est en enduit ciment lisse, une peinture pourra être utilisée dès lors qu'elle s'applique à l'ensemble de l'immeuble ou de la façade sur rue. Les teintes choisies seront en harmonie avec celles des matériaux d'origine : teintes ocre, brunes, grises ou terre beige, en fonction de la couleur des pierres qui constituent l'ensemble maçonné.

L'isolation par l'extérieur peut être autorisée dans le cadre d'un projet architectural qui prend en compte l'ensemble de l'unité architecturale et le vocabulaire particulier de la Reconstruction de l'après-guerre.

Ainsi la vêtue extérieure doit notamment reproduire le rendu des encadrements saillants des baies, des nez des dalles, des panneaux en béton ajourés,

Les pavés de verre

Les pavés de verre seront conservés ou remplacés à l'identique. Dans le cadre d'un ravalement, les joints seront de couleur grise. Ils devront être sablés et ne pourront pas être peints.

Les ouvertures

- *Les baies et fenêtres*

Les modifications ou ajouts de percements ne sont envisageables que s'ils ne nuisent pas à l'équilibre de la façade, et reprennent les proportions et la modénature existante, dans sa forme, ses matériaux et sa mise en œuvre ou les caractères stylistiques de l'époque de la construction (dessin des encadrements, proportions, formes des volets, etc.).

Ainsi, en façade rue, les travaux entraînant le changement des baies devront reprendre le style d'origine, notamment dans le positionnement des petits bois.

De nouvelles ouvertures seront autorisées en rez-de-chaussée, notamment en cas de création d'un accès indépendant au logement situé au-dessus d'un commerce. La réorganisation des ouvertures du rez-de-chaussée devra toutefois conserver les proportions du style « reconstruction » ainsi que ses caractéristiques tels que les

modénatures (encadrement de baies, corniches, parement, etc.) ou encore le style des portes (bois, fer, etc.).

Les baies devront être plus hautes que larges ou de dimensions comparables avec les anciennes baies, sauf architecture contemporaine de qualité en harmonie avec le bâtiment et le site.

A l'occasion de travaux, les travées continues d'une façade seront restituées. Les encadrements seront restaurés. Une ancienne baie obturée sera soit ouverte, soit elle recevra un traitement approprié (obturation en léger retrait et en harmonie avec les matériaux de la façade existante : volets rabattus, trompe l'œil, ...).

L'obturation d'une baie pourra être autorisée à condition de conserver l'encadrement d'origine et de traiter l'obturation.

Les ouvertures, composées de grands vantaux verticaux, ont été conçues afin d'optimiser la luminosité des logements et d'apporter une cohérence d'écriture aux façades.

Pour les finitions voir ci-après : modénatures et teintes

- *Les lucarnes*

Les lucarnes ne devront pas être démolies.

Les travaux de restauration consisteront en un nettoyage des maçonneries. Les jouées, parties latérales des lucarnes souvent dressées en ardoises, seront refaites à l'identique.

- *Les fenêtres de toit*

En façade avant :

En cas de nouvelle installation, elles devront être de proportions plus hautes que large. La largeur devra être inférieure ou égale à la largeur des fenêtres sur lesquelles elles s'alignent. Leur implantation respectera l'axe des fenêtres inférieurs et seront positionnées en harmonie avec les lucarnes. D'autres implantations et proportions pourront être autorisées à condition que le rendu d'ensemble soit plus harmonieux que

le strict respect de la règle précédente. Un seul niveau de fenêtres de toit est autorisé en façade avant.

En façade arrière :

Deux niveaux de fenêtre de toit sont autorisés.

Pour le premier niveau (le plus bas) : les fenêtres de toit pourront avoir une taille plus importante que celle autorisée en façade avant ou être constituées de verrières, sous réserve que l'ossature métallique de celles-ci soit de couleur identique au reste de la couverture.

Pour le second niveau (le plus haut) : les fenêtres de toit seront de proportions plus hautes que larges et n'excéderont pas une surface de 0.7m² par fenêtre de toit.

- Les portes d'entrées

Les portes seront restaurées ou remplacées par des ouvrages à l'identique ou similaires et traitées dans une teinte soutenue, autre que blanche : portes en bois, acier, ou technique mixte reproduisant le dessin d'origine

Pour les finitions des couleurs, voir chapitre modénature et teintes.

Les menuiseries en polyvinyle-chlorure (PVC) sont interdites.

Détails d'architectures

- Les garde-corps

Les ouvrages en métal d'origine seront conservés et restaurés autant que possible.

Les ferronneries anciennes dégradées seront remplacées à l'identique autant que possible.

Dans le cas où les garde-corps d'origine auraient disparu, ils seront reconstitués à l'identique ou en accord avec le caractère de la typologie architecturale de la façade.

La mise aux normes éventuelle, par exemple le rehaussement pour respect de la hauteur réglementaire, devra s'inspirer du dessin d'origine.

Pour préserver l'homogénéité du bâtiment, toute opération de rénovation ou de changement de garde-corps, de forme ou de teinte, devra s'étendre à l'ensemble de l'immeuble

- Les balcons et loggias

Afin de conserver ce rythme lié aux jeux d'ombres et de profondeurs sur la façade, les loggias ne pourront pas être fermées.

- Les volets d'occultation

Les volets métalliques repliés dans l'embrasure de la baie, de type persiennes ou non, devront être conservés et restaurés ou remplacé par un modèle équivalent.

Les volets battants devront être conservés et restaurés. Le remplacement par des volets battants en PVC blanc est interdit.

Si une pose de volets roulants est choisie, les coffres ne doivent pas être visibles en façade. A cette fin, ils seront installés coté intérieur et derrière le linteau si c'est techniquement possible. Quel que soit l'hypothèse de pose, la surlargeur de dormant liée au coffre sera strictement limitée à ce qui est techniquement nécessaire.

La pose d'un volet roulant ne pourra nuire à l'harmonie générale du bâtiment.

Pour les finitions se reporter au chapitre modénature et teintes.

Modénatures et teintes

- Modénatures

Les modénatures et les détails architecturaux présents initialement sur la façade seront strictement conservés ou restitués dans leurs proportions d'origine.

- Teintes et coloris

Afin de maintenir une unité dans la composition urbaine des villes, les menuiseries seront obligatoirement blanches.

Les encadrements, rebords de fenêtres seront soit en matériau brut, soit peint en blanc.

Les détails architecturaux tels que les garde-corps, ferronnerie, volets seront :

- soit peints en blanc, (Exemple d'Aunay-sur-Odon)
- soit dans une seule teinte de couleur pour l'ensemble. (Voir exemple ci-contre)



À Aunay-sur-Odon et à Caumont-L'éventé, les menuiseries ainsi que les détails architecturaux des étages (huisseries, garde-corps) seront blancs dans le centre-ville afin de respecter la composition unitaire du centre-ville actuel. Ceux en rez-de-chaussée marquant le socle, souvent occupé par des commerces, pourront être colorés mais de façon unitaire.

Les teintes secondaires, pour la mise en valeur des éléments architecturaux seront des teintes traditionnelles ou plus soutenues tels que des rouges/rosés/orange, gris/bleutés, marron.

- Les clôtures

Les clôtures en béton devront être conservées et renouvelées. Dans le cas où elles seraient trop endommagées, elles seront remplacées par un modèle similaire d'aspect béton. Le dessin géométrique sera en cohérence avec le style de la Reconstruction, cherchant une cohérence et une harmonie d'ensemble.

Les clôtures réalisées avec des ferronneries devront être conservées et renouvelées selon le même procédé que pour les garde-corps. Dans le cas où elles seraient trop endommagées, elles seront remplacées par un modèle similaire d'aspect métallique. Le dessin géométrique sera en cohérence avec le style de la Reconstruction, cherchant une cohérence et une harmonie d'ensemble.

Les murets en pierre des clôtures seront conservés et restaurés au maximum.

Les murets enduits des clôtures seront restaurés et enduits dans une teinte identique à celle de la façade.

Zone UB

RAPPELS

Rappel 1. UB : zone urbaine à vocation principale d'habitat relativement dense

« Elle correspond aux bourgs de certaines communes rurales. N'ont été retenus pour ce classement que les espaces disposant d'une taille suffisamment importante pour justifier de règles particulières. » Extrait du rapport de présentation

Caractéristiques

« Bourgs particulièrement marqués regroupant de l'habitat et éventuellement des équipements publics mais n'accueillant pas de commerces. Quelques activités artisanales peuvent y être observées ponctuellement aujourd'hui.

« Un tissu relativement dense marqué par de nombreuses constructions en R+1 implantées le long des voies et de nombreuses constructions accolées, souvent en pierres. » Extrait du rapport de présentation

Objectifs

« Maintenir l'ambiance urbaine des espaces ainsi que leur qualité tout en y permettant la densification. Cette densification ne doit cependant pas s'y faire au détriment de la qualité de vie ni de la sécurité.

« Le règlement graphique et le règlement écrit seront utilisés de manière complémentaire, notamment sur les questions d'alignement, afin de prendre en compte les caractéristiques de communes différentes. » Extrait du rapport de présentation

Rappel 2. Décomposition et sous-zones

« Compte tenu des différences dans la morphologie et les objectifs de développement des communes concernées, 2 sous-zones UB se distinguent:

- UB1 :
 - Les Monts-d'Aunay -> Commune déléguée : Danvou-la-Ferrière,
 - Dialan-sur-chaîne -> Commune déléguée : Mesnil-Auzouf
 - Seulline -> Commune déléguée : Couvain, Saint-Georges-d'Aunay, la Bigne
- UB2 :
 - Les Monts-d'Aunay -> Communes déléguées : Bauquay, Ondefontaine, Roucamps, Plessis-Grimoult, Campandré-Valcongrain,
 - Caumont-sur-Aure -> Commune déléguée : Livry
 - Brémoy » Extrait du rapport de présentation

Rappel 3. Caractéristiques particulières à prendre en compte

« Les projets de constructions et d'aménagement devront prendre en compte les cartes d'aléas des zones humides éditées et mises à jour régulièrement par la DREAL afin de procéder aux éventuelles études préalables de levées de doutes qui pourraient être nécessaires si les terrains sont impactés par une prédisposition de zone humide.

De manière générale, en raison de la sensibilité du territoire (risque fort d'inondation par remontées de nappes pour les sous-sols), les sous-sols sont interdits dans toutes les zones U et AU. » Extrait du rapport de présentation

OCCUPATION DU SOL

Art. 1. Les occupations du sol interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UB :

- Les constructions destinées à l'artisanat, sauf celles autorisées à l'article 2 suivant,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions destinées aux entrepôts,
- Les Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE),
- Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux autorisés à l'article 2 suivant,
- Les carrières,
- Le stationnement de caravanes,
- Les habitations légères et parcs résidentiels de loisirs (HLL et PRL),
- Les sous-sols.

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les déblais et remblais.

Ces interdictions peuvent être levées sur un terrain à partir du moment où le pétitionnaire sera en mesure de justifier que le projet n'impacte pas une zone humide ou que le terrain n'est pas concerné par l'existence d'une zone humide. Afin que la connaissance des zones humides du territoire puisse être affinée, les études produites pourront être communiquées à la DREAL Normandie.

Dispositions spécifiques au risque d'inondation par débordement de cours d'eau identifié au plan des risques (plan annexe au règlement graphique)

En zone inondable, sont interdits :

- En secteurs non urbanisés, toutes nouvelles constructions et exhaussements sont interdits ;
- En secteurs urbanisés, les constructions nouvelles, les extensions et les aménagements de constructions existantes devront respecter les prescriptions suivantes :
 - Une distance minimum de 10 mètres par rapport aux berges du cours d'eau ;
 - Un niveau de plancher bas situé :
 - A 0,20 mètre au-dessus de la cote des Plus Hautes Eaux Estimées (PHEE) ;
 - Ou si cette cote est inconnue, à plus d'un mètre au-dessus du terrain naturel ;
 - Des clôtures ne faisant pas entrave aux écoulements ;
 - L'interdiction des sous-sols non adaptés à l'aléa ;
 - L'interdiction des exhaussements qui ne seraient pas liés aux bâtiments autorisés.

Dispositions spécifiques au risque d'inondation par remontée de nappes identifié au plan des risques (plan annexe au règlement graphique)

En zone de risque pour les réseaux et sous-sols : 0 à 1m

L'infiltration en profondeur des eaux pluviales dans le sol est interdite.

En zone de risque pour les sous-sols : 1 à 2.5m

Les sous-sols non adaptés à l'aléa sont interdits.

Toutes zones concernées :

Les constructions sont autorisées dans la mesure où l'assainissement est techniquement possible.

Disposition relative au risque d'effondrement de cavités souterraines et au risque minier identifiés au plan des risques (plan annexe au règlement graphique)

Au sein de ces secteurs (périmètre de sécurité des cavités et périmètre des risques miniers), toute nouvelle construction est interdite.

Disposition relative au risque de chutes de pierres et de blocs identifié au plan des risques (plan annexe au règlement graphique)

Dans ces secteurs directement concernés ainsi que dans la bande de précaution, toute construction est interdite à moins qu'une étude géotechnique précise qu'il n'y a pas de danger pour les futurs occupants et/ou usagers.

Disposition relative à l'aléa retrait-gonflement des argiles (plan annexe au règlement graphique)

La carte des risques identifie des zones d'aléas faibles et moyens concernant le risque de retrait-gonflement des argiles. Le décret du 22 mai 2019 (relatif à la prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux) considère que seules les zones d'aléas moyens et forts sont exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Ainsi, dans les zones d'aléas moyens, il est préconisé :

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

Dispositions relatives aux nuisances sonores identifiées au titre de l'article L.571-10 du Code de l'Environnement, de part et d'autre de l'A84 et des RD6 et RD 577 et matérialisées au plan des risques (plan annexe au règlement graphique) :

Dans ces secteurs, sont interdites les constructions ne respectant pas les prescriptions d'isolement acoustique prévues par le décret n° 95-21 du 9 janvier 1995.

Art. 2. Les occupations du sol autorisées

En zone UB, sont autorisés :

- Les constructions destinées à l'habitation,
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les constructions destinées aux bureaux,
- Les constructions destinées au commerce,
- Les constructions destinées à l'artisanat à condition qu'elles soient compatibles avec l'habitat et les équipements,
- Les constructions, installations et infrastructures nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires aux constructions et installations autorisées.

Les opérations de constructions à usage d'habitation prenant place sur des terrains répondant aux conditions d'application indiquées ci-après devront respecter les densités précisées dans le tableau suivant.

Localisation du terrain (Communes historiques)	Densité à respecter	Conditions d'application
Aunay-sur-Odon	20 logements par hectare	Opération portant sur une superficie de plus de 1000 m ² ou issue d'une unité foncière de plus de 1000 m ²
Bauquay, Caumont-l'Éventé	15 logements par hectare	
Cahagnes, Jurques	12 logements par hectare	Opération portant sur une superficie de plus de 2000 m ² ou issue d'une unité foncière de plus de 2000 m ²
La Bigne, Brémoy, Campandré-Valcongrain, Coulvain, Dampierre, Danvou-la Ferrière, La Lande-sur-Drôme, Livry, Les Loges, Le Mesnil-Auzouf, Ondefontaine, Roucamps, St-Georges-d'Aunay, St-Jean-des-Essartiers, St-Pierre-du-Fresne, Sept-Vents, La Vacquerie, le Plessis - Grimoult	10 logements par hectare	

VOIRIES, STATIONNEMENT ET RESEAUX

Art. 3. Définition des accès

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

De manière générale, les impasses doivent être évitées sauf impossibilité technique liée à la configuration des lieux. A défaut, une place de retournement permettra aux véhicules de services et de secours de faire demi-tour.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Ils doivent :

- être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements,
- apporter la moindre gêne possible à la circulation publique,
- permettre l'accès aux véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

Desserte des opérations d'ensemble depuis les routes départementales

Toutes les dispositions nécessaires à la réalisation des aménagements routiers relatifs à la desserte des opérations d'urbanisation depuis les routes départementales doivent être établies préalablement au dépôt des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Toute création d'accès est soumise à l'avis du gestionnaire du réseau. Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

Art. 12. Le stationnement

Sauf impossibilité technique, le stationnement des véhicules (motorisés et non motorisés) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, à l'intérieur de la propriété.

Pour les constructions destinées à l'**habitation**, il est imposé, sauf impossibilité technique, **deux places de stationnement de véhicule automobile par logement**.

Caractéristiques du stationnement des vélos

L'espace destiné aux vélos devra être, sécurisé, éclairé, situé en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis les points d'accès au bâtiment ou à l'opération. Ils pourront être mutualisés dans le cadre d'opérations d'ensembles. Ces dispositions sont applicables pour les immeubles d'habitations et de bureaux, ainsi que pour les opérations d'ensemble.

Dispositions particulières

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs architecturaux ou d'urbanisme, celles-ci peuvent être réalisées dans l'environnement immédiat de la construction pour laquelle ces places sont nécessaires.

Dans les opérations d'urbanisme, il est possible de réaliser un parc commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération.

Art. 4. Réseaux divers

L'ensemble des constructions doivent se raccorder aux réseaux collectifs existants.

Assainissement

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un branchement particulier, en respectant les dispositions énoncées dans le règlement d'assainissement en vigueur.

A titre indicatif, tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte est soumis à l'autorisation des services gestionnaires.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement autonome des constructions devra prendre en compte l'aptitude des sols à l'épandage souterrain et être en conformité avec la réglementation existante. Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public s'il est réalisé.

Eaux pluviales

Les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales, dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs, seront réalisés par les pétitionnaires sur leurs terrains.

Des dispositifs de récupération d'eaux de pluie sont autorisés.

Eau potable

Le branchement sur l'eau potable est obligatoire pour toute nouvelle construction ou installation nécessitant une alimentation en eau. Leur mise en œuvre devra être autorisée préalablement par les services compétents. Si la capacité du réseau est insuffisante pour répondre aux besoins de la construction, l'édification de cette construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

Défense incendie

Les opérations d'ensemble devront disposer d'une défense incendie suffisante. En l'absence, un dispositif adapté devra être intégré au projet.

Autres réseaux

Les réseaux (électricité, téléphone, télévision, multimédia, etc.) et leur raccordement seront enterrés.

Les opérations d'ensemble doivent être raccordées aux réseaux de câbles et/ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, les opérations d'aménagements doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies afin de rendre possible le raccordement au moment de la réalisation de ces réseaux.

IMPLANTATIONS

L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante peut se faire en continuité du retrait existant même s'il n'est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

A condition de ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux, une dérogation aux règles d'implantation est autorisée dans les cas suivants :

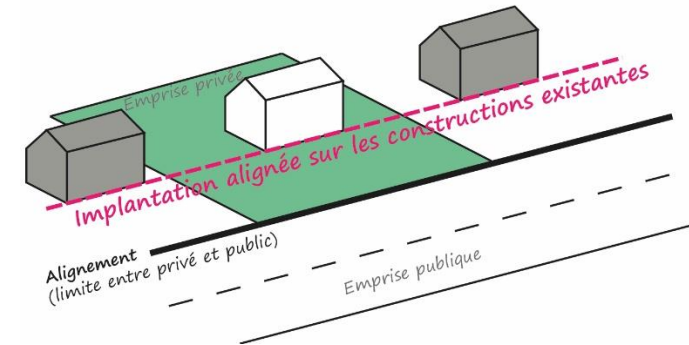
- Le maintien d'une harmonie avec l'existant,
- Une démolition / reconstruction à l'identique,
- La protection/restauration d'éléments de patrimoine,
- Une configuration complexe de la parcelle,
- Pour permettre les travaux ou la réalisation d'équipements d'infrastructure ou d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.
- Pour les bâtiments publics ou d'intérêt général.

Pour les terrains surplombant la rue, le dénivelé par rapport à la rue sera géré par un mur de soutènement.

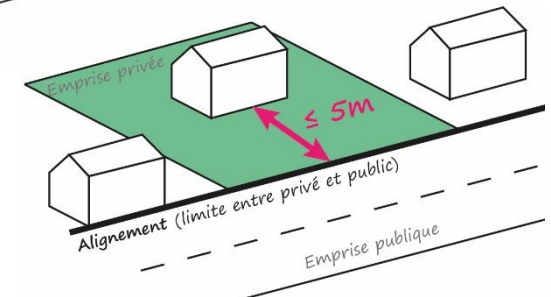
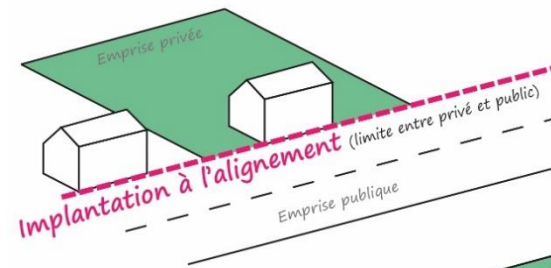
Art. 6. Implantation par rapport aux emprises publiques

Sous réserve de dispositions particulières inscrites au règlement graphique, les constructions nouvelles devront s'aligner :

- sur un alignement de fait des constructions existantes, lorsqu'il existe
- sur les constructions voisines existantes



A défaut, les nouvelles constructions devront être implantées dans une zone de 0 à 5 m par rapport à l'alignement.



Dispositions particulières

Les annexes aux constructions principales s'implanteront soit avec le même retrait que la construction principale, soit avec un retrait supérieur.

Art. 7. Implantation par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions devront être implantées sur au moins une des limites séparatives ou à 1 mètre de l'une d'entre elle.

Dispositions particulières

Les annexes et les extensions aux constructions principales pourront s'implanter sur limite séparative ou avec un recul minimal de 1 mètre.

Si la limite séparative correspond à la limite de la zone A ou N :

- les annexes des constructions d'habitation, d'une emprise au sol maximale de 20m², devront être implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives ;
- les autres constructions nouvelles devront être implantées à 4 mètres minimum des limites séparatives ;

Art. 8. Implantation sur le terrain

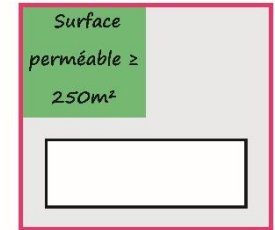
L'implantation des constructions devra être cohérente avec l'implantation du bâti environnant et d'architecture traditionnelle.

VOLUME DU BATIMENT ET DENSITES

Art. 9. Emprise au sol et coefficient de perméabilité

Sur les terrains constructibles, il est prescrit **un coefficient de perméabilité de 25% minimum** de la superficie totale de l'unité foncière, cette surface devra rester perméable aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles.

Unité foncière de 1000 m²



Dispositions particulières

Cette règle ne s'applique pas dans le cadre d'une opération de démolition/reconstruction d'une construction implantée sur une unité foncière dont le coefficient de perméabilité est inférieur à 25% à la date d'approbation du PLUi.

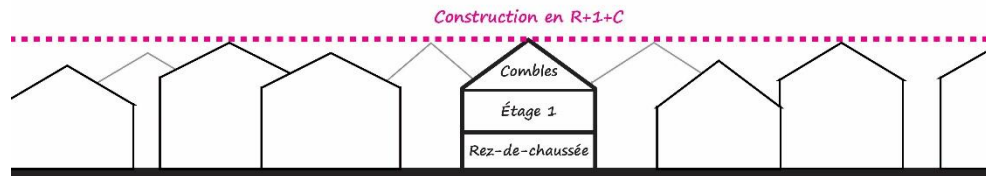
Dans le cadre de l'extension de constructions implantées sur une unité foncière dont le coefficient de perméabilité est inférieur à 25% et non nul à la date d'approbation du PLUi, il est autorisé un coefficient de **10% minimum** de la superficie totale de l'unité foncière sous réserve que l'espace perméable soit suffisamment accessible pour être entretenu.

Art. 10. Hauteur des constructions

Les nouvelles constructions doivent s'inscrire **dans le gabarit des constructions voisines existantes** de même destination.



A défaut, la hauteur des constructions sera limitée à **R+1+C**.



Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Leur hauteur :

- ne devra pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux ;
- devra répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure.

Art. 13. Espace libre et plantations

Les parcs de stationnement, publics ou privés, à l'air libre doivent être plantés à raison d'1 arbre pour 6 places de stationnement.

Seules les plantations de végétaux d'essences locales sont autorisées. (Cf. liste annexée au règlement).

En annexe du présent règlement, figure une liste des espèces invasives à proscrire sur le territoire.

Protection des chemins piétonniers existants au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme

Il est interdit de porter atteinte à la continuité et au caractère des chemins à protéger répertoriés sur le règlement graphique. Ces sentiers piétons doivent être conservés ou recréer pour assurer la continuité. Aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité du tracé.

Protection des jardins identifiés au règlement graphique au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme

Pour ces éléments :

- Sont seulement autorisées les annexes des constructions existantes, dès lors qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site ;
- Les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne peuvent pas être transformées en nouveaux logements ;
- Les annexes respectent les prescriptions édictées pour la zone U du règlement écrit ;
- L'emprise au sol des annexes des constructions y est limitée à 30 m² par unité foncière ;

Les constructions existantes au sein de cette trame peuvent évoluer dans le respect des règles édictées par le règlement écrit, sous réserve de ne pas réduire de manière significative la surface du jardin (surface végétalisée non construite).

ASPECTS DES CONSTRUCTIONS

Art. 11. Aspect des constructions

Les nouvelles constructions devront veiller à maintenir l'harmonie générale du secteur où elles s'implantent par leur forme volumétrique, l'aspect des toitures, le choix des matériaux de construction, la palette chromatique utilisée et l'harmonie des clôtures.

Les constructions contemporaines ou employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, Haute-qualité-Environnementale, Très haute Performance Energétique, énergie positive, etc.) sont autorisées sous réserve d'une insertion de qualité dans l'environnement paysager et bâti du quartier.

Pour les bâtiments publics ou d'intérêt général, il est possible de déroger aux règles de volumétrie, d'aspects, des matériaux de constructions et de la palette chromatique sous réserve d'une insertion de qualité dans l'environnement paysager et bâti du quartier.

De manière générale, les façades en pierres doivent rester apparentes et les murs et murets en pierres doivent être conservés, sauf impossibilité technique.

Les façades, soubassements, murs de soutènement ou murs de clôtures qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents recevront un parement ou un enduit, soit peint, soit teinté dans la masse.

Sauf pour les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, il est possible de déroger aux dispositions de cet article pour les réfections, réhabilitations et extensions de constructions existantes ne respectant pas les prescriptions édictées. Cette dérogation n'est admise que pour les projets présentant des proportions, des matériaux et des teintes en harmonie avec le bâtiment existant.

Toitures

Toitures du volume principal en UB1

La construction devra présenter une **toiture à 2 ou 3 pans** (toit en croupe). Le faitage sera parallèle à la plus grande façade.

Les toitures à 4 pans sont autorisées sous condition que la construction soit configurée en R+1+C ou plus et que ce type de toiture préexiste dans l'environnement bâti du projet.

Ces toitures devront être **de teinte et d'aspect ardoise**.

Toitures des annexes et volumes secondaires en UB1

Toutes les formes de toitures sont autorisées en complément du volume principal et pour les annexes, sous réserve de produire un ensemble harmonieux.

Ces toitures devront être **de teinte ardoise**.

Les aspects suivants sont interdits : brillants, ondulés, métallique.

Cette dernière disposition relative aux aspects interdits ne s'applique pas aux annexes non visibles depuis l'espace public.

Toitures des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les toitures terrasses sont autorisées.

En UB2

Toutes les formes et tous les matériaux sont autorisés sans distinction de volumes principaux ou secondaires.

Ces toitures devront être **de teinte et d'aspect ardoise**.

Façades

L'ensemble des façades visibles depuis la rue devront être traitées de manière équivalente en termes de volume, d'aspect des matériaux, de rythme.

Les teintes dominantes seront choisies parmi les couleurs traditionnelles normandes et neutres proches des teintes figurant sur la palette ci-dessous.

Teintes dominantes



Des teintes secondaires pourront être utilisées pour la mise en valeur d'éléments, par exemple : des teintes traditionnelles plus soutenues telles que proposées ci-dessous.

Teintes secondaires



Les aspects suivants sont interdits : brillants, ondulés, métalliques sauf partis pris architecturaux et/ou paysagers justifiant le choix de ces aspects.

Pour les menuiseries, toutes les teintes sont autorisées sauf les couleurs saturées telles que les jaunes et roses vifs.

Clôtures

Par rapport à l'emprise publique

Les dispositions suivantes s'appliquent aux clôtures situées :

- A l'alignement (limite de la voie publique et des propriétés des riverains fixée par l'Administration),
- Dans l'espace situé entre la construction et l'alignement.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,4 m.

- En zone UB1, sont autorisés les grillages, les haies d'essences locales, les murs enduits, les murs de pierre, les murets d'environ 80 cm surmontés d'un barreaudage ainsi que les lamelles brise-vue.
- En zone UB2, les clôtures seront constituées d'un muret d'environ 80 cm, en d'aspect pierres ou enduit, qui pourra être surmonté d'un barreaudage vertical.

En limites séparatives, tous les types de clôture sont autorisés. Leur hauteur est limitée à 2m.

En limites de zone agricole ou naturelle

Lorsque la limite de la propriété correspond à la limite de la zone A ou N, la clôture sera accompagnée d'une haie bocagère permettant de créer un espace tampon.

Protection des entités d'intérêt patrimonial identifiées au titre de l'article

L.151-19 du code de l'urbanisme

Conformément à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie de ces constructions sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir.

Façades

En cas de ravalement de façades ou parties de façades, tous les travaux doivent respecter les caractéristiques principales des constructions et les dispositions suivantes :

- Les colombages apparents ne pourront être masqués, s'ils étaient prévus ainsi dès l'origine, au minimum pour les façades visibles depuis l'espace public ;
- Les appareillages maçonnés (brique, brique et silex, pierre (calcaire, schiste, etc.)) en bon état de conservation ne pourront être masqués, au minimum pour les façades visibles depuis l'espace public ;
- Les joints en ciment sont interdits. Les enduits et les joints seront réalisés au mortier de chaux hydraulique naturelle ;
- L'emploi de matériaux traditionnels en harmonie avec les constructions existantes (brique, grès, enduits à la chaux, bois, schiste, etc.) sera privilégié en cas de travaux de reconstruction ou d'isolation par l'extérieur.

Les enduits doivent présenter des teintes ocre, brunes, grises ou terre beige, en cohérence avec la couleur des pierres qui constituent l'ensemble maçonné.

Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité devront être conservés (bandeaux, harpages, décoration et modénatures, etc.).

Les modifications ou ajouts de percements ne sont envisageables que s'ils ne nuisent pas à l'équilibre de la façade, et reprennent les proportions et la modénature existante, dans sa forme, ses matériaux et sa mise en œuvre ou les caractères stylistiques de l'époque de la construction.

Les baies devront être plus hautes que larges ou de dimensions comparables avec les anciennes baies, sauf architecture contemporaine de qualité en harmonie avec le bâtiment et le site.

Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision, etc.) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, pompes à chaleur, paraboles, etc.), lorsqu'ils sont installés sur les façades, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse.

Toitures

Les toitures reprendront les formes d'origines et des matériaux similaires à ceux initialement mis en œuvre sur les constructions.

Extensions, annexes

Le projet ne doit pas dénaturer la composition architecturale initiale.

- Les matériaux et couleurs devront respecter les tonalités dominantes environnantes.
- Tout pastiche d'architecture traditionnelle est interdit.
- Les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois sont interdits.
- Les couvertures seront soit identiques à celle de la construction existante, soit respecteront les dispositions de chaque zone
- Les projets d'architecture contemporaine de qualité sont autorisés à condition d'être en harmonie avec le bâtiment et le site.

Dispositions spécifiques au bâti de la Reconstruction identifiées au plan graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (*communes des Monts-d'Aunay (Aunay-sur-Odon), de Caumont-sur-Aure (Caumont-l'Éventé), Cahagnes et Dialan-sur-Chaine (Jurques)*)

Conformément à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie de ces constructions sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir.

Par cette identification, une attention particulière est portée au respect de la période de Reconstruction. Les architectures des périodes Reconstruction "traditionnelle" et "moderne" (cf. définition dans lexicque) devront être respectées en cas de travaux.

Afin de promouvoir l'architecture contemporaine de qualité, des formes architecturales nouvelles pourront être autorisées, pour les extensions et annexes, à condition qu'il s'agisse d'un parti affirmé et cohérent avec la morphologie urbaine.

Aspect général

La réhabilitation des constructions devra respecter la recherche de volumes simples avec un ordonnancement vertical et horizontal.

Tout aménagement, extension, restauration ou autre opération est interdit dès lors qu'il porte atteinte au style ayant présidé à l'époque de la construction du bâtiment et plus particulièrement au respect de la composition générale des façades visibles depuis le domaine public comme :

- Des partitions et rythmes horizontaux (soubassement, bandeau intermédiaire soulignant un niveau, une corniche),
- De la trame verticale et en particulier des travées qui ordonnent les percements,
- Des proportions dominantes (rapport entre la hauteur et la largeur des ouvertures lorsqu'elles ont été conservées dans leur proportions initiales),

- Des éléments de modénature,
- Des matériaux.

Les toitures

Pour l'ensemble du bâti Reconstruction, aspect (brillance, pose, reliefs et dimensions), la couleur (teinte et nuances si elles existent) du matériau d'origine de la toiture ainsi que l'inclinaison des pentes seront respectés.

Les toitures en fibro-ciment pourront évoluer vers un changement d'aspect cohérent avec la période de Reconstruction dans laquelle elles s'inscrivent.

Le système d'éégout de toiture à retenir est variable, il dépend de la présence ou non d'une corniche et de la typologie architecturale à laquelle se rattache la construction.

Le type de faîtage d'origine sera conservé, à défaut, il sera réalisé selon l'aspect du zinc plié.

- ***Règles spécifiques à l'architecture de la Reconstruction dite « traditionnelle »***

Les toitures seront composées d'au moins deux pans symétriques et présenteront une pente de 45° (plus ou moins quelques degrés, si cela est nécessaire à l'adaptation de la construction).

Les extensions (éléments de jonction, ailes secondaires, ...) pourront être couvertes d'une toiture-terrasse (végétalisées ou non), si elles respectent la composition architecturale de la construction et n'en rompent pas l'harmonie et qu'elles ne sont pas visibles depuis les voies principales afin de ne pas rompre l'alignement.

L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction et qu'elles ne soient pas localisées en façade principale, c'est-à-dire non visible depuis la rue principale de la construction.

- *Règles spécifiques à l'architecture de la Reconstruction dite « moderne »*

Seront autorisés pour les constructions de la période "moderne", l'évolution des toitures à faibles pentes vers des couvertures métalliques d'aspect et de couleur zinc (joints debout ou sur tasseaux) ou cuivre.

Les extensions (éléments de jonction, ailes secondaires, ...) pourront être couvertes d'une toiture-terrasse (végétalisées ou non) y compris en façade.

L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et en toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction (respect des rythmes de modénatures et ordonnancement).

- *Les souches de cheminées*

Les souches de cheminées, caractéristiques de la période, ne seront pas démolies.

Elles devront être refaites suivant les techniques et les teintes d'origine.

En conséquence, le bardage, l'essentage (recouvrement) ou le collage de matériaux d'étanchéité sont interdits.

- *Les divers éléments techniques*

Les antennes collectives ou individuelles doivent être installées dans les combles ou sur les parties de toitures non visibles depuis l'espace public

Les antennes paraboliques visibles de l'espace public ne seront autorisées qu'à condition qu'elles s'insèrent harmonieusement au tissu bâti existant. Elles seront de même teinte que le matériau situé en arrière-plan.

Les climatisations, les autres accessoires techniques liés à de nouvelles technologies visibles de l'espace public ne seront autorisés qu'à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement au tissu bâti existant. Elles seront de même teinte que le matériau situé en arrière-plan.

Les matériaux autorisés

- *Règles spécifiques à l'architecture de la Reconstruction dite « traditionnelle »*

Les façades en granit ou en pierre seront soigneusement nettoyées et rejointoyées au mortier de chaux, au nu ou en retrait du parement. D'une manière générale, il conviendra d'éviter les joints trop clairs en cas de rejointoiement.

Les pierres de taille et les moellons trop dégradés seront remplacés par des pierres de même nature.

En cas de dégradation importante, une façade pourra être entièrement ravalée dès lors que la nouvelle finition se rapprochera au maximum de la texture, des teintes et des proportions du parement d'origine

Dans tous les cas, les bardages des façades et des pignons sont interdits.

Les matériaux traditionnels (brique, grès, enduits à la chaux, bois ...) seront privilégiés en cas de travaux de reconstruction.

Les maçonneries de pierre et les modénatures tels que les colombages apparents ne pourront pas être masqués par une isolation par l'extérieur.

A Aunay-sur-Odon et à Caumont-L'Éventé : Les façades enduites uniformément pourront faire l'objet d'une isolation par l'extérieur à condition de reproduire strictement l'aspect d'origine de la façade, des modénatures des baies et en particulier de celles des portes et de replacer des volets identiques à ceux d'origine.

- *Règles spécifiques à l'architecture de la Reconstruction dite « moderne »*

Le projet des travaux de rénovation (ravalement) recherchera le rapprochement de l'état d'origine dans le traitement des façades (textures, couleurs, matériaux).

Les bétons qui présentent une finition bouchardée ou en gravillons lavés seront restaurés ou restitués dans leurs aspect, texture et coloration d'origine par une intervention soignée et un procédé adapté. Les joints entre les panneaux de béton et les faux joints seront conservés ou restitués.

Dans le cas d'éléments de façade dont la finition d'origine est en enduit ciment lisse, une peinture pourra être utilisée dès lors qu'elle s'applique à l'ensemble de l'immeuble ou de la façade sur rue. Les teintes choisies seront en harmonie avec celles des matériaux d'origine : teintes ocre, brunes, grises ou terre beige, en fonction de la couleur des pierres qui constituent l'ensemble maçonné.

L'isolation par l'extérieur peut être autorisée dans le cadre d'un projet architectural qui prend en compte l'ensemble de l'unité architecturale et le vocabulaire particulier de la Reconstruction de l'après-guerre.

Ainsi la vêtiture extérieure doit notamment reproduire le rendu des encadrements saillants des baies, des nez des dalles, des panneaux en béton ajourés,

Les pavés de verre

Les pavés de verre seront conservés ou remplacés à l'identique. Dans le cadre d'un ravalement, les joints seront de couleur grise. Ils devront être sablés et ne pourront pas être peints.

Les ouvertures

- *Les baies et fenêtres*

Les modifications ou ajouts de percements ne sont envisageables que s'ils ne nuisent pas à l'équilibre de la façade, et reprennent les proportions et la modénature existante, dans sa forme, ses matériaux et sa mise en œuvre ou les caractères stylistiques de l'époque de la construction (dessin des encadrements, proportions, formes des volets, etc.).

Ainsi, en façade rue, les travaux entraînant le changement des baies devront reprendre le style d'origine, notamment dans le positionnement des petits bois.

De nouvelles ouvertures seront autorisées en rez-de-chaussée, notamment en cas de création d'un accès indépendant au logement situé au-dessus d'un commerce. La réorganisation des ouvertures du rez-de-chaussée devra toutefois conserver les proportions du style « reconstruction » ainsi que ses caractéristiques tels que les

modénatures (encadrement de baies, corniches, parement, etc.) ou encore le style des portes (bois, fer, etc.).

Les baies devront être plus hautes que larges ou de dimensions comparables avec les anciennes baies, sauf architecture contemporaine de qualité en harmonie avec le bâtiment et le site.

A l'occasion de travaux, les travées continues d'une façade seront restituées. Les encadrements seront restaurés. Une ancienne baie obturée sera soit ouverte, soit elle recevra un traitement approprié (obturation en léger retrait et en harmonie avec les matériaux de la façade existante : volets rabattus, trompe l'œil, ...).

L'obturation d'une baie pourra être autorisée à condition de conserver l'encadrement d'origine et de traiter l'obturation.

Les ouvertures, composées de grands vantaux verticaux, ont été conçues afin d'optimiser la luminosité des logements et d'apporter une cohérence d'écriture aux façades.

Pour les finitions voir ci-après : modénatures et teintes

- *Les lucarnes*

Les lucarnes ne devront pas être démolies.

Les travaux de restauration consisteront en un nettoyage des maçonneries. Les jouées, parties latérales des lucarnes souvent dressées en ardoises, seront refaites à l'identique.

- *Les fenêtres de toit*

En façade avant :

En cas de nouvelle installation, elles devront être de proportions plus hautes que large. La largeur devra être inférieure ou égale à la largeur des fenêtres sur lesquelles elles s'alignent. Leur implantation respectera l'axe des fenêtres inférieurs et seront positionnées en harmonie avec les lucarnes. D'autres implantations et proportions pourront être autorisées à condition que le rendu d'ensemble soit plus harmonieux que

le strict respect de la règle précédente. Un seul niveau de fenêtres de toit est autorisé en façade avant.

En façade arrière :

Deux niveaux de fenêtre de toit sont autorisés.

Pour le premier niveau (le plus bas) : les fenêtres de toit pourront avoir une taille plus importante que celle autorisée en façade avant ou être constituées de verrières, sous réserve que l'ossature métallique de celles-ci soit de couleur identique au reste de la couverture.

Pour le second niveau (le plus haut) : les fenêtres de toit seront de proportions plus hautes que larges et n'excéderont pas une surface de 0.7m² par fenêtre de toit.

- Les portes d'entrées

Les portes seront restaurées ou remplacées par des ouvrages à l'identique ou similaires et traitées dans une teinte soutenue, autre que blanche : portes en bois, acier, ou technique mixte reproduisant le dessin d'origine

Pour les finitions des couleurs, voir chapitre modénature et teintes.

Les menuiseries en polyvinyle-chlorure (PVC) sont interdites.

Détails d'architectures

- Les garde-corps

Les ouvrages en métal d'origine seront conservés et restaurés autant que possible.

Les ferronneries anciennes dégradées seront remplacées à l'identique autant que possible.

Dans le cas où les garde-corps d'origine auraient disparu, ils seront reconstitués à l'identique ou en accord avec le caractère de la typologie architecturale de la façade.

La mise aux normes éventuelle, par exemple le rehaussement pour respect de la hauteur réglementaire, devra s'inspirer du dessin d'origine.

Pour préserver l'homogénéité du bâtiment, toute opération de rénovation ou de changement de garde-corps, de forme ou de teinte, devra s'étendre à l'ensemble de l'immeuble

- Les balcons et loggias

Afin de conserver ce rythme lié aux jeux d'ombres et de profondeurs sur la façade, les loggias ne pourront pas être fermées.

- Les volets d'occultation

Les volets métalliques repliés dans l'embrasure de la baie, de type persiennes ou non, devront être conservés et restaurés ou remplacé par un modèle équivalent.

Les volets battants devront être conservés et restaurés. Le remplacement par des volets battants en PVC blanc est interdit.

Si une pose de volets roulants est choisie, les coffres ne doivent pas être visibles en façade. A cette fin, ils seront installés coté intérieur et derrière le linteau si c'est techniquement possible. Quel que soit l'hypothèse de pose, la surlargeur de dormant liée au coffre sera strictement limitée à ce qui est techniquement nécessaire.

La pose d'un volet roulant ne pourra nuire à l'harmonie générale du bâtiment.

Pour les finitions se reporter au chapitre modénature et teintes.

Modénatures et teintes

- Modénatures

Les modénatures et les détails architecturaux présents initialement sur la façade seront strictement conservés ou restitués dans leurs proportions d'origine.

- Teintes et coloris

Afin de maintenir une unité dans la composition urbaine des villes, les menuiseries seront obligatoirement blanches.

Les encadrements, rebords de fenêtres seront soient en matériau brut, soit peint en blanc.

Les détails architecturaux tels que les garde-corps, ferronnerie, volets seront :

- soit peints en blanc, (Exemple d'Aunay-sur-Odon)
- soit dans une seule teinte de couleur pour l'ensemble. (Voir exemple ci-contre)



À Aunay-sur-Odon et à Caumont-L'éventé, les menuiseries ainsi que les détails architecturaux des étages (huisseries, garde-corps) seront blancs dans le centre-ville afin de respecter la composition unitaire du centre-ville actuel. Ceux en rez-de-chaussée marquant le socle, souvent occupé par des commerces, pourront être colorés mais de façon unitaire.

Les teintes secondaires, pour la mise en valeur des éléments architecturaux seront des teintes traditionnelles ou plus soutenues tels que des rouges/rosés/orange, gris/bleutés, marron.

- Les clôtures

Les clôtures en béton devront être conservées et renouvelées. Dans le cas où elles seraient trop endommagées, elles seront remplacées par un modèle similaire d'aspect béton. Le dessin géométrique sera en cohérence avec le style de la Reconstruction, cherchant une cohérence et une harmonie d'ensemble.

Les clôtures réalisées avec des ferronneries devront être conservées et renouvelées selon le même procédé que pour les garde-corps. Dans le cas où elles seraient trop endommagées, elles seront remplacées par un modèle similaire d'aspect métallique. Le dessin géométrique sera en cohérence avec le style de la Reconstruction, cherchant une cohérence et une harmonie d'ensemble.

Les murets en pierre des clôtures seront conservés et restaurés au maximum.

Les murets enduits des clôtures seront restaurés et enduits dans une teinte identique à celle de la façade.

Zone UC

RAPPEL

Rappel 1. UC : zone urbaine à vocation principale d'habitat individuel

« Elle correspond aux espaces les plus récents du développement des villages, souvent dominé par de l'habitat pavillonnaire parfois hétérogène qui confère à ces espaces une identité moins forte. On peut également y trouver ponctuellement, quelques activités artisanales ou commerciales» Extrait du rapport de présentation

Caractéristiques

« Un tissu peu dense marqué par de nombreuses constructions individuelles en RC / R+1 accompagnées de jardins» Extrait du rapport de présentation

Objectifs

« De manière générale, l'objectif est de maintenir ces secteurs comme des espaces de « liberté » complémentaires des zones UA et UB et de permettre la densification tout en maintenant la qualité de vie au sein de la zone.

Toutefois, le règlement vise à conforter l'identité des espaces de ces zones qui disposent d'une plus grande homogénéité architecturale et urbaine.

Des dispositions particulières s'appliquent à Aunay-sur-Odon et Caumont-l'Eventé qui disposent d'un cœur commerçant identifiable. Les commerces sont donc interdits au sein de la zone UC auxquelles sont rattachées les communes, pour ne pas risquer d'affaiblir le cœur commerçant.» Extrait du rapport de présentation

Rappel 2. Décomposition et sous-zones

« Compte tenu des différences morphologiques et typologiques mais également par rapport aux objectifs de développement des communes concernées, la zone UC se distingue en 5 sous-zones :

- UC1 : Les Monts-d'Aunay → Communes déléguées : Aunay-sur-Odon, Bauquay, Roucampes, Campandré-Valcongrain, Le Plessis-Grimoult, Ondefontaine,
- UC2 : Caumont-sur-Aure et Brémoy
- UC3 : Cahagnes, Saint-Pierre-du-Fresne, Seulline, Dialan-sur-Chaine
- UC4 :
 - Les Loges,
 - Val-de-Drôme → Communes déléguées : Sept-Vents et La Lande-sur-Drôme
- UC5 : Val-de-Drôme → Communes déléguées : Saint-Jean-des-Essartiers et Dampierre» Extrait du rapport de présentation

Rappel 3. Caractéristiques particulières à prendre en compte

« Les projets de constructions et d'aménagement devront prendre en compte les cartes d'aléas des zones humides éditées et mises à jour régulièrement par la DREAL afin de procéder aux éventuelles études préalables de levées de doutes qui pourraient être nécessaires si les terrains sont impactés par une prédisposition de zone humide.

De manière générale, en raison de la sensibilité du territoire (risque fort d'inondation par remontées de nappes pour les sous-sols), les sous-sols sont interdits dans toutes les zones U et AU. » Extrait du rapport de présentation

OCCUPATION DU SOL

Art. 1. Les occupations du sol interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UC :

- Les constructions destinées à l'artisanat, sauf celles autorisées à l'article 2 suivant,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions destinées aux entrepôts,
- Les Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE),
- Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux autorisés à l'article 2 suivant,
- Les carrières,
- Le stationnement de caravanes,
- Les habitations légères et parcs résidentiels de loisirs (HLL et PRL)
- Les sous-sols.

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les déblais et remblais.

Ces interdictions peuvent être levées sur un terrain à partir du moment où le pétitionnaire sera en mesure de justifier que le projet n'impacte pas une zone humide ou que le terrain n'est pas concerné par l'existence d'une zone humide. Afin que la connaissance des zones humides du territoire puisse être affinée, les études produites pourront être communiquées à la DREAL Normandie.

Sont interdites en UC1 et UC2 :

- Les constructions destinées au commerce.

Dispositions spécifiques au risque d'inondation par débordement de cours d'eau identifié au plan des risques (plan annexe au règlement graphique)

En zone inondable, sont interdits :

- En secteurs non urbanisés, toutes nouvelles constructions et exhaussements sont interdits ;
- En secteurs urbanisés, les constructions nouvelles, les extensions et les aménagements de constructions existantes devront respecter les prescriptions suivantes :
 - Une distance minimum de 10 mètres par rapport aux berges du cours d'eau ;
 - Un niveau de plancher bas situé :
 - A 0,20 mètre au-dessus de la cote des Plus Hautes Eaux Estimées (PHEE) ;
 - Ou si cette cote est inconnue, à plus d'un mètre au-dessus du terrain naturel ;
 - Des clôtures ne faisant pas entrave aux écoulements ;
 - L'interdiction des sous-sols non adaptés à l'aléa ;
 - L'interdiction des exhaussements qui ne seraient pas liés aux bâtiments autorisés.

Dispositions spécifiques au risque d'inondation par remontée de nappes identifié au plan des risques (plan annexe au règlement graphique)

En zone de risque pour les réseaux et sous-sols : 0 à 1m

L'infiltration en profondeur des eaux pluviales dans le sol est interdite.

En zone de risque pour les sous-sols : 1 à 2,5m

Les sous-sols non adaptés à l'aléa sont interdits.

Toutes zones concernées :

Les constructions sont autorisées dans la mesure où l'assainissement est techniquement possible.

Disposition relative au risque d'effondrement de cavités souterraines et au risque minier identifiés au plan des risques (plan annexe au règlement graphique)

Au sein de ces secteurs (périmètre de sécurité des cavités et périmètre des risques miniers), toute nouvelle construction est interdite.

Disposition relative au risque de chutes de pierres et de blocs identifié au plan des risques (plan annexe au règlement graphique)

Dans ces secteurs directement concernés ainsi que dans la bande de précaution, toute construction est interdite à moins qu'une étude géotechnique précise qu'il n'y a pas de danger pour les futurs occupants et/ou usagers.

Disposition relative à l'aléa retrait-gonflement des argiles (plan annexe au règlement graphique)

La carte des risques identifie des zones d'aléas faibles et moyens concernant le risque de retrait-gonflement des argiles. Le décret du 22 mai 2019 (relatif à la prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux) considère que seules les zones d'aléas moyens et forts sont exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Ainsi, dans les zones d'aléas moyens, il est préconisé :

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

Dispositions relatives aux nuisances sonores identifiées au titre de l'article L.571-10 du Code de l'Environnement, de part et d'autre de l'A84 et des RD6 et RD 577 et matérialisées au plan des risques (plan annexe au règlement graphique) :

Dans ces secteurs, sont interdites les constructions ne respectant pas les prescriptions d'isolement acoustique prévues par le décret n° 95-21 du 9 janvier 1995.

-

Art. 2. Les occupations du sol autorisées

En zone UC, sont autorisés :

- Les constructions destinées à l'habitation,
- Les constructions destinées aux bureaux,
- Les constructions destinées à l'artisanat à condition qu'elles soient compatibles avec l'habitat,
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique,
- Les constructions, installations et infrastructures nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires aux constructions et installations autorisées.

En UC3, UC4 et UC5, sont autorisées :

- Les constructions destinées au commerce à condition d'être compatibles avec les prescriptions du SCOT du Pré-bocage.

Les opérations de constructions à usage d'habitation prenant place sur des terrains répondant aux conditions d'application indiquées ci-après devront respecter les densités précisées dans le tableau suivant.

Localisation du terrain (Communes historiques)	Densité à respecter	Conditions d'application
Aunay-sur-Odon	20 logements par hectare	Opération portant sur une superficie de plus de 1000 m ² ou issue d'une unité foncière de plus de 1000 m ²
Bauquay, Caumont-l'Eventé	15 logements par hectare	
Cahagnes, Jurques	12 logements par hectare	Opération portant sur une superficie de plus de 2000 m ² ou issue d'une unité foncière de plus de 2000 m ²
La Bigne, Brémoy, Campandré-Valcongrain, Coulvain, Dampierre, Danvou- la Ferrière, La Lande-sur-Drôme, Livry, Les Loges, Le Mesnil-Auzouf, Ondefontaine, Roucamps, St-Georges- d'Aunay, St-Jean-des-Essartiers, St-Pierre-du-Fresne, Sept-Vents, La Vacquerie, le Plessis - Grimoult	10 logements par hectare	

VOIRIES, STATIONNEMENT ET RESEAUX

Art. 3. Définition des accès

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

De manière générale, les impasses doivent être évitées sauf impossibilité technique liée à la configuration des lieux. A défaut, une place de retournement permettra aux véhicules de services et de secours de faire demi-tour.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Ils doivent :

- être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements,
- apporter la moindre gêne possible à la circulation publique,
- permettre l'accès aux véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

Toute création d'accès est soumise à l'avis du gestionnaire du réseau. Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

Desserte des opérations d'ensemble depuis les routes départementales

Toutes les dispositions nécessaires à la réalisation des aménagements routiers relatifs à la desserte des opérations d'urbanisation depuis les routes départementales doivent être établies préalablement au dépôt des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Art. 12. Le stationnement

Sauf impossibilité technique, le stationnement des véhicules (motorisés et non motorisés) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, à l'intérieur de la propriété.

Pour les constructions destinées à l'**habitation**, il est imposé, sauf impossibilité technique, **un minimum de deux places de stationnement de véhicule automobile par logement**.

Caractéristiques du stationnement des vélos

L'espace destiné aux vélos devra être, sécurisé, éclairé, situé en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis les points d'accès au bâtiment ou à l'opération. Ils pourront être mutualisés dans le cadre d'opérations d'ensembles. Ces dispositions sont applicables pour les immeubles d'habitations et de bureaux, ainsi que pour les opérations d'ensemble.

Dispositions particulières

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs architecturaux ou d'urbanisme, celles-ci peuvent être réalisées dans l'environnement immédiat de la construction pour laquelle ces places sont nécessaires.

Dans les opérations d'urbanisme, il est possible de réaliser un parc commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération.

Art. 4. Réseaux divers

L'ensemble des constructions doivent se raccorder aux réseaux collectifs existants.

Assainissement

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un branchement particulier, en respectant les dispositions énoncées dans le règlement d'assainissement en vigueur.

A titre indicatif, tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte est soumis à l'autorisation des services gestionnaires.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement autonome des constructions devra prendre en compte l'aptitude des sols à l'épandage souterrain et être en conformité avec la réglementation existante. Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public s'il est réalisé.

Pour les secteurs situés en périmètre de protection des captages et en l'absence de réseau public, les nouvelles constructions engendrant des eaux usées domestiques doivent être dotées d'un assainissement devant faire l'objet d'une validation par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) et respectant les prescriptions de l'arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique (DUP).

Eaux pluviales

Les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales, dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs, seront réalisés par les pétitionnaires sur leurs terrains.

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie sont autorisés.

Eau potable

Le branchement sur l'eau potable est obligatoire pour toute nouvelle construction ou installation nécessitant une alimentation en eau. Leur mise en œuvre devra être autorisée préalablement par les services compétents. Si la capacité du réseau est

insuffisante pour répondre aux besoins de la construction, l'édification de cette construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

Défense incendie

Les opérations d'ensemble devront disposer d'une défense incendie suffisante. En l'absence, un dispositif adapté devra être intégré au projet.

Autres réseaux

Les réseaux (électricité, téléphone, télévision, multimédia, etc.) et leur raccordement seront enterrés.

Les opérations d'ensemble doivent être raccordées aux réseaux de câbles et/ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, les opérations d'aménagements doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies afin de rendre possible le raccordement au moment de la réalisation de ces réseaux.

IMPLANTATIONS

L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante peut se faire en continuité du retrait existant même s'il n'est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

A condition de ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux, une dérogation aux règles d'implantation est autorisée dans les cas suivants :

- Le maintien d'une harmonie avec l'existant,
- Une démolition / reconstruction à l'identique,
- La protection/restauration d'éléments de patrimoine,
- Une configuration complexe de la parcelle,
- Pour permettre les travaux ou la réalisation d'équipements d'infrastructure ou d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.
- Pour les bâtiments publics ou d'intérêt général.

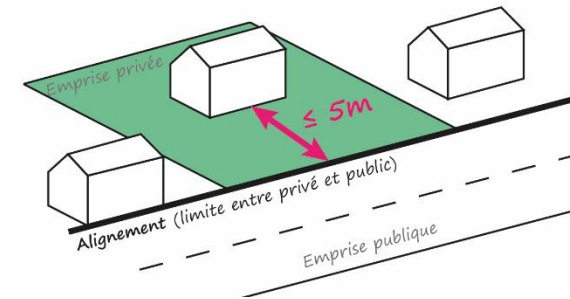
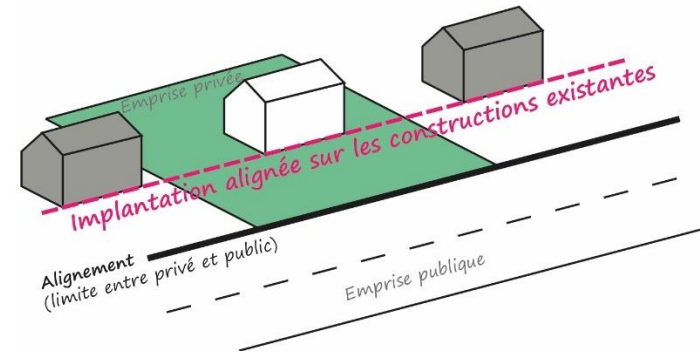
Pour les terrains surplombant la rue, le dénivelé par rapport à la rue sera géré par un mur de soutènement.

Art. 6. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Sous réserve de dispositions particulières inscrites au règlement graphique, les constructions nouvelles devront s'aligner :

- sur un alignement de fait des constructions existantes, lorsqu'il existe ou sur les constructions voisines

A défaut, d'alignement, les nouvelles constructions devront s'implanter à une distance comprise entre 0 et 5 m de l'alignement.



Dispositions particulières

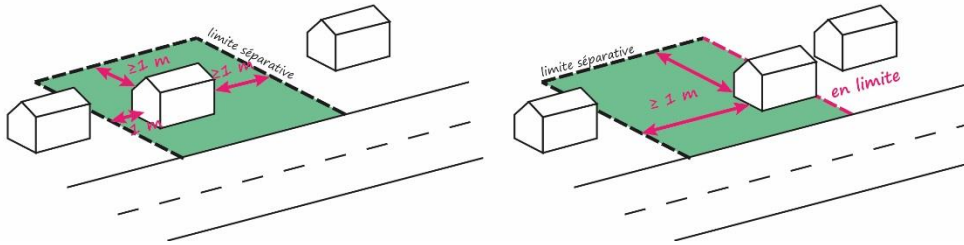
Les annexes aux constructions principales s'implanteront soit avec le même retrait que la construction principale, soit avec un retrait supérieur.

Art. 7. Implantation par rapport aux limites séparatives

En UC1

Les nouvelles constructions devront être implantées sur au moins une des **limites séparatives** ou à **1 mètre de l'une d'entre elle**.

Exemple d'implantations possibles :

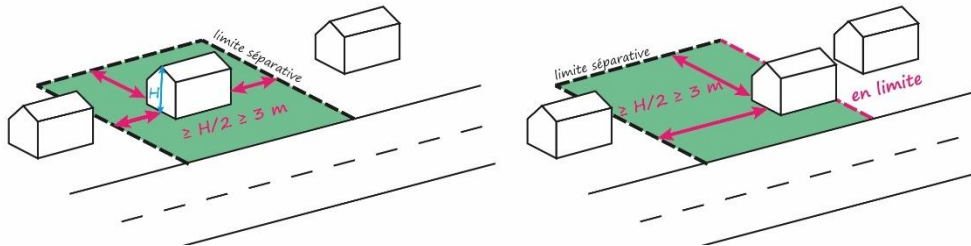


En UC2, UC3, UC4 et UC5

Les nouvelles constructions devront être implantées :

- Soit en limite séparative.
- Soit à une distance minimale de 3 m. Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur à prendre en compte sera calculée à partir du point le plus haut du terrain naturel à l'aplomb de l'acrotère ou du faîtage.

Exemple d'implantations possibles :



Dispositions particulières applicables à l'ensemble de la zone UC

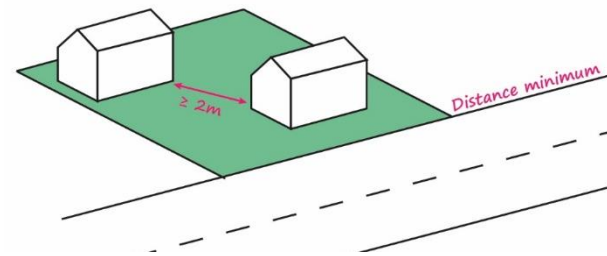
Les annexes et les extensions aux constructions principales pourront s'implanter sur limite séparative ou avec un recul minimal de 1 mètre.

Si la limite séparative correspond à la limite de la zone A ou N :

- les annexes des constructions d'habitation, d'une emprise au sol maximale de 20m², devront être implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives ;
- les autres constructions nouvelles devront être implantées à 4 mètres minimum des limites séparatives.

Art. 8. Implantation sur le terrain

L'implantation des constructions devra être cohérente avec l'implantation du bâti environnant et d'architecture traditionnelle.



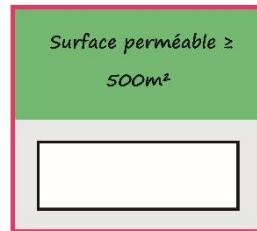
En zone UC5, les bâtiments non contigus implantés sur une même parcelle devront être éloignés de 2m minimum.

VOLUME DU BATIMENT ET DENSITES

Art. 9. Emprise au sol et coefficient de perméabilité

Sur les terrains constructibles, il est prescrit un **coefficient de perméabilité de 50% minimum** de la superficie totale de l'unité foncière, cette surface devra rester perméable aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles.

Unité foncière de 1000 m²

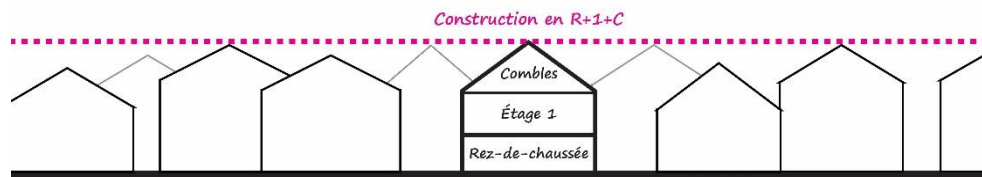


Art. 10. Hauteur des constructions

Les nouvelles constructions doivent s'inscrire **dans le gabarit des constructions voisines** existantes de même destination.



A défaut, la hauteur des constructions sera limitée à **R+1+C**.



Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Leur hauteur :

- ne devra pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux ;
- devra répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure.

Art. 13. Espace libre et plantations

Les parcs de stationnement, publics ou privés, à l'air libre doivent être plantés à raison d'1 arbre pour 6 places de stationnement.

Les haies et végétaux ne devront pas empiéter sur les limites séparatives.

Les végétaux d'essences locales devront être utilisés notamment en limite de l'espace public. Une liste est annexée au règlement.

En annexe du présent règlement, figure une liste des espèces invasives à proscrire sur le territoire.

Protection des haies identifiées au règlement graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Conformément à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer ces éléments doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Les haies identifiées au titre de l'article L151-23 ne pourront être arrachées sans que des linéaires de dimension et de qualité environnementale au moins équivalentes ne soit reconstitués et en privilégiant une implantation perpendiculaire à la pente.

Protection des chemins piétonniers existants identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme

Il est interdit de porter atteinte à la continuité et au caractère des chemins à protéger répertoriés sur le règlement graphique. Ces sentiers piétons doivent être conservés ou recréer pour assurer la continuité. Aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité du tracé.

Protection des jardins identifiés au règlement graphique au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme

Pour ces éléments :

- Sont seulement autorisées les annexes des constructions existantes, dès lors qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site ;
- Les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne peuvent pas être transformées en nouveaux logements ;
- Les annexes respectent les prescriptions édictées pour la zone U du règlement écrit ;
- L'emprise au sol des annexes des constructions y est limitée à 30 m² par unité foncière ;

Les constructions existantes au sein de cette trame peuvent évoluer dans le respect des règles édictées par le règlement écrit, sous réserve de ne pas réduire de manière significative la surface du jardin (surface végétalisée non construite).

ASPECTS DES CONSTRUCTIONS

Art. 11. Aspect des constructions

Les nouvelles constructions devront veiller à maintenir l'harmonie générale du secteur où elles s'implantent par leur forme volumétrique, l'aspect des toitures, le choix des matériaux de construction, la palette chromatique utilisée et l'harmonie des clôtures.

Les constructions contemporaines ou employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, Haute-qualité-Environnementale, Très haute Performance Energétique, énergie positive, etc.) sont autorisées sous réserve d'une insertion de qualité dans l'environnement paysager et bâti du quartier.

Pour les bâtiments publics ou d'intérêt général, il est possible de déroger aux règles de volumétrie, d'aspects, des matériaux de constructions et de la palette chromatique sous réserve d'une insertion de qualité dans l'environnement paysager et bâti du quartier.

De manière générale, les façades en pierres doivent rester apparentes et les murs et murets en pierres doivent être conservés, sauf impossibilité technique.

Les façades, soubassements, murs de soutènement ou murs de clôtures qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents recevront un parement ou un enduit, soit peint, soit teinté dans la masse.

Sauf pour les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, il est possible de déroger aux dispositions de cet article pour les réfections, réhabilitations et extensions de constructions existantes ne respectant pas les prescriptions édictées. Cette dérogation n'est admise que pour les projets présentant des proportions, des matériaux et des teintes en harmonie avec le bâtiment existant.

Toitures

En UC1

Les matériaux devront présenter **un aspect et une teinte ardoise, tuile plate vieillie ou bois naturel.**

En UC2, UC3, UC4 et UC5

Toitures du volume principal

La construction devra présenter **une toiture à 2 ou 3 pans** (toit en croupe). Le faitage sera parallèle à la plus grande façade.

Les toitures à 4 pans sont autorisées sous condition que la construction soit configurée en R+1+C ou plus et que ce type de toiture préexiste dans l'environnement bâti du projet.

Ces toitures devront être **de teinte et d'aspect ardoise.**

Toitures des annexes et volumes secondaires

Toutes les formes de toitures sont autorisées en complément du volume principal et pour les annexes, sous réserve de produire un ensemble harmonieux:

Ces toitures devront être **de teinte ardoise.**

Toitures des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les toitures terrasses sont autorisées.

Façades

Les aspects suivants sont interdits : brillants, ondulés, métalliques sauf partis pris architecturaux et/ou paysagers justifiant le choix de ces aspects.

En UC1

Les teintes de façades respecteront les couleurs traditionnelles normandes et neutres proches des teintes figurant sur la palette ci-dessous.



D'autres teintes pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades ou sur la partie non visible depuis l'espace public.

En UC2, UC3, UC4 et UC5

Les teintes dominantes seront proches des teintes de la palette chromatique ci-dessous.

Teintes dominantes



L'ensemble de la palette ci-contre pourra être mobilisée pour les teintes secondaires, la mise en valeur d'éléments de façades ou sur les parties non visibles depuis l'espace public.



Pour les menuiseries, toutes les teintes sont autorisées sauf les couleurs saturées telles que les jaunes et roses vifs.

Clôtures

Par rapport à l'emprise publique

Les dispositions suivantes s'appliquent aux clôtures situées :

- A l'alignement (limite de la voie publique et des propriétés des riverains fixée par l'Administration),
- Dans l'espace situé entre la construction et l'alignement.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,4 m.

Sont autorisés les grillages, les haies d'essences locales, les murs enduits, les murs de pierre, les murets de 80 cm surmontés ou non d'un barreaudage.

En limites séparatives

En limite séparative, tous les types de clôture sont autorisés. Leur hauteur est limitée à 2m.

En limites de zone agricole ou naturelle

Lorsque la limite de la propriété correspond à la limite de la zone A ou N, la clôture sera accompagnée d'une haie bocagère permettant de créer un espace tampon.

Dispositions spécifiques au bâti de la reconstruction

Les constructions de la Reconstruction appartenant aux secteurs de la Reconstructions identifiés au règlement graphique devront suivre les dispositions du règlement spécifique situé dans les dispositions générales.

Protection des entités d'intérêt patrimonial identifiées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Conformément à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie de ces constructions sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir.

Façades

En cas de ravalement de façades ou parties de façades, tous les travaux doivent respecter les caractéristiques principales des constructions et les dispositions suivantes :

- Les colombages apparents ne pourront être masqués, s'ils étaient prévus ainsi dès l'origine, au minimum pour les façades visibles depuis l'espace public ;
- Les appareillages maçonnés (brique, brique et silex, pierre (calcaire, schiste, etc.)) en bon état de conservation ne pourront être masqués, au minimum pour les façades visibles depuis l'espace public ;
- Les joints en ciment sont interdits. Les enduits et les joints seront réalisés au mortier de chaux hydraulique naturelle ;
- L'emploi de matériaux traditionnels en harmonie avec les constructions existantes (brique, grès, enduits à la chaux, bois, schiste, etc.) sera privilégié en cas de travaux de reconstruction ou d'isolation par l'extérieur.

Les enduits doivent présenter des teintes ocre, brunes, grises ou terre beige, en cohérence avec la couleur des pierres qui constituent l'ensemble maçonné.

Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité devront être conservés (bandeaux, harpages, décoration et modénatures, etc.).

Les modifications ou ajouts de percements ne sont envisageables que s'ils ne nuisent pas à l'équilibre de la façade, et reprennent les proportions et la modénature existante, dans sa forme, ses matériaux et sa mise en œuvre ou les caractères stylistiques de l'époque de la construction.

Les baies devront être plus hautes que larges ou de dimensions comparables avec les anciennes baies, sauf architecture contemporaine de qualité en harmonie avec le bâtiment et le site.

Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision, etc.) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, pompes à chaleur, paraboles, etc.), lorsqu'ils sont installés sur les façades, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse.

Toitures

Les toitures reprendront les formes d'origines et des matériaux similaires à ceux initialement mis en œuvre sur les constructions.

Extensions, annexes

Le projet ne doit pas dénaturer la composition architecturale initiale.

- Les matériaux et couleurs devront respecter les tonalités dominantes environnantes.
- Tout pastiche d'architecture traditionnelle est interdit.
- Les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois sont interdits.
- Les couvertures seront soit identiques à celle de la construction existante, soit respecteront les dispositions de chaque zone
- Les projets d'architecture contemporaine de qualité sont autorisés à condition d'être en harmonie avec le bâtiment et le site.

Dispositions spécifiques au bâti de la Reconstruction identifiées au plan graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (*communes des Monts-d'Aunay (Aunay-sur-Odon), de Caumont-sur-Aure (Caumont-l'Éventé), Cahagnes et Dialan-sur-Chaine (Jurques)*)

Conformément à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie de ces constructions sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir.

Par cette identification, une attention particulière est portée au respect de la période de Reconstruction. Les architectures des périodes Reconstruction "traditionnelle" et "moderne" (cf. définition dans lexicque) devront être respectées en cas de travaux.

Afin de promouvoir l'architecture contemporaine de qualité, des formes architecturales nouvelles pourront être autorisées, pour les extensions et annexes, à condition qu'il s'agisse d'un parti affirmé et cohérent avec la morphologie urbaine.

Aspect général

La réhabilitation des constructions devra respecter la recherche de volumes simples avec un ordonnancement vertical et horizontal.

Tout aménagement, extension, restauration ou autre opération est interdit dès lors qu'il porte atteinte au style ayant présidé à l'époque de la construction du bâtiment et plus particulièrement au respect de la composition générale des façades visibles depuis le domaine public comme :

- Des partitions et rythmes horizontaux (soubassement, bandeau intermédiaire soulignant un niveau, une corniche),
- De la trame verticale et en particulier des travées qui ordonnent les percements,
- Des proportions dominantes (rapport entre la hauteur et la largeur des ouvertures lorsqu'elles ont été conservées dans leur proportions initiales),
- Des éléments de modénature,
- Des matériaux.

Les toitures

Pour l'ensemble du bâti Reconstruction, aspect (brillance, pose, reliefs et dimensions), la couleur (teinte et nuances si elles existent) du matériau d'origine de la toiture ainsi que l'inclinaison des pentes seront respectés.

Les toitures en fibro-ciment pourront évoluer vers un changement d'aspect cohérent avec la période de Reconstruction dans laquelle elles s'inscrivent.

Le système d'égout de toiture à retenir est variable, il dépend de la présence ou non d'une corniche et de la typologie architecturale à laquelle se rattache la construction.

Le type de faitage d'origine sera conservé, à défaut, il sera réalisé selon l'aspect du zinc plié.

- *Règles spécifiques à l'architecture de la Reconstruction dite « traditionnelle »*

Les toitures seront composées d'au moins deux pans symétriques et présenteront une pente de 45° (plus ou moins quelques degrés, si cela est nécessaire à l'adaptation de la construction).

Les extensions (éléments de jonction, ailes secondaires, ...) pourront être couvertes d'une toiture-terrasse (végétalisées ou non), si elles respectent la composition architecturale de la construction et n'en rompent pas l'harmonie et qu'elles ne sont pas visibles depuis les voies principales afin de ne pas rompre l'alignement.

L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction et qu'elles ne soient pas localisées en façade principale, c'est-à-dire non visible depuis la rue principale de la construction.

- *Règles spécifiques à l'architecture de la Reconstruction dite « moderne »*

Seront autorisés pour les constructions de la période "moderne", l'évolution des toitures à faibles pentes vers des couvertures métalliques d'aspect et de couleur zinc (joints debout ou sur tasseaux) ou cuivre.

Les extensions (éléments de jonction, ailes secondaires, ...) pourront être couvertes d'une toiture-terrasse (végétalisées ou non) y compris en façade.

L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et en toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction (respect des rythmes de modénatures et ordonnancement).

- *Les souches de cheminées*

Les souches de cheminées, caractéristiques de la période, ne seront pas démolies.

Elles devront être refaites suivant les techniques et les teintes d'origine.

En conséquence, le bardage, l'essentage (recouvrement) ou le collage de matériaux d'étanchéité sont interdits.

- *Les divers éléments techniques*

Les antennes collectives ou individuelles doivent être installées dans les combles ou sur les parties de toitures non visibles depuis l'espace public

Les antennes paraboliques visibles de l'espace public ne seront autorisées qu'à condition qu'elles s'insèrent harmonieusement au tissu bâti existant. Elles seront de même teinte que le matériau situé en arrière-plan.

Les climatisations, les autres accessoires techniques liés à de nouvelles technologies visibles de l'espace public ne seront autorisés qu'à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement au tissu bâti existant. Elles seront de même teinte que le matériau situé en arrière-plan.

Les matériaux autorisés

- Règles spécifiques à l'architecture de la Reconstruction dite « traditionnelle »

Les façades en granit ou en pierre seront soigneusement nettoyées et rejointoyées au mortier de chaux, au nu ou en retrait du parement. D'une manière générale, il conviendra d'éviter les joints trop clairs en cas de rejointoiement.

Les pierres de taille et les moellons trop dégradés seront remplacés par des pierres de même nature.

En cas de dégradation importante, une façade pourra être entièrement ravalée dès lors que la nouvelle finition se rapprochera au maximum de la texture, des teintes et des proportions du parement d'origine

Dans tous les cas, les bardages des façades et des pignons sont interdits.

Les matériaux traditionnels (brique, grès, enduits à la chaux, bois ...) seront privilégiés en cas de travaux de reconstruction.

Les maçonneries de pierre et les modénatures tels que les colombages apparents ne pourront pas être masqués par une isolation par l'extérieur.

A Aunay-sur-Odon et à Caumont-L'Éventé : Les façades enduites uniformément pourront faire l'objet d'une isolation par l'extérieur à condition de reproduire strictement l'aspect d'origine de la façade, des modénatures des baies et en particulier de celles des portes et de replacer des volets identiques à ceux d'origine.

- Règles spécifiques à l'architecture de la Reconstruction dite « moderne »

Le projet des travaux de rénovation (ravalement) recherchera le rapprochement de l'état d'origine dans le traitement des façades (textures, couleurs, matériaux).

Les bétons qui présentent une finition bouchardée ou en gravillons lavés seront restaurés ou restitués dans leurs aspect, texture et coloration d'origine par une intervention soignée et un procédé adapté. Les joints entre les panneaux de béton et les faux joints seront conservés ou restitués.

Dans le cas d'éléments de façade dont la finition d'origine est en enduit ciment lisse, une peinture pourra être utilisée dès lors qu'elle s'applique à l'ensemble de l'immeuble ou de la façade sur rue. Les teintes choisies seront en harmonie avec celles des matériaux d'origine : teintes ocre, brunes, grises ou terre beige, en fonction de la couleur des pierres qui constituent l'ensemble maçonné.

L'isolation par l'extérieur peut être autorisée dans le cadre d'un projet architectural qui prend en compte l'ensemble de l'unité architecturale et le vocabulaire particulier de la Reconstruction de l'après-guerre.

Ainsi la vêtue extérieure doit notamment reproduire le rendu des encadrements saillants des baies, des nez des dalles, des panneaux en béton ajourés,

Les pavés de verre

Les pavés de verre seront conservés ou remplacés à l'identique. Dans le cadre d'un ravalement, les joints seront de couleur grise. Ils devront être sablés et ne pourront pas être peints.

Les ouvertures

- Les baies et fenêtres

Les modifications ou ajouts de percements ne sont envisageables que s'ils ne nuisent pas à l'équilibre de la façade, et reprennent les proportions et la modénature existante, dans sa forme, ses matériaux et sa mise en œuvre ou les caractères stylistiques de l'époque de la construction (dessin des encadrements, proportions, formes des volets, etc.).

Ainsi, en façade rue, les travaux entraînant le changement des baies devront reprendre le style d'origine, notamment dans le positionnement des petits bois.

De nouvelles ouvertures seront autorisées en rez-de-chaussée, notamment en cas de création d'un accès indépendant au logement situé au-dessus d'un commerce. La réorganisation des ouvertures du rez-de-chaussée devra toutefois conserver les proportions du style « reconstruction » ainsi que ses caractéristiques tels que les

modénatures (encadrement de baies, corniches, parement, etc.) ou encore le style des portes (bois, fer, etc.).

Les baies devront être plus hautes que larges ou de dimensions comparables avec les anciennes baies, sauf architecture contemporaine de qualité en harmonie avec le bâtiment et le site.

A l'occasion de travaux, les travées continues d'une façade seront restituées. Les encadrements seront restaurés. Une ancienne baie obturée sera soit ouverte, soit elle recevra un traitement approprié (obturation en léger retrait et en harmonie avec les matériaux de la façade existante : volets rabattus, trompe l'œil, ...).

L'obturation d'une baie pourra être autorisée à condition de conserver l'encadrement d'origine et de traiter l'obturation.

Les ouvertures, composées de grands vantaux verticaux, ont été conçues afin d'optimiser la luminosité des logements et d'apporter une cohérence d'écriture aux façades.

Pour les finitions voir ci-après : modénatures et teintes

- *Les lucarnes*

Les lucarnes ne devront pas être démolies.

Les travaux de restauration consisteront en un nettoyage des maçonneries. Les jouées, parties latérales des lucarnes souvent dressées en ardoises, seront refaites à l'identique.

- *Les fenêtres de toit*

En façade avant :

En cas de nouvelle installation, elles devront être de proportions plus hautes que large. La largeur devra être inférieure ou égale à la largeur des fenêtres sur lesquelles elles s'alignent. Leur implantation respectera l'axe des fenêtres inférieurs et seront positionnées en harmonie avec les lucarnes. D'autres implantations et proportions pourront être autorisées à condition que le rendu d'ensemble soit plus harmonieux que

le strict respect de la règle précédente. Un seul niveau de fenêtres de toit est autorisé en façade avant.

En façade arrière :

Deux niveaux de fenêtre de toit sont autorisés.

Pour le premier niveau (le plus bas) : les fenêtres de toit pourront avoir une taille plus importante que celle autorisée en façade avant ou être constituées de verrières, sous réserve que l'ossature métallique de celles-ci soit de couleur identique au reste de la couverture.

Pour le second niveau (le plus haut) : les fenêtres de toit seront de proportions plus hautes que larges et n'excéderont pas une surface de 0.7m² par fenêtre de toit.

- *Les portes d'entrées*

Les portes seront restaurées ou remplacées par des ouvrages à l'identique ou similaires et traitées dans une teinte soutenue, autre que blanche : portes en bois, acier, ou technique mixte reproduisant le dessin d'origine

Pour les finitions des couleurs, voir chapitre modénature et teintes.

Les menuiseries en polyvinyle-chlorure (PVC) sont interdites.

Détails d'architectures

- *Les garde-corps*

Les ouvrages en métal d'origine seront conservés et restaurés autant que possible.

Les ferronneries anciennes dégradées seront remplacées à l'identique autant que possible.

Dans le cas où les garde-corps d'origine auraient disparu, ils seront reconstitués à l'identique ou en accord avec le caractère de la typologie architecturale de la façade.

La mise aux normes éventuelle, par exemple le rehaussement pour respect de la hauteur réglementaire, devra s'inspirer du dessin d'origine.

Pour préserver l'homogénéité du bâtiment, toute opération de rénovation ou de changement de garde-corps, de forme ou de teinte, devra s'étendre à l'ensemble de l'immeuble.

- *Les balcons et loggias*

Afin de conserver ce rythme lié aux jeux d'ombres et de profondeurs sur la façade, les loggias ne pourront pas être fermées.

- *Les volets d'occultation*

Les volets métalliques repliés dans l'embrasure de la baie, de type persiennes ou non, devront être conservés et restaurés ou remplacé par un modèle équivalent.

Les volets battants devront être conservés et restaurés. Le remplacement par des volets battants en PVC blanc est interdit.

Si une pose de volets roulants est choisie, les coffres ne doivent pas être visibles en façade. A cette fin, ils seront installés coté intérieur et derrière le linteau si c'est techniquement possible. Quel que soit l'hypothèse de pose, la surlargeur de dormant liée au coffre sera strictement limitée à ce qui est techniquement nécessaire.

La pose d'un volet roulant ne pourra nuire à l'harmonie générale du bâtiment.

Pour les finitions se reporter au chapitre modénature et teintes.

Modénatures et teintes

- *Modénatures*

Les modénatures et les détails architecturaux présents initialement sur la façade seront strictement conservés ou restitués dans leurs proportions d'origine.

- *Teintes et coloris*

Afin de maintenir une unité dans la composition urbaine des villes, les menuiseries seront obligatoirement blanches.

Les encadrements, rebords de fenêtres seront soit en matériau brut, soit peint en blanc.

Les détails architecturaux tels que les garde-corps, ferronnerie, volets seront :

- soit peints en blanc, (Exemple d'Aunay-sur-Odon)

- soit dans une seule teinte de couleur pour l'ensemble. (Voir exemple ci-contre)

À Aunay-sur-Odon et à Caumont-L'éventé, les menuiseries ainsi que les détails architecturaux des étages (huisseries, garde-corps) seront blancs dans le centre-ville afin de respecter la composition unitaire du centre-ville actuel. Ceux en rez-de-chaussée marquant le socle, souvent occupé par des commerces, pourront être colorés mais de façon unitaire.

Les teintes secondaires, pour la mise en valeur des éléments architecturaux seront des teintes traditionnelles ou plus soutenues tels que des rouges/rosés/orange, gris/bleutés, marron.

- *Les clôtures*

Les clôtures en béton devront être conservées et rénovées. Dans le cas où elles seraient trop endommagées, elles seront remplacées par un modèle similaire d'aspect béton. Le dessin géométrique sera en cohérence avec le style de la Reconstruction, cherchant une cohérence et une harmonie d'ensemble.

Les clôtures réalisées avec des ferronneries devront être conservées et rénovées selon le même procédé que pour les garde-corps. Dans le cas où elles seraient trop endommagées, elles seront remplacées par un modèle similaire d'aspect métallique. Le dessin géométrique sera en cohérence avec le style de la Reconstruction, cherchant une cohérence et une harmonie d'ensemble.

Les murets en pierre des clôtures seront conservés et restaurés au maximum.

Les murets enduits des clôtures seront restaurés et enduits dans une teinte identique à celle de la façade.



Zone UX

RAPPEL

Rappel 1. UX : zone urbaine à vocation économique

« La zone UX comprend 2 niveaux de zones économiques dédiées et d'intérêt communautaire :

- Niveau 1 : Seulline (Coulvain/Saint-Georges-d'Aunay) et les Monts d'Aunay (Aunay-sur-Odon)
- Niveau 2 : Les Monts-d'Aunay (Aunay-sur-Odon) et Caumont-sur-Aure (Caumont l'Eventé)

La zone UXh correspond aux espaces économiques situés en limite de zone U de certains bourgs. Les constructions destinées à y être implantées ne sont pas compatibles avec le caractère habité des autres zones urbaines.» Extrait du rapport de présentation

Rappel 2. Caractéristiques particulières à prendre en compte

« Les projets de constructions et d'aménagement devront prendre en compte les cartes d'aléas des zones humides éditées et mises à jour régulièrement par la DREAL afin de procéder aux éventuelles études préalables de levées de doutes qui pourraient être nécessaires si les terrains sont impactés par une prédisposition de zone humide.

De manière générale, en raison de la sensibilité du territoire (risque fort d'inondation par remontées de nappes pour les sous-sols), les sous-sols sont interdits dans toutes les zones U et AU. » Extrait du rapport de présentation

OCCUPATION DU SOL

Art. 1. Les occupations du sol interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UX :

- Les constructions destinées à l'habitation, sauf celles autorisées à l'article 2 suivant,
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux autorisés à l'article 2 suivant,
- Les carrières,
- Le stationnement de caravanes,
- Les habitations légères et parcs résidentiels de loisirs (HLL et PRL),
- Les sous-sols.

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les déblais et remblais.

Ces interdictions peuvent être levées sur un terrain à partir du moment où le pétitionnaire sera en mesure de justifier que le projet n'impacte pas une zone humide ou que le terrain n'est pas concerné par l'existence d'une zone humide. Afin que la connaissance des zones humides du territoire puisse être affinée, les études produites pourront être communiquées à la DREAL Normandie.

Dispositions spécifiques au risque d'inondation par débordement de cours d'eau identifié au plan des risques (plan annexe au règlement graphique)

En zone inondable, sont interdits :

En secteurs non urbanisés, toutes nouvelles constructions et exhaussements sont interdits ;

En secteurs urbanisés, les constructions nouvelles, les extensions et les aménagements de constructions existantes devront respecter les prescriptions suivantes :

- Une distance minimum de 10 mètres par rapport aux berges du cours d'eau ;
- Un niveau de plancher bas situé :
 - A 0,20 mètre au-dessus de la cote des Plus Hautes Eaux Estimées (PHEE) ;
 - Ou si cette cote est inconnue, à plus d'un mètre au-dessus du terrain naturel ;
- Des clôtures ne faisant pas entrave aux écoulements ;
- L'interdiction des sous-sols non adaptés à l'aléa ;
- L'interdiction des exhaussements qui ne seraient pas liés aux bâtiments autorisés.

Dispositions spécifiques au risque d'inondation par remontée de nappes identifié au plan des risques (plan annexe au règlement graphique)

En zone de risque pour les réseaux et sous-sols : 0 à 1m

L'infiltration en profondeur des eaux pluviales dans le sol est interdite.

En zone de risque pour les sous-sols : 1 à 2.5m

Les sous-sols non adaptés à l'aléa sont interdits.

Toutes zones concernées :

Les constructions sont autorisées dans la mesure où l'assainissement est techniquement possible.

Disposition relative au risque d'effondrement de cavités souterraines et au risque minier identifiés au plan des risques (plan annexe au règlement graphique)

Au sein de ces secteurs (périmètre de sécurité des cavités et périmètre des risques miniers), toute nouvelle construction est interdite.

Disposition relative au risque de chutes de pierres et de blocs identifié au plan des risques (plan annexe au règlement graphique)

Dans ces secteurs directement concernés ainsi que dans la bande de précaution, toute construction est interdite à moins qu'une étude géotechnique précise qu'il n'y a pas de danger pour les futurs occupants et/ou usagers.

Disposition relative à l'aléa retrait-gonflement des argiles (plan annexe au règlement graphique)

La carte des risques identifie des zones d'aléas faibles et moyens concernant le risque de retrait-gonflement des argiles. Le décret du 22 mai 2019 (relatif à la prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux) considère que seules les zones d'aléas moyens et forts sont exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Ainsi, dans les zones d'aléas moyens, il est préconisé :

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

Dispositions relatives aux nuisances sonores identifiées au titre de l'article L.571-10 du Code de l'Environnement, de part et d'autre de l'A84 et des RD6 et RD 577 et matérialisées au plan des risques (plan annexe au règlement graphique) :

Dans ces secteurs, sont interdites les constructions ne respectant pas les prescriptions d'isolation acoustique prévues par le décret n° 95-21 du 9 janvier 1995.

Art. 2. Les occupations du sol autorisées

Dans l'ensemble de la zone UX

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à l'artisanat,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts,
- Les Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE),
- Les constructions destinées aux bureaux,
- Les constructions destinées au commerce à condition d'être compatibles avec les prescriptions du SCOT du Pré-bocage,
- Les constructions, installations et infrastructures nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires aux constructions et installations autorisées.

En UX (zone UXh non comprise) :

Les constructions destinées à l'habitation des personnes dont la présence permanente est liée et nécessaire au fonctionnement des établissements, installations et services implantés dans la zone, sous réserve cumulativement :

- que ces constructions soient intégrées au bâtiment abritant l'activité,
- qu'elles aient une surface de plancher maximale de 80m²,
- qu'elles ne représentent qu'une construction par unité foncière

Les extensions et annexes des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi,

-

Dans la zone UXh

Les constructions destinées à l'habitation sont autorisées.

VOIRIES, STATIONNEMENT ET RESEAUX

Art. 3. Définition des accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée. Ce passage aura une largeur minimale carrossable de 5 m.

De manière générale, les impasses doivent être évitées sauf impossibilité technique liée à la configuration des lieux. A défaut, une place de retournement permettra aux véhicules de services et de secours de faire demi-tour.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Ils doivent :

- être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements,
- apporter la moindre gêne possible à la circulation publique,
- permettre l'accès aux véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

Toute création d'accès est soumise à l'avis du gestionnaire du réseau. Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

Desserte des opérations d'ensemble depuis les routes départementales

Toutes les dispositions nécessaires à la réalisation des aménagements routiers relatifs à la desserte des opérations d'urbanisation depuis les routes départementales doivent être établies préalablement au dépôt des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Art. 12. Le stationnement

Sauf impossibilité technique, le stationnement des véhicules (motorisés et non motorisés) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, à l'intérieur de la propriété.

A défaut, pour les constructions destinées aux commerces, bureaux, industries, artisanat, il est imposé, **une place de stationnement de véhicule automobile pour 60m² de surface de plancher.**

Pour les constructions destinées à l'**habitation**, il est imposé, sauf impossibilité technique, **deux places de stationnement de véhicule automobile par logement.**

Caractéristiques du stationnement des vélos

L'espace destiné aux vélos devra être, sécurisé, éclairé, situé en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis les points d'accès au bâtiment ou à l'opération. Ils pourront être mutualisés dans le cadre d'opérations d'ensembles. Ces dispositions sont applicables pour les immeubles d'habitations et de bureaux, ainsi que pour les opérations d'ensemble.

Dispositions particulières

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs architecturaux ou d'urbanisme, celles-ci peuvent être réalisées dans l'environnement immédiat de la construction pour laquelle ces places sont nécessaires.

Dans les opérations d'urbanisme, il est possible de réaliser un parc commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération.

Art. 4. Réseaux divers

L'ensemble des constructions doivent se raccorder aux réseaux collectifs existants.

Assainissement

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un branchement particulier, en respectant les dispositions énoncées dans le règlement d'assainissement en vigueur.

A titre indicatif, tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte est soumis à l'autorisation des services gestionnaires.

Selon le type d'activités, des conditions particulières d'évacuation des eaux usées intégrant des dispositifs de type débourbeurs/déshuileurs pourront être exigés.

Eaux pluviales

Les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales, dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs, seront réalisés par les pétitionnaires sur leurs terrains.

Des dispositifs de récupération d'eaux de pluie sont autorisés.

Eau potable

Le branchement sur l'eau potable est obligatoire pour toute nouvelle construction ou installation nécessitant une alimentation en eau. Leur mise en œuvre devra être autorisée préalablement par les services compétents. Si la capacité du réseau est insuffisante pour répondre aux besoins de la construction, l'édification de cette construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

Défense incendie

Les opérations d'ensemble devront disposer d'une défense incendie suffisante. En l'absence, un dispositif adapté devra être intégré au projet.

Autres réseaux

Les réseaux (électricité, téléphone, télévision, multimédia, etc.) et leur raccordement seront enterrés.

Les opérations d'ensemble doivent être raccordées aux réseaux de câbles et/ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, les opérations d'aménagements doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies afin de rendre possible le raccordement au moment de la réalisation de ces réseaux.

IMPLANTATIONS

L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante peut se faire en continuité du retrait existant même s'il n'est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

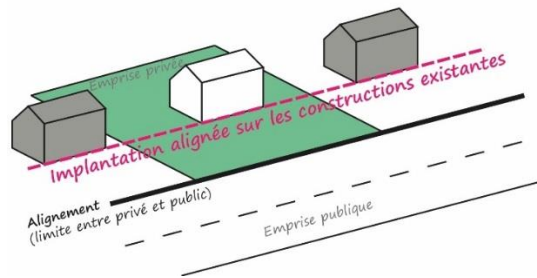
A condition de ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux, une dérogation aux règles d'implantation est autorisée pour permettre les travaux ou la réalisation d'équipements d'infrastructure ou d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Pour les terrains surplombant la rue, le dénivelé par rapport à la rue sera géré par un mur de soutènement.

Art. 6. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Sous réserve de dispositions particulières inscrites au règlement graphique, les constructions devront être implantées ;

- Soit en alignement des constructions existantes,
- Soit à **4 m de l'alignement** (limite de la voie publique et des propriétés des riverains fixée par l'Administration),
- Soit à **un retrait égal ou supérieur à 4 m.** de l'alignement le long de la RD 6.



Dispositions particulières

Les annexes aux constructions principales s'implanteront soit avec le même retrait que la construction principale, soit avec un retrait supérieur.

Art. 7. Implantation par rapport aux limites séparatives

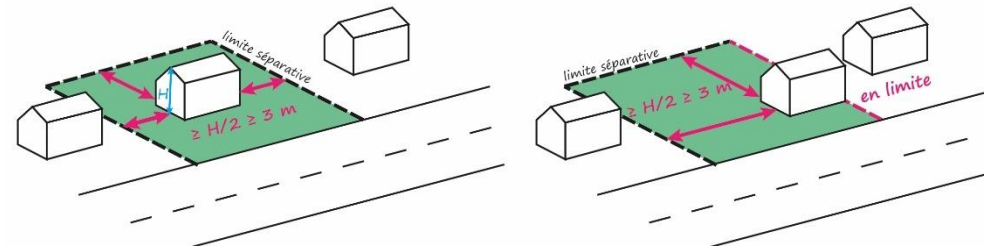
Les constructions devront être implantées :

- soit en limite séparative ou avec un retrait minimal de 2m pour les constructions mesurant moins de 7m à l'égout
- soit en limite de zone ou avec un retrait minimal de 5m pour les constructions mesurant plus de 7m à l'égout

En UXh, pour les maisons d'habitation et leurs annexes, à moins d'être intégrées au volume du bâtiment d'activité, les constructions devront être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage, sans pouvoir être inférieure à 3 m. Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur à prendre en compte sera calculée à partir du point le plus haut du terrain naturel à l'aplomb de l'acrotère ou du faîtage.

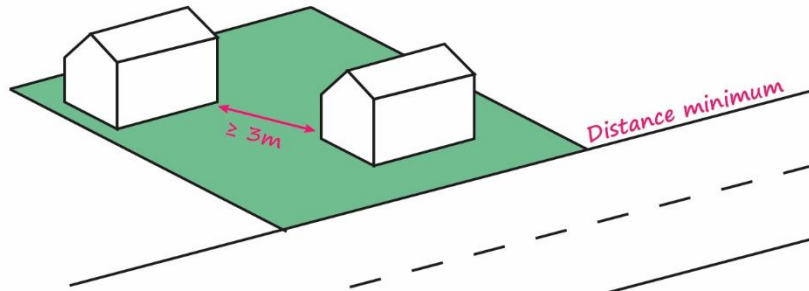
Exemple d'implantations possibles :



Art. 8. Implantation sur le terrain

L'implantation des constructions devra être cohérente avec l'implantation du bâti environnant.

Les **bâtiments non contigus** implantés sur une même parcelle devront être **éloignés de 3m minimum**.



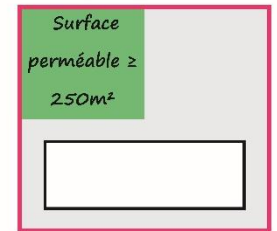
En UX, les maisons d'habitation doivent être intégrées au volume du bâtiment économique. Cette disposition ne s'impose pas en zone UXh.

VOLUME DU BATIMENT ET DENSITES

Art. 9. Emprise au sol et coefficient de perméabilité

Sur les terrains constructibles, il est prescrit un **coefficient de perméabilité de 25% minimum** de la superficie totale de l'unité foncière, cette surface devra rester perméable aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles.

Unité foncière de 1000 m²



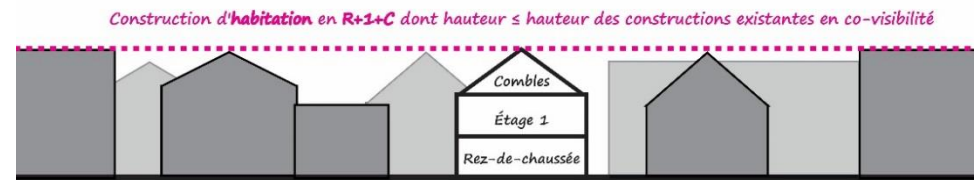
Art. 10. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions destinées **au commerce, aux bureaux, à l'artisanat ou à l'industrie** sera limitée à **14 m au faitage**.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Leur hauteur :

- ne devra pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux ;
- devra répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure.

En UXh, la hauteur des constructions d'**habitation** est limitée à **R+1+C sans pouvoir dépasser la hauteur des constructions voisines** existantes et de même destination.



Art. 13. Espace libre et plantations

Au minimum 10% de la superficie de l'unité foncière sera traitée en espace vert et planté.

Les parcs de stationnement, publics ou privés, à l'air libre doivent être plantés à raison d'1 arbre pour 6 places de stationnement.

Le long de la RD9, la marge de recul d'implantation des constructions, sera plantée d'un alignement d'arbres et ne pourra recevoir d'aires de stockage extérieur.

En zone UXh, les projets d'extensions et d'annexes des habitations existantes devront être masqués par la plantation de haies bocagères.

Seules les plantations de végétaux d'essences locales sont autorisées. (Cf. liste annexée au règlement).

En annexe du présent règlement, figure une liste des espèces invasives à proscrire sur le territoire.

Protection des haies identifiées au règlement graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Conformément à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer ces éléments doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Les haies identifiées au titre de l'article L151-23 ne pourront être arrachées sans que des linéaires de dimension et de qualité environnementale au moins équivalentes ne soit reconstitués et en privilégiant une implantation perpendiculaire à la pente.

Protection des chemins piétonniers existants au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme

Il est interdit de porter atteinte à la continuité et au caractère des chemins à protéger répertoriés sur le règlement graphique. Ces sentiers piétons doivent être conservés ou recréer pour assurer la continuité. Aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité du tracé.

Protection des jardins identifiés au règlement graphique au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme

Pour ces éléments :

- Sont seulement autorisées les annexes des constructions existantes, dès lors qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site ;
- Les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne peuvent pas être transformées en nouveaux logements ;
- Les annexes respectent les prescriptions édictées pour la zone U du règlement écrit ;
- L'emprise au sol des annexes des constructions y est limitée à 30 m² par unité foncière ;

Les constructions existantes au sein de cette trame peuvent évoluer dans le respect des règles édictées par le règlement écrit, sous réserve de ne pas réduire de manière significative la surface du jardin (surface végétalisée non construite).

ASPECTS DES CONSTRUCTIONS

Art. 11. Aspect des constructions

Les nouvelles constructions devront veiller à maintenir l'harmonie générale du secteur où elles s'implantent par leur forme volumétrique, l'aspect des toitures, le choix des matériaux de construction, la palette chromatique utilisée et l'harmonie des clôtures.

Les constructions contemporaines ou employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, Haute-qualité-Environnementale, Très haute Performance Energétique, énergie positive, etc.) sont autorisées sous réserve d'une insertion de qualité dans l'environnement paysager et bâti du quartier.

Pour les bâtiments publics ou d'intérêt général, il est possible de déroger aux règles de volumétrie, d'aspects, des matériaux de constructions et de la palette chromatique sous réserve d'une insertion de qualité dans l'environnement paysager et bâti du quartier.

De manière générale, les façades en pierres doivent rester apparentes et les murs et murets en pierres doivent être conservés, sauf impossibilité technique.

Les façades, soubassements, murs de soutènement ou murs de clôtures qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents recevront un parement ou un enduit, soit peint, soit teinté dans la masse.

Sauf pour les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, il est possible de déroger aux dispositions de cet article pour les réfections, réhabilitations et extensions de constructions existantes ne respectant pas les prescriptions édictées. Cette dérogation n'est admise que pour les projets présentant des proportions, des matériaux et des teintes en harmonie avec le bâtiment existant.

Toitures

Les formes de toitures autorisées sont les toitures à 2 pans ou les toitures terrasses. Néanmoins, les jeux de volumes sont autorisés. Sauf impossibilité technique, le faitage sera parallèle à la plus grande façade.

Les toitures visibles depuis l'espace public doivent être considérées comme une façade et traitées en conséquence. Les toitures devront être de teinte et d'aspect ardoise ou bois naturel.

En zone UXh, pour les maisons d'habitation, les toitures devront être de teinte et d'aspect ardoise, tuiles plate vieillie ou bois naturel. Les autres types de matériaux sont autorisés pour les annexes, sous réserve de respecter les teintes précitées.

Façades

Sauf disposition particulière des OAP, tous les matériaux sont autorisés à l'exception des matériaux de fortune, y compris pour les annexes.

Les **teintes dominantes** seront choisies parmi les couleurs traditionnelles normandes et neutres proches des teintes figurant sur la palette ci-dessous. De manière générale, les teintes devront être choisies en harmonie avec les constructions voisines.

Teintes dominantes



Des **teintes secondaires** pourront être utilisées pour la mise en valeur d'éléments, par exemple : des teintes traditionnelles plus soutenues telles que proposées ci-dessous.

Teintes secondaires



Pour les menuiseries, toutes les teintes sont autorisées sauf les couleurs saturées telles que les jaunes et roses vifs.

Clôtures

La hauteur des clôtures devra être cohérente avec les clôtures voisines et ne dépassera pas 2m.

Par rapport à l'emprise publique

Les dispositions suivantes s'appliquent aux clôtures situées :

- A l'alignement,
- Dans l'espace situé entre la construction et l'alignement.

Les grillages de couleurs vives sont interdits.

En zone UX (UXh non comprise), sont uniquement autorisées les clôtures :

- de type grillages rigides sur potelets,
- de type haies basses taillées d'essences locales
- en harmonie avec l'architecture de la construction, sous réserve que la clôture reste en cohérence avec les clôtures voisines.

En zone UXh, sont uniquement autorisées les clôtures de type :

- grillages,
- haies d'essence locale,
- murs en enduits,
- murs en pierre,
- murets d'environ 80 cm associés à un barreaudage.

Les clôtures devront masquer les aires de stockage.

En limites séparatives

En limites séparatives, sont autorisées les clôtures constituées de grillage rigides de couleur neutre sur potelets et/ou doublés de haies basses taillées d'essences locales.

En limites de zone agricole ou naturelle

Lorsque la limite de la propriété correspond à la limite de la zone A ou N, la clôture sera accompagnée d'une haie bocagère permettant de créer un espace tampon.

Zone UE

RAPPEL

Rappel 1. UE : zone urbaine à vocation d'équipements d'intérêt général

« La zone UE concerne plusieurs portions du territoire située su :

- UB1 :
 - Les Monts-d'Aunay -> Commune déléguée : Aunay-sur-Odon
 - Caumont-sur-Aure -> Commune déléguée : Caumont-l'Eventé ».

Extrait du rapport de présentation

Caractéristiques

« Secteur urbain à vocation d'équipements publics structurants, d'intérêt collectif et services publics (groupe scolaire, restauration scolaire, salle de musique intercommunale, équipements sportifs, terrain de sport, hébergement spécifique à vocation sociale, équipement culturel...). » Extrait du rapport de présentation

Objectifs

« Les règles d'implantations et d'aspects des constructions sont relativement souples afin de répondre à la diversité des formes urbaines présentes. » Extrait du rapport de présentation

Rappel 2. Caractéristiques particulières à prendre en compte

« Les projets de constructions et d'aménagement devront prendre en compte les cartes d'aléas des zones humides éditées et mises à jour régulièrement par la DREAL afin de procéder aux éventuelles études préalables de levées de doutes qui pourraient être nécessaires si les terrains sont impactés par une prédisposition de zone humide.

De manière générale, en raison de la sensibilité du territoire (risque fort d'inondation par remontées de nappes pour les sous-sols), les sous-sols sont interdits dans toutes les zones U et AU. » Extrait du rapport de présentation

OCCUPATION DU SOL

Art. 1. Les occupations du sol interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UE :

- Les constructions destinées à l'habitation, sauf celles autorisées à l'article 2 suivant,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à l'artisanat,
- Les constructions destinées au commerce
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts,
- Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux autorisés à l'article 2 suivant,
- Les carrières,
- Le stationnement de caravanes,
- Les habitations légères et parcs résidentiels de loisirs (HLL et PRL),
- Les sous-sols.

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les déblais et remblais.

Ces interdictions peuvent être levées sur un terrain à partir du moment où le pétitionnaire sera en mesure de justifier que le projet n'impacte pas une zone humide ou que le terrain n'est pas concerné par l'existence d'une zone humide. Afin que la connaissance des zones humides du territoire puisse être affinée, les études produites pourront être communiquées à la DREAL Normandie.

Dispositions spécifiques au risque d'inondation par débordement de cours d'eau identifié au plan des risques (plan annexe au règlement graphique)

En zone inondable, sont interdits :

En secteurs non urbanisés, toutes nouvelles constructions et exhaussements sont interdits ;

En secteurs urbanisés, les constructions nouvelles, les extensions et les aménagements de constructions existantes devront respecter les prescriptions suivantes :

- Une distance minimum de 10 mètres par rapport aux berges du cours d'eau ;
- Un niveau de plancher bas situé :
 - A 0,20 mètre au-dessus de la cote des Plus Hautes Eaux Estimées (PHEE) ;
 - Ou si cette cote est inconnue, à plus d'un mètre au-dessus du terrain naturel ;
- Des clôtures ne faisant pas entrave aux écoulements ;
- L'interdiction des sous-sols non adaptés à l'aléa ;
- L'interdiction des exhaussements qui ne seraient pas liés aux bâtiments autorisés.

Dispositions spécifiques au risque d'inondation par remontée de nappes identifié au plan des risques (plan annexe au règlement graphique)

En zone de risque pour les réseaux et sous-sols : 0 à 1m

L'infiltration en profondeur des eaux pluviales dans le sol est interdite.

En zone de risque pour les sous-sols : 1 à 2.5m

Les sous-sols non adaptés à l'aléa sont interdits.

Toutes zones concernées :

Les constructions sont autorisées dans la mesure où l'assainissement est techniquement possible.

Disposition relative au risque d'effondrement de cavités souterraines et au risque minier identifiés au plan des risques (plan annexe au règlement graphique)

Au sein de ces secteurs (périmètre de sécurité des cavités et périmètre des risques miniers), toute nouvelle construction est interdite.

Disposition relative au risque de chutes de pierres et de blocs identifié au plan des risques (plan annexe au règlement graphique)

Dans ces secteurs directement concernés ainsi que dans la bande de précaution, toute construction est interdite à moins qu'une étude géotechnique précise qu'il n'y a pas de danger pour les futurs occupants et/ou usagers.

Disposition relative à l'aléa retrait-gonflement des argiles (plan annexe au règlement graphique)

La carte des risques identifie des zones d'aléas faibles et moyens concernant le risque de retrait-gonflement des argiles. Le décret du 22 mai 2019 (relatif à la prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux) considère que seules les zones d'aléas moyens et forts sont exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Ainsi, dans les zones d'aléas moyens, il est préconisé :

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

Dispositions relatives aux nuisances sonores identifiées au titre de l'article L.571-10 du Code de l'Environnement, de part et d'autre de l'A84 et des RD6 et RD 577 et matérialisées au plan des risques (plan annexe au règlement graphique) :

Dans ces secteurs, sont interdites les constructions ne respectant pas les prescriptions d'isolement acoustique prévues par le décret n° 95-21 du 9 janvier 1995.

Art. 2. Les occupations du sol autorisées

Dans l'ensemble de la zone UE, sont autorisés :

- Les Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE),
- Les constructions destinées aux bureaux,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires aux constructions et installations autorisées.
- Les constructions destinées à l'habitation des personnes dont la présence permanente est liée au fonctionnement des équipements publics ou nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien et la sécurité des établissements, installations et services implantés dans la zone, sous réserve cumulativement :
 - que ces constructions soient intégrées au bâtiment abritant l'activité,
 - qu'elles aient une surface de plancher maximale de 80m²,
 - qu'elles ne représentent qu'une construction par unité foncière

VOIRIES, STATIONNEMENT ET RESEAUX

Art. 3. Définition des accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée. Ce passage aura une largeur minimale carrossable de 5 m.

De manière générale, les impasses doivent être évitées sauf impossibilité technique liée à la configuration des lieux. A défaut, une place de retournement permettra aux véhicules de services et de secours de faire demi-tour.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Ils doivent :

- être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements,
- apporter la moindre gêne possible à la circulation publique,
- permettre l'accès aux véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

Toute création d'accès est soumise à l'avis du gestionnaire du réseau. Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

Desserte des opérations d'ensemble depuis les routes départementales

Toutes les dispositions nécessaires à la réalisation des aménagements routiers relatifs à la desserte des opérations d'urbanisation depuis les routes départementales doivent être établies préalablement au dépôt des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Art. 12. Le stationnement

Sauf impossibilité technique, le stationnement des véhicules (motorisés et non motorisés) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, à l'intérieur de la propriété.

Pour les constructions destinées à l'habitation, il est imposé, sauf impossibilité technique, un minimum de deux places de stationnement de véhicule automobile par logement.

Caractéristiques du stationnement des vélos

L'espace destiné aux vélos devra être, sécurisé, éclairé, situé en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis les points d'accès au bâtiment ou à l'opération. Ils pourront être mutualisés dans le cadre d'opérations d'ensembles. Ces dispositions sont applicables pour les immeubles d'habitations et de bureaux, ainsi que pour les opérations d'ensemble.

Dispositions particulières

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs architecturaux ou d'urbanisme, celles-ci peuvent être réalisées dans l'environnement immédiat de la construction pour laquelle ces places sont nécessaires.

Dans les opérations d'urbanisme, il est possible de réaliser un parc commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération.

Art. 4. Réseaux divers

L'ensemble des constructions doivent se raccorder aux réseaux collectifs existants.

Assainissement

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un branchement particulier, en respectant les dispositions énoncées dans le règlement d'assainissement en vigueur.

A titre indicatif, tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte est soumis à l'autorisation des services gestionnaires.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement autonome des constructions devra prendre en compte l'aptitude des sols à l'épandage souterrain et être en conformité avec la réglementation existante. Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public s'il est réalisé.

Eaux pluviales

Les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales, dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs, seront réalisés par les pétitionnaires sur leurs terrains.

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie sont autorisés.

Eau potable

Le branchement sur l'eau potable est obligatoire pour toute nouvelle construction ou installation nécessitant une alimentation en eau. Leur mise en œuvre devra être autorisée préalablement par les services compétents. Si la capacité du réseau est insuffisante pour répondre aux besoins de la construction, l'édification de cette construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

Défense incendie

Les opérations d'ensemble devront disposer d'une défense incendie suffisante. En l'absence, un dispositif adapté devra être intégré au projet.

Autres réseaux

Les réseaux (électricité, téléphone, télévision, multimédia, etc.) et leurs raccordements seront enterrés.

Constructions nouvelles

Les opérations d'ensemble doivent être raccordées aux réseaux de câbles et/ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, les opérations d'aménagements doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies afin de rendre possible le raccordement au moment de la réalisation de ces réseaux.

IMPLANTATIONS

L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante peut se faire en continuité du retrait existant même s'il n'est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

A condition de ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux, une dérogation aux règles d'implantation est autorisée pour permettre les travaux ou la réalisation d'équipements d'infrastructure ou d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Pour les terrains surplombant la rue, le dénivelé par rapport à la rue sera géré par un mur de soutènement.

Art. 6. Implantation par rapport aux emprises publiques

Sous réserve de dispositions particulières inscrites au règlement graphique, les constructions devront être implantées ;

- Soit en alignement des constructions existantes,
- Soit à l'alignement,
- Soit à **5 m de l'alignement** (limite de la voie publique et des propriétés des riverains fixée par l'Administration).

Dispositions particulières

Les annexes aux constructions principales s'implanteront soit avec le même retrait que la construction principale, soit avec un retrait supérieur.

Art. 7. Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront s'implanter :

- Soit, sur au moins une des limites ou à 3 m minimum de celles-ci
- A une distance minimale de $h/2$ sans pouvoir être inférieur à 3m pour les constructions dont la hauteur dépasserait le gabarit des constructions voisines (à l'exception des constructions d'intérêt général)

Dispositions particulières

Si la limite séparative correspond à la limite d'une zone A, N ou urbaine (UA, UB, UC, AU), alors les nouvelles constructions devront être implantées à 4 mètres minimum des limites séparatives.

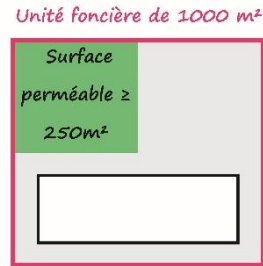
Art. 8. Implantation sur le terrain

L'implantation des constructions devra être cohérente avec l'implantation du bâti environnant.

VOLUME DU BATIMENT ET DENSITES

Art. 9. Emprise au sol et coefficient de perméabilité

Sur les terrains constructibles, il est prescrit un **coefficient de perméabilité de 25% minimum** de la superficie totale de l'unité foncière, cette surface devra rester perméable aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles.



Art. 10. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions :

- ne devra pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux ;
- devra répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure.

Art. 13. Espace libre et plantations

Au minimum 10% de la superficie de l'unité foncière sera traitée en espace vert et planté.

Les parcs de stationnement, publics ou privés, à l'air libre doivent être plantés à raison d'1 arbre pour 6 places de stationnement.

Le long de la RD9, la marge de recul d'implantation des constructions, sera plantée d'un alignement d'arbres et ne pourra recevoir d'aires de stockage extérieur.

Seules les plantations de végétaux d'essences locales sont autorisées. (Cf. liste annexée au règlement).

En annexe du présent règlement, figure une liste des espèces invasives à proscrire sur le territoire.

Protection des haies identifiées au règlement graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Conformément à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer ces éléments doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Les haies identifiées au titre de l'article L151-23 ne pourront être arrachées sans que des linéaires de dimension et de qualité environnementale au moins équivalentes ne soit reconstitués et en privilégiant une implantation perpendiculaire à la pente.

Protection des chemins piétonniers existants au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme

Il est interdit de porter atteinte à la continuité et au caractère des chemins à protéger répertoriés sur le règlement graphique. Ces sentiers piétons doivent être conservés ou recréer pour assurer la continuité. Aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité du tracé.

Protection des jardins identifiés au règlement graphique au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme

Pour ces éléments :

- Sont seulement autorisées les annexes des constructions existantes, dès lors qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site ;
- Les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne peuvent pas être transformées en nouveaux logements ;
- Les annexes respectent les prescriptions édictées pour la zone U du règlement écrit ;
- L'emprise au sol des annexes des constructions y est limitée à 30 m² par unité foncière ;

Les constructions existantes au sein de cette trame peuvent évoluer dans le respect des règles édictées par le règlement écrit, sous réserve de ne pas réduire de manière significative la surface du jardin (surface végétalisée non construite). Aspects des constructions

Art. 11. Aspect des constructions

Les nouvelles constructions devront veiller à maintenir l'harmonie générale du secteur où elles s'implantent par leur forme volumétrique, l'aspect des toitures, le choix des matériaux de construction, la palette chromatique utilisée et l'harmonie des clôtures.

Les constructions contemporaines ou employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, Haute-qualité-Environnementale, Très haute Performance Energétique, énergie positive, etc.) sont autorisées sous réserve d'une insertion de qualité dans l'environnement paysager et bâti du quartier.

De manière générale, les façades en pierres doivent rester apparentes et les murs et murets en pierres doivent être conservés, sauf impossibilité technique.

Les façades, soubassements, murs de soutènement ou murs de clôtures qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents recevront un parement ou un enduit, soit peint, soit teinté dans la masse.

Sauf pour les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, il est possible de déroger aux dispositions de cet article pour les réfections, réhabilitations et extensions de constructions existantes ne respectant pas les prescriptions édictées. Cette dérogation n'est admise que pour les projets présentant des proportions, des matériaux et des teintes en harmonie avec le bâtiment existant.

Toitures

Toutes formes de toitures sont autorisées à condition de veiller à maintenir une harmonie générale avec le secteur où elles s'implantent.

Les toitures visibles doivent être considérées comme une façade et traitées en conséquence avec soin ; elles seront de couleur gris foncé (sauf vitrages) ; les matériaux brillants sont interdits.

Façades

Tous les matériaux sont autorisés à l'exception des matériaux de fortune, y compris pour les annexes.

Les **teintes dominantes** seront choisies parmi les couleurs traditionnelles normandes et neutres proches des teintes figurant sur la palette ci-dessous. De manière générale, les teintes devront être choisies en harmonie avec les constructions voisines.

Teintes dominantes



Des **teintes secondaires** pourront être utilisées pour la mise en valeur d'éléments, par exemple : des teintes traditionnelles plus soutenues telles que proposées ci-dessous.

Teintes secondaires



Clôtures

La hauteur des clôtures devra être cohérente avec les clôtures voisines et ne dépassera pas 2m.

Par rapport à l'emprise publique

Les dispositions suivantes s'appliquent aux clôtures situées :

- A l'alignement
- Dans l'espace situé entre la construction et l'alignement.

Sont uniquement autorisées les clôtures :

- de type grillages rigides sur potelets,
- de type haies basses taillées d'essences locales
- en harmonie avec l'architecture de la construction, sous réserve que la clôture reste en cohérence avec les clôtures voisines.

De manière générale, les murets, surmontés d'une clôture, devront mesurer 80cm.

Les grillages de couleurs vives sont interdits.

Les clôtures devront masquer les aires de stockage.

En limites de zone agricole ou naturelle

Lorsque la limite de la propriété correspond à la limite de la zone A ou N, la clôture sera accompagnée d'une haie bocagère permettant de créer un espace tampon.

Protection des entités d'intérêt patrimonial identifiées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Conformément à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie de ces constructions sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir.

Façades

En cas de ravalement de façades ou parties de façades, tous les travaux doivent respecter les caractéristiques principales des constructions et les dispositions suivantes :

- Les colombages apparents ne pourront être masqués, s'ils étaient prévus ainsi dès l'origine, au minimum pour les façades visibles depuis l'espace public ;
- Les appareillages maçonnés (brique, brique et silex, pierre (calcaire, schiste, etc.)) en bon état de conservation ne pourront être masqués, au minimum pour les façades visibles depuis l'espace public ;

- Les joints en ciment sont interdits. Les enduits et les joints seront réalisés au mortier de chaux hydraulique naturelle ;
- L'emploi de matériaux traditionnels en harmonie avec les constructions existantes (brique, grès, enduits à la chaux, bois, schiste, etc.) sera privilégié en cas de travaux de reconstruction ou d'isolation par l'extérieur.

Les enduits doivent présenter des teintes ocre, brunes, grises ou terre beige, en cohérence avec la couleur des pierres qui constituent l'ensemble maçonné.

Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité devront être conservés (bandeaux, harpages, décoration et modénatures, etc.).

Les modifications ou ajouts de percements ne sont envisageables que s'ils ne nuisent pas à l'équilibre de la façade, et reprennent les proportions et la modénature existante, dans sa forme, ses matériaux et sa mise en œuvre ou les caractères stylistiques de l'époque de la construction.

Les baies devront être plus hautes que larges ou de dimensions comparables avec les anciennes baies, sauf architecture contemporaine de qualité en harmonie avec le bâtiment et le site.

Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision, etc.) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, pompes à chaleur, paraboles, etc.), lorsqu'ils sont installés sur les façades, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse.

Toitures

Les toitures reprendront les formes d'origines et des matériaux similaires à ceux initialement mis en œuvre sur les constructions.

Extensions, annexes

Le projet ne doit pas dénaturer la composition architecturale initiale.

- Les matériaux et couleurs devront respecter les tonalités dominantes environnantes.
- Tout pastiche d'architecture traditionnelle est interdit.
- Les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois sont interdits.
- Les couvertures seront soit identiques à celle de la construction existante, soit respecteront les dispositions de chaque zone
- Les projets d'architecture contemporaine de qualité sont autorisés à condition d'être en harmonie avec le bâtiment et le site.



Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Zone AU

RAPPEL

Rappel 1. AU : zone à urbaniser

« Elle correspond aux espaces d'extension des communes. Leur phasage d'ouverture à l'urbanisation est défini au sein des OAP. Il s'agit d'espaces à dominante résidentiels pouvant accueillir une certaine mixité fonctionnelle. » Extrait du rapport de présentation

Objectifs

« Développer les communes en confortant les espaces structurants et équipés, dans la continuité de l'identité urbaine existante. » Extrait du rapport de présentation

Rappel 2. Décomposition et sous-zones

« Compte tenu des différences dans la morphologie des espaces à développer et les objectifs de développement des communes concernées, 7 sous-zones AU se distinguent

- AUB1 :
 - Les Monts-d'Aunay -> Commune déléguée : Danvou-la-Ferrière,
 - Seulline -> Commune déléguée : La Bigne
- 2AUB2 : Les Monts-d'Aunay -> Communes déléguées : Le Plessis-Grimoult,
- AUC1 : Les Monts-d'Aunay -> Communes déléguées :
 - Bauquay,
 - Aunay sur Odon,
 - Le Plessis-Grimoult,
 - Campandré-Valcongrain,
- 2AUC1 : Les Monts-d'Aunay -> Communes déléguées :
 - Le Plessis-Grimoult,
 - Roucamp,

- AUC2 :
 - Caumont-sur-Aure
 - Brémoy
- AUC3 :
 - Seulline
 - Cahagnes
 - Dialan-sur-Chaîne
- 2AUC3 :
 - Seulline
 - Cahagnes
- AUC4 :
 - Les Loges
 - Val-de-Drôme -> Commune déléguée : Sept-Vents
- 2AUC4 : Les Loges

- AUC5 : Commune déléguée :
 - Dampierre,
 - Saint-Jean-des-Essartiers» Extrait du rapport de présentation

Rappel 3. Caractéristiques particulières à prendre en compte

« Les projets de constructions et d'aménagement devront prendre en compte les cartes d'aléas des zones humides éditées et mises à jour régulièrement par la DREAL afin de procéder aux éventuelles études préalables de levées de doutes qui pourraient être nécessaires si les terrains sont impactés par une prédisposition de zone humide.

De manière générale, en raison de la sensibilité du territoire (risque fort d'inondation par remontées de nappes pour les sous-sols), les sous-sols sont interdits dans toutes les zones U et AU. » Extrait du rapport de présentation

Phasage des ouvertures à l'urbanisation des zones AU

On identifie 3 types de zones AU :

Les zones AUB et AUC :

Elles bénéficient de la présence des réseaux nécessaires à leur urbanisation. Pour autant, elles n'ont pas toutes vocation à être urbaniser dès l'approbation du PLUi, le phasage est alors défini sur les périodes 2017-2030 puis 2030-2035. Le phasage de leur urbanisation ainsi est défini dans les OAP.

Les zones 2AU (2AUB et 2AUC) :

Elles sont destinées à être ouverte à l'urbanisation par une modification du document d'urbanisme, sous réserve de la mise en place des réseaux nécessaires, et à partir de 2035.

Les zones 2AU mises en place au titre de la prescription 21 du SCOT :

Elles sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation par une modification du document d'urbanisme. Leur urbanisation devra se substituer à à celle de zones en extension ou en densification (couvertes par des OAP), qui s'avèreraient humides lors des études préalables à leur urbanisation.

Elles sont identifiées dans le tableau de phasage des secteurs de développement annexé au présent règlement.

OCCUPATION DU SOL

Art. 1. Les occupations du sol interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone AU :

- Les constructions destinées à l'artisanat, sauf celles autorisées à l'article 2 suivant,
- Les constructions destinées au commerce, sauf celles autorisées à l'article 2 suivant,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions destinées aux entrepôts,
- Les constructions destinées aux bureaux,
- Les Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE),
- Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux autorisés à l'article 2 suivant,
- Les carrières,
- Le stationnement de caravanes,
- Les habitations légères et parcs résidentiels de loisirs (HLL et PRL),
- Les sous-sols.

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les déblais et remblais.

Ces interdictions peuvent être levées sur un terrain à partir du moment où le pétitionnaire sera en mesure de justifier que le projet n'impacte pas une zone humide ou que le terrain n'est pas concerné par l'existence d'une zone humide. Afin que la connaissance des zones humides du territoire puisse être affinée, les études produites pourront être communiquées à la DREAL Normandie.

Dispositions spécifiques au risque d'inondation par débordement de cours d'eau identifié au plan des risques (plan annexe au règlement graphique)

En zone inondable, sont interdits :

En secteurs non urbanisés, toutes nouvelles constructions et exhaussements sont interdits ;

En secteurs urbanisés, les constructions nouvelles, les extensions et les aménagements de constructions existantes devront respecter les prescriptions suivantes :

- Une distance minimum de 10 mètres par rapport aux berges du cours d'eau ;
- Un niveau de plancher bas situé :
 - A 0,20 mètre au-dessus de la cote des Plus Hautes Eaux Estimées (PHEE) ;
 - Ou si cette cote est inconnue, à plus d'un mètre au-dessus du terrain naturel ;
- Des clôtures ne faisant pas entrave aux écoulements ;
- L'interdiction des sous-sols non adaptés à l'aléa ;
- L'interdiction des exhaussements qui ne seraient pas liés aux bâtiments autorisés.

Dispositions spécifiques au risque d'inondation par remontée de nappes identifié au plan des risques (plan annexe au règlement graphique)

En zone de risque pour les réseaux et sous-sols : 0 à 1m

L'infiltration en profondeur des eaux pluviales dans le sol est interdite.

En zone de risque pour les sous-sols : 1 à 2.5m

Les sous-sols non adaptés à l'aléa sont interdits.

Toutes zones concernées :

Les constructions sont autorisées dans la mesure où l'assainissement est techniquement possible.

Disposition relative au risque d'effondrement de cavités souterraines et au risque minier identifiés au plan des risques (plan annexe au règlement graphique)

Au sein de ces secteurs (périmètre de sécurité des cavités et périmètre des risques miniers), toute nouvelle construction est interdite.

Disposition relative au risque de chutes de pierres et de blocs identifié au plan des risques (plan annexe au règlement graphique)

Dans ces secteurs directement concernés ainsi que dans la bande de précaution, toute construction est interdite à moins qu'une étude géotechnique précise qu'il n'y a pas de danger pour les futurs occupants et/ou usagers.

Disposition relative à l'aléa retrait-gonflement des argiles (plan annexe au règlement graphique)

La carte des risques identifie des zones d'aléas faibles et moyens concernant le risque de retrait-gonflement des argiles. Le décret du 22 mai 2019 (relatif à la prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux) considère que seules les zones d'aléas moyens et forts sont exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Ainsi, dans les zones d'aléas moyens, il est préconisé :

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

Dispositions relatives aux nuisances sonores identifiées au titre de l'article L.571-10 du Code de l'Environnement, de part et d'autre de l'A84 et des RD6 et RD 577 et matérialisées au plan des risques (plan annexe au règlement graphique) :

Dans ces secteurs, sont interdites les constructions ne respectant pas les prescriptions d'isolement acoustique prévues par le décret n° 95-21 du 9 janvier 1995.

Art. 2. Les occupations du sol autorisées

En zone AU, sont autorisés :

- Les constructions destinées à l'habitation,
- Les constructions de commerce sauf mention contraire dans les OAP,
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les constructions destinées à l'artisanat à condition qu'elles soient compatibles avec l'habitat et les équipements,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires aux constructions et installations autorisées.

Les constructions destinées au commerce ne sont autorisées qu'au sein de l'OAP de Jurques (commune de Dialan-sur-Chaine) intitulée « Bourg-centre – renforcement du bourg »

VOIRIES, STATIONNEMENT ET RESEAUX

Art. 3. Définition des accès

La localisation des accès devra être conforme aux principes des OAP.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

De manière générale, les impasses doivent être évitées sauf impossibilité technique liée à la configuration des lieux. A défaut, une place de retournement permettra aux véhicules de services et de secours de faire demi-tour.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Ils doivent

- être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements,
- apporter la moindre gêne possible à la circulation publique,
- permettre l'accès aux véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

Toute création d'accès est soumise à l'avis du gestionnaire du réseau. Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

Desserte des opérations d'ensemble depuis les routes départementales

Toutes les dispositions nécessaires à la réalisation des aménagements routiers relatifs à la desserte des opérations d'urbanisation depuis les routes départementales doivent être établies préalablement au dépôt des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Art. 12. Le stationnement

Sauf impossibilité technique, le stationnement des véhicules (motorisés et non motorisés) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, à l'intérieur de la propriété.

Pour les constructions destinées à l'**habitation**, il est imposé, sauf impossibilité technique, **un minimum de deux places de stationnement de véhicule automobile par logement**.

Caractéristiques du stationnement des vélos

L'espace destiné aux vélos devra être, sécurisé, éclairé, situé en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis les points d'accès au bâtiment ou à l'opération. Ils pourront être mutualisés dans le cadre d'opérations d'ensembles. Ces dispositions sont applicables pour les immeubles d'habitations et de bureaux, ainsi que pour les opérations d'ensemble.

Dispositions particulières

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs architecturaux ou d'urbanisme, celles-ci peuvent être réalisées dans l'environnement immédiat de la construction pour laquelle ces places sont nécessaires.

Dans les opérations d'urbanisme, il est possible de réaliser un parc commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération.

Art. 4. Réseaux divers

L'ensemble des constructions doivent se raccorder aux réseaux collectifs existants.

Assainissement

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un branchement particulier, en respectant les dispositions énoncées dans le règlement d'assainissement en vigueur.

A titre indicatif, tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte est soumis à l'autorisation des services gestionnaires.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement autonome des constructions devra prendre en compte l'aptitude des sols à l'épandage souterrain et être en conformité avec la réglementation existante. Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public s'il est réalisé.

Eaux pluviales

Les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales, dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs, seront réalisés par les pétitionnaires sur leurs terrains.

Des dispositifs de récupération d'eaux de pluie sont autorisés.

Eau potable

Le branchement sur l'eau potable est obligatoire pour toute nouvelle construction ou installation nécessitant une alimentation en eau. Leur mise en œuvre devra être autorisée préalablement par les services compétents. Si la capacité du réseau est insuffisante pour répondre aux besoins de la construction, l'édification de cette construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

L'aménagement d'une opération d'ensemble devra recevoir un accord préalable du syndicat d'eau. En cas d'insuffisance de la capacité, la réalisation de l'opération sera subordonnée au renforcement du réseau et/ou de la capacité des ressources en eaux potables.

Défense incendie

Les opérations d'ensemble devront disposer d'une défense incendie suffisante. En l'absence, un dispositif adapté devra être intégré au projet.

Autres réseaux

Les réseaux (électricité, téléphone, télévision, multimédia, etc.) et leur raccordement seront enterrés.

Les opérations d'ensemble doivent être raccordées aux réseaux de câbles et/ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, les opérations d'aménagements doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies afin de rendre possible le raccordement au moment de la réalisation de ces réseaux.

IMPLANTATIONS

L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante peut se faire en continuité du retrait existant même s'il n'est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

A condition de ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux, une dérogation aux règles d'implantation est autorisée dans les cas suivants :

- Le maintien d'une harmonie avec l'existant,
- Une démolition / reconstruction à l'identique,
- la protection/restauration d'éléments de patrimoine,
- Une configuration complexe de la parcelle,
- Pour permettre les travaux ou la réalisation d'équipements d'infrastructure ou d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.
- Pour les bâtiments publics ou d'intérêt général.

Pour les terrains surplombant la rue, le dénivelé par rapport à la rue sera géré par un mur de soutènement.

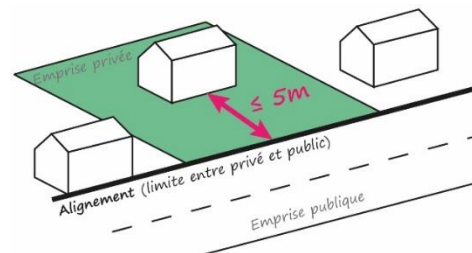
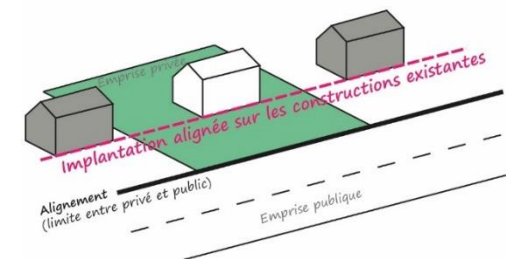
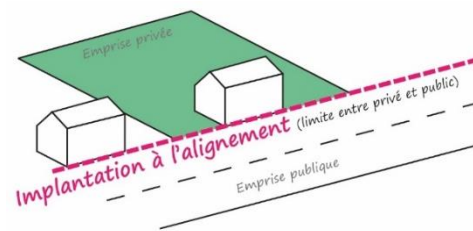
Se reporter aux dispositions définies par les OAP pour les articles 6, 7 et 8 suivants.

Art. 6. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Sous réserve de dispositions particulières inscrites au règlement graphique, les constructions nouvelles devront s'aligner :

- sur un alignement de fait des constructions existantes, lorsqu'il existe
- sur les constructions voisines

A défaut, les nouvelles constructions devront être implantées entre 0 et 5 m de l'alignement.



Dispositions particulières

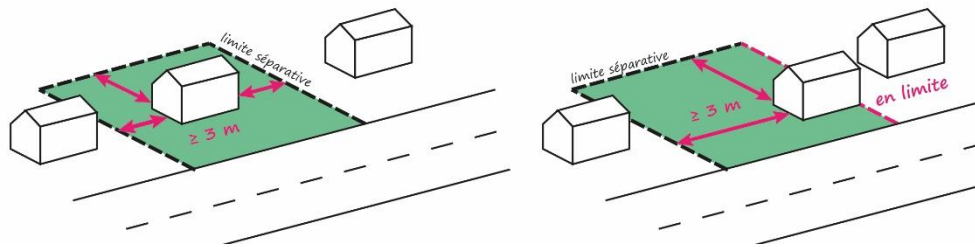
Les annexes aux constructions principales s'implanteront soit avec le même retrait que la construction principale, soit avec un retrait supérieur.

Art. 7. Implantation par rapport aux limites séparatives

En **AUB1 et AUC1**, sauf disposition contraire des OAP, les nouvelles constructions devront être implantées sur au moins une des **limites séparatives** ou à **1 mètre minimum de l'une d'entre elle**.

En **AUC2, AUC3, AUC4 et AUC5**, sauf disposition contraire des OAP, les nouvelles constructions devront être implantées **en limite séparative** ou à **3 mètres minimum** de celle-ci.

Exemple d'implantations possibles :



Dispositions particulières

Les annexes aux constructions principales pourront s'implanter sur limite séparative ou avec un recul minimal de 1 mètre.

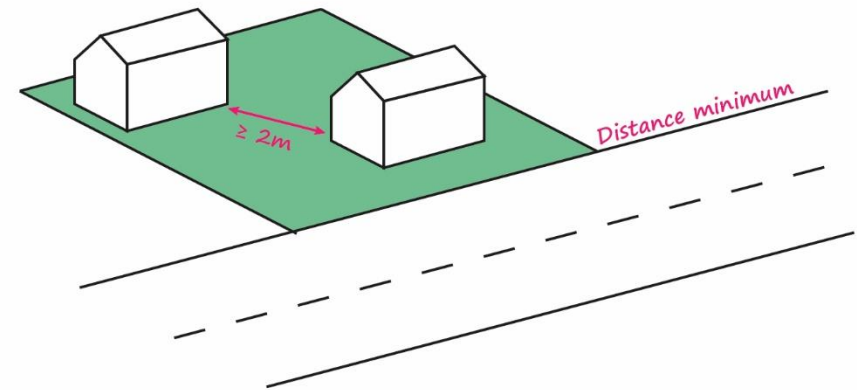
Si la limite séparative correspond à la limite de la zone A ou N :

- les annexes des constructions d'habitation, d'une emprise au sol maximale de 20m², devront être implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives ;
- les autres constructions nouvelles devront être implantées à 4 mètres minimum des limites séparatives ;

Art. 8. Implantation sur le terrain

L'implantation des constructions devra être cohérente avec l'implantation du bâti environnant et d'architecture traditionnelle.

Sous réserve de dispositions particulières inscrites aux OAP, **en zone AUC5**, les bâtiments non contigus implantés sur une même parcelle devront être éloignés de 2m minimum.



VOLUME DU BATIMENT ET DENSITES

Art. 9. Emprise au sol et coefficient de perméabilité

Sur les terrains constructibles, il est prescrit un **coefficient de perméabilité de 25% minimum** de la superficie totale de l'unité foncière, cette surface devra rester perméable aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles.



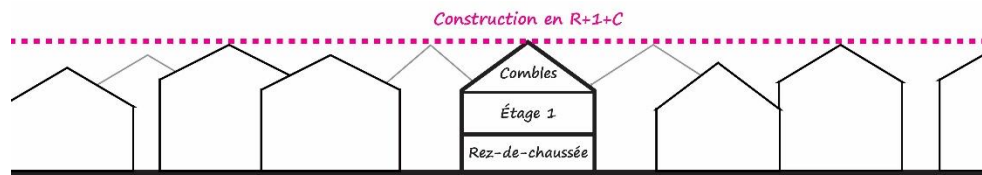
Art. 10. Hauteur des constructions

Se reporter aux dispositions définies par les OAP, à défaut :

- Les nouvelles constructions doivent s'inscrire **dans le gabarit des constructions voisines existantes** de même destination et en co-visibilité avec le projet.



- A défaut, la hauteur des constructions sera limitée à **R+1+C**.



Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Leur hauteur :

- ne devra pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux ;
- devra répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure.

Art. 13. Espace libre et plantations

Les parcs de stationnement, publics ou privés, à l'air libre doivent être plantés à raison d'1 arbre pour 6 places de stationnement.

Seules les plantations de végétaux d'essences locales sont autorisées. (Cf. liste annexée au règlement).

En annexe du présent règlement, figure une liste des espèces invasives à proscrire sur le territoire.

Protection des haies identifiées au règlement graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Conformément à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer ces éléments doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Les haies identifiées au titre de l'article L151-23 ne pourront être arrachées sans que des linéaires de dimension et de qualité environnementale au moins équivalentes ne soit reconstitués et en privilégiant une implantation perpendiculaire à la pente.

Protection des chemins piétonniers existants au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme

Il est interdit de porter atteinte à la continuité et au caractère des chemins à protéger répertoriés sur le règlement graphique. Ces sentiers piétons doivent être conservés ou recréer pour assurer la continuité. Aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité du tracé.

Protection des jardins identifiés au règlement graphique au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme

Pour ces éléments :

- Sont seulement autorisées les annexes des constructions existantes, dès lors qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site ;
- Les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne peuvent pas être transformées en nouveaux logements ;
- Les annexes respectent les prescriptions édictées pour la zone U du règlement écrit ;
- L'emprise au sol des annexes des constructions y est limitée à 30 m² par unité foncière ;

Les constructions existantes au sein de cette trame peuvent évoluer dans le respect des règles édictées par le règlement écrit, sous réserve de ne pas réduire de manière significative la surface du jardin (surface végétalisée non construite).

ASPECTS DES CONSTRUCTIONS

Art. 11. Aspect des constructions

Les nouvelles constructions devront veiller à maintenir l'harmonie générale du secteur où elles s'implantent par leur forme volumétrique, l'aspect des toitures, le choix des matériaux de construction, la palette chromatique utilisée et l'harmonie des clôtures.

Les constructions contemporaines ou employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, Haute-qualité-Environnementale, Très haute Performance Énergétique, énergie positive, etc.) sont autorisées sous réserve d'une insertion de qualité dans l'environnement paysager et bâti du quartier.

Pour les bâtiments publics ou d'intérêt général, il est possible de déroger aux règles de volumétrie, d'aspects, des matériaux de constructions et de la palette chromatique sous réserve d'une insertion de qualité dans l'environnement paysager et bâti du quartier.

De manière générale, les murs et murets en pierres existants peuvent être modifiés mais doivent au maximum être conservés, sauf impossibilité technique.

Les façades, soubassements, murs de soutènement ou murs de clôtures qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents recevront un parement ou un enduit, soit peint, soit teinté dans la masse.

Toitures

Formes des toitures en zones AUB1, AUC2, AUC3, AUC4 et AUC5

Le volume principal devra présenter une **toiture à 2 ou 3 pans** (toit en croupe). Le faitage sera parallèle à la plus grande façade.

Les toitures à 4 pans sont autorisées sous condition que la construction soit configurée en R+1+C ou plus.

D'autres formes de toitures sont autorisées en complément du volume principal et pour les annexes, sous réserve de produire un ensemble harmonieux et/ou une architecture contemporaine de qualité.

Teintes et aspects des matériaux de toitures en zones AUB1, AUC2

La toiture du volume principal devra être **de teinte et d'aspect ardoise**.

Les toitures des annexes et volumes secondaires devront être **de teinte ardoise**.

En zone AUB 1, les aspects suivants sont interdits : brillants, ondulés, métallique.

Cette dernière disposition relative aux aspects interdits ne s'applique pas aux annexes non visibles depuis l'espace public.

Teintes et aspects des matériaux de toitures en zones AUC1

Les toitures devront être **de teinte et d'aspect ardoise, tuile plate vieillie ou bois naturel**.

Teintes et aspects des matériaux de toitures en zones AUC3, AUC4 et AUC5

La toiture du volume principal devra être **de teinte et d'aspect ardoise, tuile plate vieillie ou bois naturel**.

Les toitures des annexes et volumes secondaires devront être **de teinte ardoise, tuile plate vieillie ou bois naturel**.

Toitures des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les toitures terrasses sont autorisées.

Façades

L'ensemble des façades visibles depuis la rue devront être traitées de manière équivalente en termes de volume, d'aspect des matériaux, de rythme.

Les aspects suivants sont interdits : brillants, ondulés, métalliques sauf partis pris architecturaux et/ou paysagers justifiant le choix de ces aspects.

En zone AUB1 et AUB2

Les teintes dominantes seront choisies parmi les couleurs traditionnelles normandes et neutres proches des teintes figurant sur la palette ci-dessous.

Teintes dominantes



Des teintes secondaires pourront être utilisées pour la mise en valeur d'éléments, par exemple : des teintes traditionnelles plus soutenues telles que proposées ci-dessous.

Teintes secondaires



Pour les menuiseries, toutes les teintes sont autorisées sauf les couleurs saturées telles que les jaunes et roses vifs.

En zone AUC1,

Les teintes de façades respecteront les couleurs traditionnelles normandes et neutres proches des teintes figurant sur la palette ci-dessous.



D'autres teintes pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades ou sur la partie non visible depuis l'espace public.

En zone AUC2, AUC3, AUC4 et AUC5

Les teintes dominantes seront proches des teintes de la palette chromatique ci-contre.

Teintes dominantes



L'ensemble de la palette pourra être mobilisée pour les teintes secondaires, la mise en valeur d'éléments de façades ou sur les parties non visibles depuis l'espace public.



Pour les menuiseries, toutes les teintes sont autorisées sauf les couleurs saturées telles que les jaunes et roses vifs.

Clôtures

Par rapport à l'emprise publique

Les dispositions suivantes s'appliquent aux clôtures situées :

- A l'alignement
- Dans l'espace situé entre la construction et l'alignement.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,5 m.

- **En zone AUB1**, les clôtures seront constituées de grillages, de haies d'essences locales, de murs en enduits, de murs en pierre, de lamelles brise-vue ou de murets d'environ 80 cm surmontés d'un barreaudage.
- **En zone AUB2**, les clôtures seront constituées de murets, en pierre ou enduit, d'environ 80 cm surmontés d'un barreaudage vertical
- **En zone AUC1, AUC2, AUC3, AUC4 et AUC5**, les clôtures seront constituées de grillages, de haies d'essence locale, de murs enduits, de murs en pierre ou de murets d'environ 80 cm associés à un barreaudage.

En limites séparatives

En limite séparative, tous les types de clôture sont autorisés. Leur hauteur est limitée à 2m.

En limites de zone agricole ou naturelle

Lorsque la limite de la propriété correspond à la limite de la zone A ou N, la clôture sera accompagnée d'une haie bocagère permettant de créer un espace tampon.

Zone AUX

RAPPEL

Rappel 1. AUX : zone urbaine à vocation économique

« La zone AUX comprend 2 niveaux de zones économiques dédiées et d'intérêt communautaire :

- Niveau 1 : Seulline (Coulvain/Saint-Georges-d'Aunay) et les Monts d'Aunay (Aunay-sur-Odon)
- Niveau 2 : Les Monts-d'Aunay (Aunay-sur-Odon) et Caumont-sur-Aure (Caumont l'Eventé).» Extrait du rapport de présentation

Objectifs

« Permettre le développement des activités économiques sur le territoire en étoffant l'offre foncière et la visibilité des zones existantes, dans le prolongement direct de ces dernières, ou sur des sites voisins développés en réseaux » Extrait du rapport de présentation

Rappel 2. Caractéristiques particulières à prendre en compte

« Les projets de constructions et d'aménagement devront prendre en compte les cartes d'aléas des zones humides éditées et mises à jour régulièrement par la DREAL afin de procéder aux éventuelles études préalables de levées de doutes qui pourraient être nécessaires si les terrains sont impactés par une prédisposition de zone humide.

De manière générale, en raison de la sensibilité du territoire (risque fort d'inondation par remontées de nappes pour les sous-sols), les sous-sols sont interdits dans toutes les zones U et AU. » Extrait du rapport de présentation

-
-

OCCUPATION DU SOL

Art. 1. Les occupations du sol interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone AUX :

- Les constructions destinées à l'habitation, sauf celles autorisées à l'article 2 suivant,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux autorisés à l'article 2 suivant,
- Les carrières,
- Le stationnement de caravanes,
- Les habitations légères et parcs résidentiels de loisirs (HLL et PRL),
- Les sous-sols.

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les déblais et remblais.

Ces interdictions peuvent être levées sur un terrain à partir du moment où le pétitionnaire sera en mesure de justifier que le projet n'impacte pas une zone humide ou que le terrain n'est pas concerné par l'existence d'une zone humide. Afin que la connaissance des zones humides du territoire puisse être affinée, les études produites pourront être communiquées à la DREAL Normandie.

Dispositions spécifiques au risque d'inondation par débordement de cours d'eau identifié au plan des risques (plan annexe au règlement graphique)

En zone inondable, sont interdits :

En secteurs non urbanisés, toutes nouvelles constructions et exhaussements sont interdits ;

En secteurs urbanisés, les constructions nouvelles, les extensions et les aménagements de constructions existantes devront respecter les prescriptions suivantes :

- Une distance minimum de 10 mètres par rapport aux berges du cours d'eau ;
- Un niveau de plancher bas situé :
 - A 0,20 mètre au-dessus de la cote des Plus Hautes Eaux Estimées (PHEE) ;
 - Ou si cette cote est inconnue, à plus d'un mètre au-dessus du terrain naturel ;
- Des clôtures ne faisant pas entrave aux écoulements ;
- L'interdiction des sous-sols non adaptés à l'aléa ;
- L'interdiction des exhaussements qui ne seraient pas liés aux bâtiments autorisés.

Dispositions spécifiques au risque d'inondation par remontée de nappes identifié au plan des risques (plan annexe au règlement graphique)

En zone de risque pour les réseaux et sous-sols : 0 à 1m

L'infiltration en profondeur des eaux pluviales dans le sol est interdite.

En zone de risque pour les sous-sols : 1 à 2.5m

Les sous-sols non adaptés à l'aléa sont interdits.

Toutes zones concernées :

Les constructions sont autorisées dans la mesure où l'assainissement est techniquement possible.

Disposition relative au risque d'effondrement de cavités souterraines et au risque minier identifiés au plan des risques (plan annexe au règlement graphique)

Au sein de ces secteurs (périmètre de sécurité des cavités et périmètre des risques miniers), toute nouvelle construction est interdite.

Disposition relative au risque de chutes de pierres et de blocs identifié au plan des risques (plan annexe au règlement graphique)

Dans ces secteurs directement concernés ainsi que dans la bande de précaution, toute construction est interdite à moins qu'une étude géotechnique précise qu'il n'y a pas de danger pour les futurs occupants et/ou usagers.

Disposition relative à l'aléa retrait-gonflement des argiles (plan annexe au règlement graphique)

La carte des risques identifie des zones d'aléas faibles et moyens concernant le risque de retrait-gonflement des argiles. Le décret du 22 mai 2019 (relatif à la prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux) considère que seules les zones d'aléas moyens et forts sont exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Ainsi, dans les zones d'aléas moyens, il est préconisé :

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

Dispositions relatives aux nuisances sonores identifiées au titre de l'article L.571-10 du Code de l'Environnement, de part et d'autre de l'A84 et des RD6 et RD 577 et matérialisées au plan des risques (plan annexe au règlement graphique) :

Dans ces secteurs, sont interdites les constructions ne respectant pas les prescriptions d'isolement acoustique prévues par le décret n° 95-21 du 9 janvier 1995.

Art. 2. Les occupations du sol autorisées

Dans l'ensemble de la zone AUX, sont autorisés :

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à l'artisanat,
- Les Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE),
- Les constructions à destination d'entrepôts,
- Les constructions destinées aux bureaux,
- Les constructions destinées au commerce à condition d'être compatibles avec les prescriptions du SCOT du Pré-bocage,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires aux constructions et installations autorisées.
- Les constructions destinées à l'habitation des personnes dont la présence permanente est liée au fonctionnement des équipements publics ou nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien et la sécurité des établissements, installations et services implantés dans la zone, sous réserve cumulativement :
 - que ces constructions soient intégrées au bâtiment abritant l'activité,
 - qu'elles aient une surface de plancher maximale de 80m²,
 - qu'elles ne représentent qu'une construction par unité foncière

VOIRIES, STATIONNEMENT ET RESEAUX

Art. 3. Définition des accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée. Ce passage aura une largeur minimale carrossable de 5 m.

De manière générale, les impasses doivent être évitées sauf impossibilité technique liée à la configuration des lieux. A défaut, une place de retournement permettra aux véhicules de services et de secours de faire demi-tour.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Ils doivent :

- être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements,
- apporter la moindre gêne possible à la circulation publique,
- permettre l'accès aux véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

Toute création d'accès est soumise à l'avis du gestionnaire du réseau. Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

Desserte des opérations d'ensemble depuis les routes départementales

Toutes les dispositions nécessaires à la réalisation des aménagements routiers relatifs à la desserte des opérations d'urbanisation depuis les routes départementales doivent être établies préalablement au dépôt des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Art. 12. Le stationnement

Sauf impossibilité technique, le stationnement des véhicules (motorisés et non motorisés) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, à l'intérieur de la propriété.

A défaut, pour les constructions destinées aux commerces, bureaux, industries, artisanat, il est imposé, **un minimum d'une place de stationnement de véhicule automobile pour 60m² de surface de plancher.**

Pour les constructions destinées à l'**habitation**, il est imposé, sauf impossibilité technique, **deux places de stationnement de véhicule automobile par logement.**

Caractéristiques du stationnement des vélos

L'espace destiné aux vélos devra être, sécurisé, éclairé, situé en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis les points d'accès au bâtiment ou à l'opération. Ils pourront être mutualisés dans le cadre d'opérations d'ensembles. Ces dispositions sont applicables pour les immeubles d'habitations et de bureaux, ainsi que pour les opérations d'ensemble.

Dispositions particulières

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs architecturaux ou d'urbanisme, celles-ci peuvent être réalisées dans l'environnement immédiat de la construction pour laquelle ces places sont nécessaires.

Dans les opérations d'urbanisme, il est possible de réaliser un parc commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération.

Art. 4. Réseaux divers

L'ensemble des constructions doivent se raccorder aux réseaux collectifs existants.

Assainissement

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un branchement particulier, en respectant les dispositions énoncées dans le règlement d'assainissement en vigueur.

A titre indicatif, tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte est soumis à l'autorisation des services gestionnaires.

Si la capacité du réseau est insuffisante pour répondre aux besoins de la construction, l'édification de cette construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

Selon le type d'activités, des conditions particulières d'évacuation des eaux usées intégrant des dispositifs de type débourbeurs/déshuileurs pourront être exigés.

Eaux pluviales

Les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales, dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs, seront réalisés par les pétitionnaires sur leurs terrains.

Des dispositifs de récupération d'eaux de pluie sont autorisés.

Eau potable

Le branchement sur l'eau potable est obligatoire pour toute nouvelle construction ou installation nécessitant une alimentation en eau. Leur mise en œuvre devra être autorisée préalablement par les services compétents. Si la capacité du réseau est insuffisante pour répondre aux besoins de la construction, l'édification de cette construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

Défense incendie

Les opérations d'ensemble devront disposer d'une défense incendie suffisante. En l'absence, un dispositif adapté devra être intégré au projet.

Autres réseaux

Les réseaux (électricité, téléphone, télévision, multimédia, etc.) et leur raccordement seront enterrés.

Les opérations d'ensemble doivent être raccordées aux réseaux de câbles et/ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, les opérations d'aménagements doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies afin de rendre possible le raccordement au moment de la réalisation de ces réseaux.

IMPLANTATIONS

L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante peut se faire en continuité du retrait existant même s'il n'est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

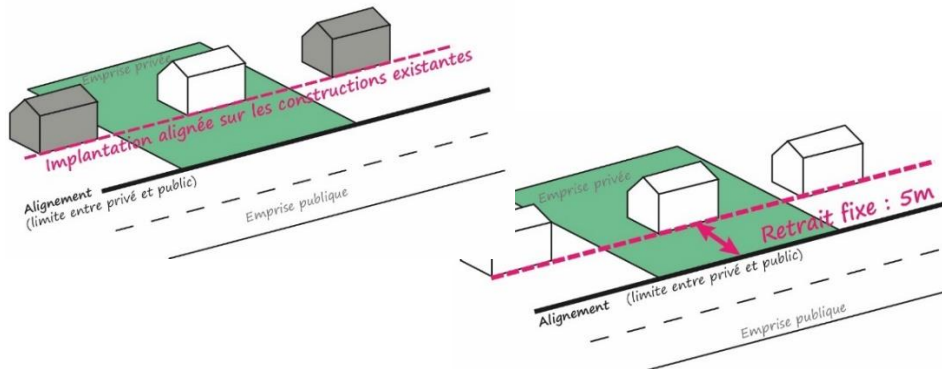
A condition de ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux, une dérogation aux règles d'implantation est autorisée pour permettre les travaux ou la réalisation d'équipements d'infrastructure ou d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Pour les terrains surplombant la rue, le dénivelé par rapport à la rue sera géré par un mur de soutènement.

Art. 6. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Sous réserve de dispositions particulières inscrites au règlement graphique ou des OAP, les constructions devront être implantées ;

- Soit en alignement des constructions existantes,
- Soit à **5 m de la limite** de l'alignement



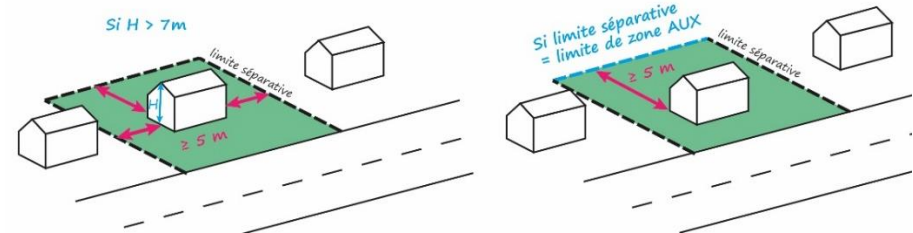
Dispositions particulières

Les annexes aux constructions principales s'implanteront soit avec le même retrait que la construction principale, soit avec un retrait supérieur.

Art. 7. Implantation par rapport aux limites séparatives

Devront être implantées à **5 m minimum de la limite séparative** les constructions suivantes :

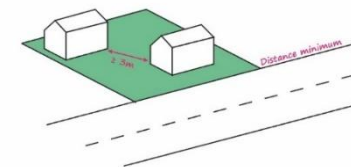
- Les constructions dont la hauteur la construction est supérieure à 7m au faitage,
- Les constructions dont la limite séparative de la parcelle correspond à une limite de zone.



Art. 8. Implantation sur le terrain

L'implantation des constructions devra être cohérente avec l'implantation du bâti environnant.

Les bâtiments **non contigus** implantés sur une même parcelle devront être **éloignés de 3m minimum**.



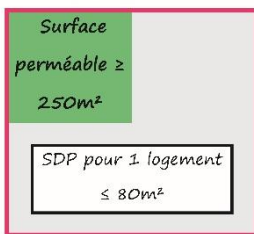
VOLUME DU BATIMENT ET DENSITES

Art. 9. Emprise au sol et coefficient de perméabilité

Sur les terrains constructibles, il est prescrit un **coefficient de perméabilité de 25% minimum** de la superficie totale de l'unité foncière, cette surface devra rester perméable aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles.

La surface de plancher du logement est limitée à 80m².

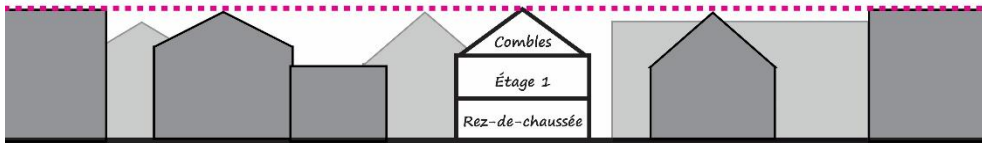
Unité foncière de 1000 m²



Art. 10. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions d'**habitation** est limitée à **R+1+C sans pouvoir dépasser la hauteur des constructions voisines** existantes.

Construction d'**habitation** en **R+1+C** dont hauteur ≤ hauteur des constructions existantes en co-visibilité



La hauteur des constructions destinées **aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou l'industrie** sera limitée à **14 m au faitage**.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Art. 13. Espace libre et plantations

Se référer aux OAP.

Au minimum 10% de la superficie de l'unité foncière sera traitée en espace vert et planté.

Les parcs de stationnement, publics ou privés, à l'air libre doivent être plantés à raison d'1 arbre pour 6 places de stationnement.

Seules les plantations de végétaux d'essences locales sont autorisées. (Cf. liste annexée au règlement).

En annexe du présent règlement, figure une liste des espèces invasives à proscrire sur le territoire.

Protection des haies identifiées au règlement graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Conformément à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer ces éléments doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Les haies identifiées au titre de l'article L151-23 ne pourront être arrachées sans que des linéaires de dimension et de qualité environnementale au moins équivalentes ne soit reconstitués et en privilégiant une implantation perpendiculaire à la pente.

Protection des chemins piétonniers existants au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme

Il est interdit de porter atteinte à la continuité et au caractère des chemins à protéger répertoriés sur le règlement graphique. Ces sentiers piétons doivent être conservés ou recréer pour assurer la continuité. Aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité du tracé.

Protection des jardins identifiés au règlement graphique au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme

Pour ces éléments :

- Sont seulement autorisées les annexes des constructions existantes, dès lors qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site ;
- Les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne peuvent pas être transformées en nouveaux logements ;
- Les annexes respectent les prescriptions édictées pour la zone U du règlement écrit ;
- L'emprise au sol des annexes des constructions y est limitée à 30 m² par unité foncière ;

Les constructions existantes au sein de cette trame peuvent évoluer dans le respect des règles édictées par le règlement écrit, sous réserve de ne pas réduire de manière significative la surface du jardin (surface végétalisée non construite).

ASPECTS DES CONSTRUCTIONS

Art. 11. Aspect des constructions

Les nouvelles constructions devront veiller à maintenir l'harmonie générale du secteur où elles s'implantent par leur forme volumétrique, l'aspect des toitures, le choix des matériaux de construction, la palette chromatique utilisée et l'harmonie des clôtures.

Les constructions contemporaines ou employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, Haute-qualité-Environnementale, Très haute Performance Energétique, énergie positive, etc.) sont autorisées sous réserve d'une insertion de qualité dans l'environnement paysager et bâti du quartier.

Pour les bâtiments publics ou d'intérêt général, il est possible de déroger aux règles de volumétrie, d'aspects, des matériaux de constructions et de la palette chromatique sous réserve d'une insertion de qualité dans l'environnement paysager et bâti du quartier.

De manière générale, les façades en pierres doivent rester apparentes et les murs et murets en pierres doivent être conservés, sauf impossibilité technique.

Les façades, soubassements, murs de soutènement ou murs de clôtures qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents recevront un parement ou un enduit, soit peint, soit teinté dans la masse.

Toitures

Sauf impossibilité technique, le faitage sera parallèle à la plus grande façade.

Les toitures visibles depuis l'espace public doivent être considérées comme une façade et traitées en conséquence. Les toitures devront être de teinte ardoise ou bois naturel.

Façades

Sauf disposition particulière des OAP, tous les matériaux sont autorisés à l'exception des matériaux de fortune, y compris pour les annexes.

Les **teintes dominantes** seront choisies parmi les couleurs traditionnelles normandes et neutres proches des teintes figurant sur la palette ci-dessous. De manière générale, les teintes devront être choisies en harmonie avec les constructions voisines.

Teintes dominantes



Des **teintes secondaires** pourront être utilisées pour la mise en valeur d'éléments, par exemple : des teintes traditionnelles plus soutenues telles que proposées ci-dessous.

Teintes secondaires



Pour les menuiseries, toutes les teintes sont autorisées sauf les couleurs saturées telles que les jaunes et roses vifs.

Clôtures

La hauteur des clôtures devra être cohérente avec les clôtures voisines et ne dépassera pas 2m.

Par rapport à l'emprise publique

Les dispositions suivantes s'appliquent aux clôtures situées :

- A l'alignement
- Dans l'espace situé entre la construction et l'alignement.

Sont uniquement autorisées les clôtures :

- de type grillages rigides sur potelets,
- de type haies basses taillées d'essences locales
- en harmonie avec l'architecture de la construction, sous réserve que la clôture reste en cohérence avec les clôtures voisines.

Les clôtures devront masquer les aires de stockage.

Les grillages de couleurs vives sont interdits.

En limites séparatives

En limite séparative, sont autorisées les clôtures constituées de grillage rigides de couleur neutre sur potelets et/ou doublés de haies basses taillées d'essences locales.

En limites de zone agricole ou naturelle

Lorsque la limite de la propriété correspond à la limite de la zone A ou N, la clôture sera accompagnée d'une haie bocagère permettant de créer un espace tampon.

Zone AUE

RAPPEL

Rappel 1. AUE : zone à urbaniser à vocation d'équipements d'intérêt général

Objectifs

« Les règles d'implantations et d'aspects des constructions sont relativement souples afin de répondre à la diversité des formes urbaines présentes. » Extrait du rapport de présentation

Rappel 2. Caractéristiques particulières à prendre en compte

« Les projets de constructions et d'aménagement devront prendre en compte les cartes d'aléas des zones humides éditées et mises à jour régulièrement par la DREAL afin de procéder aux éventuelles études préalables de levées de doutes qui pourraient être nécessaires si les terrains sont impactés par une prédisposition de zone humide.

De manière générale, en raison de la sensibilité du territoire (risque fort d'inondation par remontées de nappes pour les sous-sols), les sous-sols sont interdits dans toutes les zones U et AU. » Extrait du rapport de présentation

OCCUPATION DU SOL

Art. 1. Les occupations du sol interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone AUE :

- Les constructions destinées à l'habitation, sauf celles autorisées à l'article 2 suivant,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à l'artisanat,
- Les constructions destinées au commerce
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions destinées aux entrepôts,
- Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux autorisés à l'article 2 suivant,
- Les carrières,
- Le stationnement de caravanes,
- Les habitations légères et parcs résidentiels de loisirs (HLL et PRL),
- Les sous-sols.

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les déblais et remblais.

Ces interdictions peuvent être levées sur un terrain à partir du moment où le pétitionnaire sera en mesure de justifier que le projet n'impacte pas une zone humide ou que le terrain n'est pas concerné par l'existence d'une zone humide. Afin que la connaissance des zones humides du territoire puisse être affinée, les études produites pourront être communiquées à la DREAL Normandie.

Dispositions spécifiques au risque d'inondation par débordement de cours d'eau identifié au plan des risques (plan annexe au règlement graphique)

En zone inondable, sont interdits :

En secteurs non urbanisés, toutes nouvelles constructions et exhaussements sont interdits ;

En secteurs urbanisés, les constructions nouvelles, les extensions et les aménagements de constructions existantes devront respecter les prescriptions suivantes :

- Une distance minimum de 10 mètres par rapport aux berges du cours d'eau ;
- Un niveau de plancher bas situé :
 - A 0,20 mètre au-dessus de la cote des Plus Hautes Eaux Estimées (PHEE) ;
 - Ou si cette cote est inconnue, à plus d'un mètre au-dessus du terrain naturel ;
- Des clôtures ne faisant pas entrave aux écoulements ;
- L'interdiction des sous-sols non adaptés à l'aléa ;
- L'interdiction des exhaussements qui ne seraient pas liés aux bâtiments autorisés.

Dispositions spécifiques au risque d'inondation par remontée de nappes identifié au plan des risques (plan annexe au règlement graphique)

En zone de risque pour les réseaux et sous-sols : 0 à 1m

L'infiltration en profondeur des eaux pluviales dans le sol est interdite.

En zone de risque pour les sous-sols : 1 à 2.5m

Les sous-sols non adaptés à l'aléa sont interdits.

Toutes zones concernées :

Les constructions sont autorisées dans la mesure où l'assainissement est techniquement possible.

Disposition relative au risque d'effondrement de cavités souterraines et au risque minier identifiés au plan des risques (plan annexe au règlement graphique)

Au sein de ces secteurs (périmètre de sécurité des cavités et périmètre des risques miniers), toute nouvelle construction est interdite.

Disposition relative au risque de chutes de pierres et de blocs identifié au plan des risques (plan annexe au règlement graphique)

Dans ces secteurs directement concernés ainsi que dans la bande de précaution, toute construction est interdite à moins qu'une étude géotechnique précise qu'il n'y a pas de danger pour les futurs occupants et/ou usagers.

Disposition relative à l'aléa retrait-gonflement des argiles (plan annexe au règlement graphique)

La carte des risques identifie des zones d'aléas faibles et moyens concernant le risque de retrait-gonflement des argiles. Le décret du 22 mai 2019 (relatif à la prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux) considère que seules les zones d'aléas moyens et forts sont exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Ainsi, dans les zones d'aléas moyens, il est préconisé :

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

Dispositions relatives aux nuisances sonores identifiées au titre de l'article L.571-10 du Code de l'Environnement, de part et d'autre de l'A84 et des RD6 et RD 577 et matérialisées au plan des risques (plan annexe au règlement graphique) :

Dans ces secteurs, sont interdites les constructions ne respectant pas les prescriptions d'isolement acoustique prévues par le décret n° 95-21 du 9 janvier 1995.

Art. 2. Les occupations du sol autorisées

Dans l'ensemble de la zone AUE, sont autorisés :

- Les Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE),
- Les constructions destinées aux bureaux,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires aux constructions et installations autorisées.
- Les constructions destinées à l'habitation des personnes dont la présence permanente est liée au fonctionnement des équipements publics ou nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien et la sécurité des établissements, installations et services implantés dans la zone, sous réserve cumulativement :
 - que ces constructions soient intégrées au bâtiment abritant l'activité,
 - qu'elles aient une surface de plancher maximale de 80m²,
 - qu'elles ne représentent qu'une construction par unité foncière

VOIRIES, STATIONNEMENT ET RESEAUX

Art. 3. Définition des accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée. Ce passage aura une largeur minimale carrossable de 5 m.

De manière générale, les impasses doivent être évitées sauf impossibilité technique liée à la configuration des lieux. A défaut, une place de retournement permettra aux véhicules de services et de secours de faire demi-tour.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Ils doivent :

- être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements,
- apporter la moindre gêne possible à la circulation publique,
- permettre l'accès aux véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

Toute création d'accès est soumise à l'avis du gestionnaire du réseau. Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

Desserte des opérations d'ensemble depuis les routes départementales

Toutes les dispositions nécessaires à la réalisation des aménagements routiers relatifs à la desserte des opérations d'urbanisation depuis les routes départementales doivent être établies préalablement au dépôt des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Art. 12. Le stationnement

Sauf impossibilité technique, le stationnement des véhicules (motorisés et non motorisés) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, à l'intérieur de la propriété.

Pour les constructions destinées à l'**habitation**, il est imposé, sauf impossibilité technique, **un minimum de deux places de stationnement de véhicule automobile par logement**.

Caractéristiques du stationnement des vélos

L'espace destiné aux vélos devra être, sécurisé, éclairé, situé en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis les points d'accès au bâtiment ou à l'opération. Ils pourront être mutualisés dans le cadre d'opérations d'ensembles. Ces dispositions sont applicables pour les immeubles d'habitations et de bureaux, ainsi que pour les opérations d'ensemble.

Dispositions particulières

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs architecturaux ou d'urbanisme, celles-ci peuvent être réalisées dans l'environnement immédiat de la construction pour laquelle ces places sont nécessaires.

Dans les opérations d'urbanisme, il est possible de réaliser un parc commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération.

Art. 4. Réseaux divers

L'ensemble des constructions doivent se raccorder aux réseaux collectifs existants.

Assainissement

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un branchement particulier, en respectant les dispositions énoncées dans le règlement d'assainissement en vigueur.

A titre indicatif, tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte est soumis à l'autorisation des services gestionnaires.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement autonome des constructions devra prendre en compte l'aptitude des sols à l'épandage souterrain et être en conformité avec la réglementation existante. Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public s'il est réalisé.

Eaux pluviales

Les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales, dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs, seront réalisés par les pétitionnaires sur leurs terrains.

Des dispositifs de récupération d'eaux de pluie sont autorisés.

Eau potable

Le branchement sur l'eau potable est obligatoire pour toute nouvelle construction ou installation nécessitant une alimentation en eau. Leur mise en œuvre devra être autorisée préalablement par les services compétents. Si la capacité du réseau est insuffisante pour répondre aux besoins de la construction, l'édification de cette construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

Autres réseaux

Les réseaux (électricité, téléphone, télévision, multimédia, etc.) et leur raccordement seront enterrés.

IMPLANTATIONS

L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante peut se faire en continuité du retrait existant même s'il n'est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

A condition de ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux, une dérogation aux règles d'implantation est autorisée pour permettre les travaux ou la réalisation d'équipements d'infrastructure ou d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Pour les terrains surplombant la rue, le dénivelé par rapport à la rue sera géré par un mur de soutènement.

Art. 6. Implantation par rapport aux emprises publiques

Sous réserve de dispositions particulières inscrites au règlement graphique, les constructions devront être implantées ;

- Soit en alignement des constructions existantes,
- Soit à l'alignement
- Soit à **5 m de l'alignement** (limite de la voie publique et des propriétés des riverains fixée par l'Administration

Dispositions particulières

Les annexes aux constructions principales s'implanteront soit avec le même retrait que la construction principale, soit avec un retrait supérieur.

Art. 7. Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront s'implanter :

- Sur au moins une des limites ou à 3 m minimum de celles-ci
- A une distance minimale de h/2 sans pouvoir être inférieur à 3m pour les constructions dont la hauteur dépasserait le gabarit des constructions voisines

Dispositions particulières

Si la limite séparative correspond à la limite d'une zone A ou N, alors les nouvelles constructions devront être implantées à 4 mètres minimum des limites séparatives.

Art. 8. Implantation sur le terrain

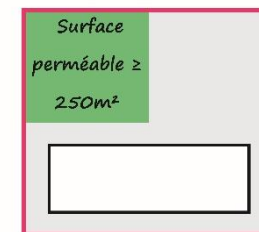
L'implantation des constructions devra être cohérente avec l'implantation du bâti environnant.

VOLUME DU BATIMENT ET DENSITES

Art. 9. Emprise au sol et coefficient de perméabilité

Sur les terrains constructibles, il est prescrit un **coefficient de perméabilité de 25% minimum** de la superficie totale de l'unité foncière, cette surface devra rester perméable aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles.

Unité foncière de 1000 m²



Art. 10. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions :

- ne devra pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux ;
- devra répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure.

Art. 13. Espace libre et plantations

Au minimum 10% de la superficie de l'unité foncière sera traitée en espace vert et planté.

Les parcs de stationnement, publics ou privés, à l'air libre doivent être plantés à raison d'1 arbre pour 6 places de stationnement.

Le long de la RD9, la marge de recul d'implantation des constructions, sera plantée d'un alignement d'arbres et ne pourra recevoir d'aires de stockage extérieur.

Seules les plantations de végétaux d'essences locales sont autorisées (Cf. liste annexée au règlement).

En annexe du présent règlement, figure une liste des espèces invasives à proscrire sur le territoire.

Protection des haies identifiées au règlement graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Conformément à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer ces éléments doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Les haies identifiées au titre de l'article L151-23 ne pourront être arrachées sans que des linéaires de dimension et de qualité environnementale au moins équivalentes ne soit reconstitués et en privilégiant une implantation perpendiculaire à la pente.

Protection des chemins piétonniers existants au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme

Il est interdit de porter atteinte à la continuité et au caractère des chemins à protéger répertoriés sur le règlement graphique. Ces sentiers piétons doivent être conservés ou recréer pour assurer la continuité. Aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité du tracé.

Protection des jardins identifiés au règlement graphique au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme

Pour ces éléments :

- Sont seulement autorisées les annexes des constructions existantes, dès lors qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site ;
- Les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne peuvent pas être transformées en nouveaux logements ;
- Les annexes respectent les prescriptions édictées pour la zone U du règlement écrit ;
- L'emprise au sol des annexes des constructions y est limitée à 30 m² par unité foncière ;

Les constructions existantes au sein de cette trame peuvent évoluer dans le respect des règles édictées par le règlement écrit, sous réserve de ne pas réduire de manière significative la surface du jardin (surface végétalisée non construite).

ASPECTS DES CONSTRUCTIONS

Art. 11. Aspect des constructions

Les nouvelles constructions devront veiller à maintenir l'harmonie générale du secteur où elles s'implantent par leur forme volumétrique, l'aspect des toitures, le choix des matériaux de construction, la palette chromatique utilisée et l'harmonie des clôtures.

Les constructions contemporaines ou employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, Haute-qualité-Environnementale, Très haute Performance Énergétique, énergie positive, etc.) sont autorisées sous réserve d'une insertion de qualité dans l'environnement paysager et bâti du quartier.

Pour les bâtiments publics ou d'intérêt général, il est possible de déroger aux règles de volumétrie, d'aspects, des matériaux de constructions et de la palette chromatique sous réserve d'une insertion de qualité dans l'environnement paysager et bâti du quartier.

De manière générale, les façades en pierres doivent rester apparentes et les murs et murets en pierres doivent être conservés, sauf impossibilité technique.

Les façades, soubassements, murs de soutènement ou murs de clôtures qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents recevront un parement ou un enduit, soit peint, soit teinté dans la masse.

Toitures

Toutes formes de toitures sont autorisées à condition de veiller à maintenir une harmonie générale avec le secteur où elles s'implantent.

Les toitures visibles doivent être considérées comme une façade et traitées en conséquence avec soin ; elles seront de couleur gris foncé ou teinte ardoise (sauf vitrages) ; les matériaux brillants sont interdits.

Façades

Tous les matériaux sont autorisés à l'exception des matériaux de fortune, y compris pour les annexes.

Les **teintes dominantes** seront choisies parmi les couleurs traditionnelles normandes et neutres proches des teintes figurant sur la palette ci-dessous. De manière générale, les teintes devront être choisies en harmonie avec les constructions voisines.

Teintes dominantes



Des **teintes secondaires** pourront être utilisées pour la mise en valeur d'éléments, par exemple : des teintes traditionnelles plus soutenues telles que proposées ci-dessous.

Teintes secondaires



Clôtures

La hauteur des clôtures devra être cohérente avec les clôtures voisines et ne dépassera pas 2m.

Par rapport à l'emprise publique

Les dispositions suivantes s'appliquent aux clôtures situées :

- A l'alignement
- Dans l'espace situé entre la construction et l'alignement.

Sont uniquement autorisées les clôtures :

- de type grillages rigides sur potelets,
- de type haies basses taillées d'essences locales
- en harmonie avec l'architecture de la construction, sous réserve que la clôture reste en cohérence avec les clôtures voisines.

De manière générale, les murets, surmontés d'une clôture, devront mesurer environ 80cm.

Les clôtures devront masquer les aires de stockage.

Les grillages de couleurs vives sont interdits.

En limites de zone agricole ou naturelle

Lorsque la limite de la propriété correspond à la limite de la zone A ou N, la clôture sera accompagnée d'une haie bocagère permettant de créer un espace tampon.



Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles

Zone A

RAPPELS

Rappel 1. A : zone agricole – à fort potentiel agronomique

« Ces secteurs sont stratégiques pour le maintien et le développement de l'économie agricole. Certains de ces secteurs peuvent présenter des enjeux naturels, paysagers, écologiques ou touristiques.

Une sous zone AC a été définie sur la commune déléguée de Sept Vents (commune de Val-de-Drôme), permettant de développer l'activité de coopérative agricole.» Extrait du rapport de présentation

Objectifs

« Permettre le développement des exploitations, et activités associées, nécessaire au développement et à la pérennité des exploitations.» Extrait du rapport de présentation

Rappel 2. Caractéristiques particulières à prendre en compte

« Les projets de constructions et d'aménagement devront prendre en compte les cartes d'aléas des zones humides éditées et mises à jour régulièrement par la DREAL afin de procéder aux éventuelles études préalables de levées de doutes qui pourraient être nécessaires si les terrains sont impactés par une prédisposition de zone humide.» Extrait du rapport de présentation

OCCUPATION DU SOL

Art. 1. Les occupations du sol interdites

Toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas explicitement autorisée dans l'article 2 suivant, est interdite.

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les déblais et remblais.

Ces interdictions peuvent être levées sur un terrain à partir du moment où le pétitionnaire sera en mesure de justifier que le projet n'impacte pas une zone humide ou que le terrain n'est pas concerné par l'existence d'une zone humide. Afin que la connaissance des zones humides du territoire puisse être affinée, les études produites pourront être communiquées à la DREAL Normandie.

Dispositions spécifiques au risque d'inondation par débordement de cours d'eau identifié au plan des risques (plan annexe au règlement graphique)

En zone inondable, sont interdits :

En secteurs non urbanisés, toutes nouvelles constructions et exhaussements sont interdits ;

En secteurs urbanisés, les constructions nouvelles, les extensions et les aménagements de constructions existantes devront respecter les prescriptions suivantes :

- Une distance minimum de 10 mètres par rapport aux berges du cours d'eau ;
- Un niveau de plancher bas situé :
 - A 0,20 mètre au-dessus de la cote des Plus Hautes Eaux Estimées (PHEE) ;
 - Ou si cette cote est inconnue, à plus d'un mètre au-dessus du terrain naturel ;

- Des clôtures ne faisant pas entrave aux écoulements ;
- L'interdiction des sous-sols non adaptés à l'aléa ;
- L'interdiction des exhaussements qui ne seraient pas liés aux bâtiments autorisés.

Dispositions spécifiques au risque d'inondation par remontée de nappes identifié au plan des risques (plan annexe au règlement graphique)

En zone de risque pour les réseaux et sous-sols : 0 à 1m

L'infiltration en profondeur des eaux pluviales dans le sol est interdite.

En zone de risque pour les sous-sols : 1 à 2.5m

Les sous-sols non adaptés à l'aléa sont interdits.

Toutes zones concernées :

Les constructions sont autorisées dans la mesure où l'assainissement est techniquement possible.

Disposition relative au risque d'effondrement de cavités souterraines et au risque minier identifiés au plan des risques (plan annexe au règlement graphique)

Au sein de ces secteurs (périmètre de sécurité des cavités et périmètre des risques miniers), toute nouvelle construction est interdite.

Disposition relative au risque de chutes de pierres et de blocs identifié au plan des risques (plan annexe au règlement graphique)

Dans ces secteurs directement concernés ainsi que dans la bande de précaution, toute construction est interdite à moins qu'une étude géotechnique précise qu'il n'y a pas de danger pour les futurs occupants et/ou usagers.

Disposition relative à l'aléa retrait-gonflement des argiles (plan annexe au règlement graphique)

La carte des risques identifie des zones d'aléas faibles et moyens concernant le risque de retrait-gonflement des argiles. Le décret du 22 mai 2019 (relatif à la prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux) considère que seules les zones d'aléas moyens et forts sont exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Ainsi, dans les zones d'aléas moyens, il est préconisé :

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

Dispositions relatives aux nuisances sonores identifiées au titre de l'article L.571-10 du Code de l'Environnement, de part et d'autre de l'A84 et des RD6 et RD 577 et matérialisées au plan des risques (plan annexe au règlement graphique) :

Dans ces secteurs, sont interdites les constructions ne respectant pas les prescriptions d'isolement acoustique prévues par le décret n° 95-21 du 9 janvier 1995.

Art. 2. Les occupations du sol autorisées

En zone A, sont autorisés :

- Les Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE) à vocation agricole
- Les éoliennes
- Les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions/extensions destinées à l'habitation nécessaires au bon fonctionnement des exploitations agricoles sous réserve qu'elles soient à proximité immédiate des bâtiments agricoles existants ou projetés,
- Les constructions, installations et infrastructures nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles,
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes, dans le respect des éléments architecturaux traditionnels (s'ils existent) ;
- L'aménagement, l'extension, la réhabilitation et le changement de destination des constructions existantes au sein des exploitations agricoles liées à des activités d'accueil et de services touristiques (gîte, chambre d'hôte, ferme auberge, etc.) complémentaires à l'activité agricole,
- Dans des périmètres de protection des captages en eau potable, les occupations du sol sont admises sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des sites et d'être compatibles avec les dispositions de l'arrêté préfectoral.
- Les constructions, installations et infrastructures nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et compatibles avec la destination de la zone.
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires aux constructions et installations autorisées en dehors des zones humides.

- L'extension mesurée du bâti existant ou la création d'annexe (hors abris pour animaux), à destination d'habitation, sous les conditions cumulatives suivantes :
 - D'être liée à une habitation existante,
 - De présenter un caractère limité respectant les échelles, rythmes et volumétries des constructions environnantes,
 - De respecter les dispositions des articles L.151-12 (zone A) et L.151-13 (STECAL) du code de l'urbanisme dans le présent règlement,
 - De ne pas se situer dans le périmètre rapproché d'un captage d'eau ou dans une zone de risque de débordement de cours d'eau,
 - Une seule annexe pourra être autorisée à partir de la date d'approbation du PLUi,
 - Les annexes ne pourront pas être transformées en nouveaux logements à partir de la date d'approbation du PLUi.

Les abris pour animaux, sont autorisés à condition :

- De ne pas être totalement clos, et de former une annexe à un bâtiment d'habitation existant,
- D'être implantés à l'intérieur d'une zone comptée à 60 mètres mesurées à partir des murs extérieurs du bâtiment principal d'habitation,
- Qu'ils ne dépassent pas 3,50 mètres de hauteur et qu'ils soient d'une superficie maximale de 20 m².
- Les reconstructions à l'identique après démolition/sinistre, sous réserve que le sinistre ne soit pas lié à un risque.

Pour les bâtiments identifiés sur le plan de zonage comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination vers une vocation d'habitation ou d'hébergement touristique (★), ils sont autorisés à condition :

- Ne pas compromettre pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- Sous réserve de l'avis favorable de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers,
- De ne pas réaliser plus de deux logements à l'intérieur de la construction.
- Sous réserve de la capacité des réseaux et voiries qui desservent l'unité foncière et du respect des conditions de sécurité et de salubrité publiques.

Pour les bâtiments identifiés sur le plan de zonage comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination à usage de loisirs (★) sont autorisés :

- Le changement de destination vers une vocation d'hébergement touristique, d'activités de loisirs ou d'accueil du public ;
- à condition de respecter le caractère traditionnel du bâti.

Sous réserve de la capacité des réseaux et voiries qui desservent l'unité foncière et du respect des conditions de sécurité et de salubrité publiques.

En zone AC

Seules les installations techniques, entrepôts, espaces commerciaux et aménagements nécessaires au bon fonctionnement de la coopérative agricole sont autorisés.

VOIRIES, STATIONNEMENT ET RESEAUX

Art. 3. Définition des accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée. Ce passage aura une largeur minimale de 5 m. Il ne desservira pas plus de deux propriétés.

De manière générale, les impasses doivent être évitées. A défaut, une place de retournement permettra aux véhicules de services et de secours de faire demi-tour.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Ils doivent :

- être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements,
- apporter la moindre gêne possible à la circulation publique,
- permettre l'accès aux véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

Toute création d'accès est soumise à l'avis du gestionnaire du réseau. Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

Art. 12. Le stationnement

Pour les constructions destinées à l'**habitation**, il est imposé, sauf impossibilité technique, **deux places de stationnement de véhicule automobile par logement**. Elles devront être non closes et non couvertes.

Art. 4. Réseaux divers

L'ensemble des constructions à usage d'habitat ou assimilé (gîtes, chambres d'hôtes, etc.) doivent se raccorder aux réseaux collectifs existants.

Assainissement

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un branchement particulier, en respectant les dispositions énoncées dans le règlement d'assainissement en vigueur.

A titre indicatif, tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte est soumis à l'autorisation des services gestionnaires.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement autonome des constructions devra prendre en compte l'aptitude des sols à l'épandage souterrain et être en conformité avec la réglementation existante. Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public s'il est réalisé.

Pour les secteurs situés en périmètre de protection des captages et en l'absence de réseau public, les nouvelles constructions engendrant des eaux usées domestiques doivent être dotées d'un assainissement devant faire l'objet d'une validation par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) et respectant les prescriptions de l'arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique (DUP).

Eaux pluviales

Les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales, dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs, seront réalisés par les pétitionnaires sur leurs terrains.

Eau potable

Le branchement sur l'eau potable est obligatoire pour toute nouvelle construction ou installation nécessitant une alimentation en eau. Leur mise en œuvre devra être autorisée préalablement par les services compétents. Si la capacité du réseau est insuffisante pour répondre aux besoins de la construction, l'édification de cette construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

Défense incendie : Les opérations d'ensemble devront disposer de présence d'une défense incendie suffisante. Dans le cas contraire, un dispositif adapté devra être intégré au projet.

Autres réseaux : Les réseaux (électricité, téléphone, télévision, multimédia, etc.) et leur raccordement seront enterrés.

IMPLANTATIONS

L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante peut se faire en continuité du retrait existant même s'il n'est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

A condition de ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux, une dérogation aux règles d'implantation est autorisée dans les cas suivants :

- Le maintien d'une harmonie avec l'existant,
- Une démolition / reconstruction à l'identique,
- La protection/restauration d'éléments de patrimoine,
- Une configuration particulière de la parcelle,
- Pour permettre les travaux ou la réalisation d'équipements d'infrastructure ou d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.
- Pour les bâtiments publics ou d'intérêt général.

Pour les terrains surplombant la rue, le dénivelé par rapport à la rue sera géré par un mur de soutènement.

Art. 6. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Sous réserve de dispositions particulières inscrites au règlement graphique, les constructions devront respecter les règles d'implantation suivantes :

- 35 mètres minimum pour les constructions à destination agricole et 100 mètres minimum par rapport à l'axe de l'A84 pour les autres constructions,
- 35 mètres minimum pour les constructions à destination agricole et 75 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD6 nord et RD 675 pour les autres constructions,

- 35 mètres minimum par rapport à l'axe des RD 6, 8, 9 et 577,
- 15 mètres minimum par rapport aux berges et fossés,
- 10 mètres minimum par rapport aux axes des autres voies automobiles
- 5 mètres minimum par rapport aux axes des autres chemins
- 10 mètres minimum pour les espaces naturels forestiers

Cas des extensions des constructions à usage d'habitation existantes

L'extension doit être :

- Soit en prolongement du bâtiment d'habitation existant lorsque ce bâtiment ne respecte pas le recul de 10m de la voie,
- Soit à une distance minimale de 5 m de l'alignement des voies et emprise publique,
- Soit à l'alignement des voies et emprise publique, lorsque l'habitation se situe en partie terminale d'une voie sans issue.

Cas des annexes des constructions à usage d'habitation existantes (y compris les abris pour animaux),

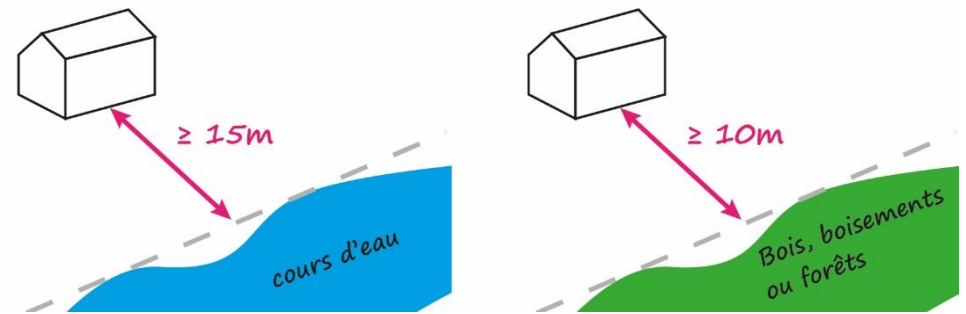
Les annexes doivent se situer :

- Soit en prolongement du bâtiment d'habitation existant lorsque ce bâtiment ne respecte pas le recul de 10m de la voie,
- Soit à une distance minimale de 5 m de l'alignement des voies et emprise publique.

Art. 7. Implantation par rapport aux limites séparatives

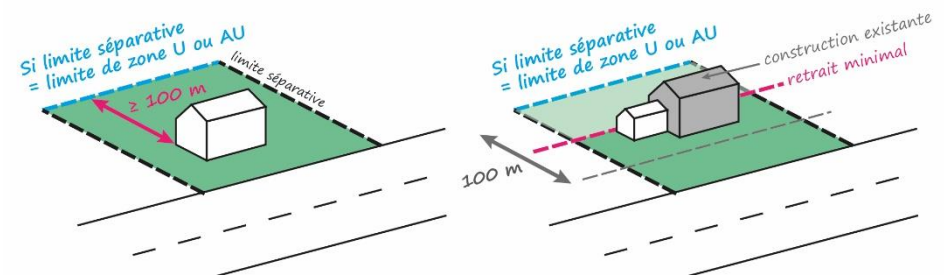
L'ensemble des constructions devront être implantées à au moins :

- 15m des berges des cours d'eau,
- 10m des lisières des bois, boisements et forêts.



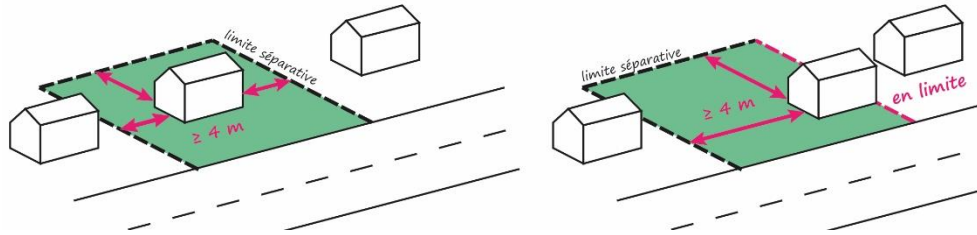
Constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière (hors zone AC):
Si la limite séparative correspond à la **limite d'une zone U ou AU**, les nouvelles constructions devront être implantées à **100 mètres minimum** de cette limite séparative.

L'extension ou la création d'annexes à des constructions ne respectant pas les règles d'implantations suivantes est autorisée sous réserve de ne pas réduire la distance de l'ensemble par rapport aux limites de zones U ou AU.



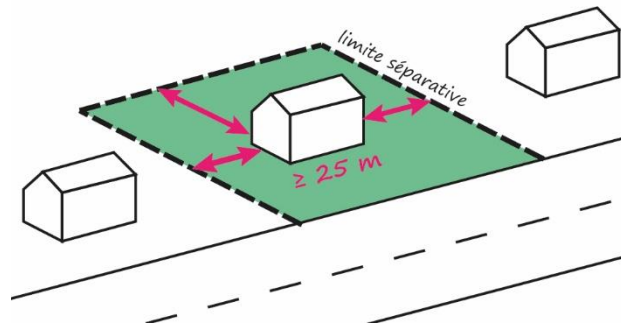
Autres constructions (hors zone AC)

Les nouvelles constructions devront être implantées **en limite** séparative **ou à 4 mètres minimum** de celle-ci.



En zone AC

Les constructions ne pourront être implantées à moins de **25 mètres des limites séparatives**.

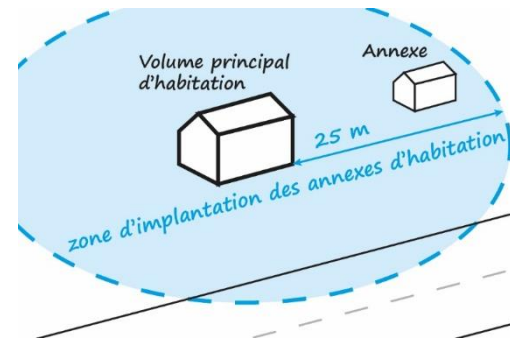
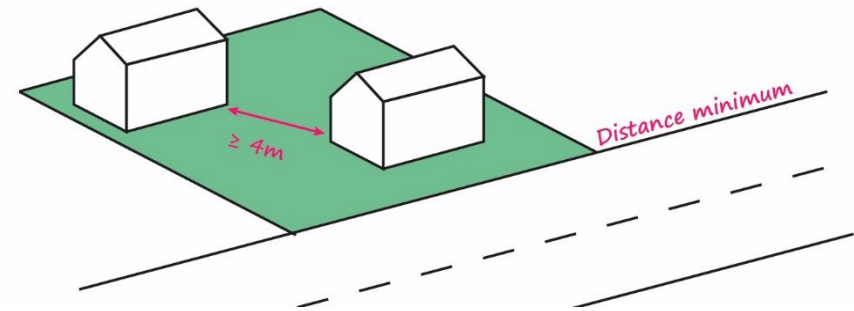


Art. 8. Implantation sur le terrain

L'implantation des constructions devra être cohérente avec l'implantation du bâti environnant et d'architecture traditionnelle.

Les abris pour animaux doivent être implantés dans une zone de 60m comptée à partir des murs extérieurs du bâtiment principal.

Les bâtiments non contigus implantés sur une même parcelle devront être éloignés de 4m minimum.



Les nouvelles annexes des bâtiments d'habitation doivent être implantées dans une zone de 25m comptée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

L'implantation de l'ensemble des constructions devra être étudiée en fonction des constructions existantes afin de garantir la création d'ensembles architecturaux cohérents et d'éviter la simple juxtaposition de constructions.

VOLUME DU BATIMENT ET DENSITES

Art. 9. Emprise au sol et coefficient de perméabilité

Extensions et annexes des bâtiments d'habitations

Emprise au sol

Les extensions et annexes des constructions à usage d'habitation sont limitées :

- à 30% de l'emprise au sol du bâtiment d'habitation principal si celui-ci est supérieur à 150m² (à la date d'approbation du PLUi).
- Si l'emprise au sol du bâtiment d'habitation principal est comprise entre 80 et 150m² (à la date d'approbation du PLUi), l'extension ou l'annexe pourront représenter jusqu'à 40% de l'emprise au sol du bâtiment principal.
- Si l'emprise au sol du bâtiment d'habitation principal est inférieure ou égale à 80m² (à la date d'approbation du PLUi), l'extension ou l'annexe sont limités à 60% de l'emprise au sol du bâtiment principal.

Il est prescrit un **coefficient de perméabilité de 40% minimum** de la superficie totale de l'unité foncière, cette surface devra rester perméable aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles.

L'emprise au sol des abris pour animaux est limitée à 20m² maximum. Ces derniers ne pourront être clos sur plus de 3 côtés.

Surfaces de plancher maximales

- Si la surface de l'unité foncière est supérieure à 2000m² : la surface de plancher de l'ensemble des constructions pourra être égale à 0,2 fois la surface de l'unité foncière sans pouvoir dépasser 800m²
- Si la surface de l'unité foncière est comprise entre 1000m² et 2000m² : la surface de plancher de l'ensemble des constructions pourra être égale à 0,3 fois la surface de l'unité foncière sans pouvoir dépasser 500m²

- Si la surface de l'unité foncière est comprise entre 500 et 1000m² : la surface de plancher de l'ensemble des constructions pourra être égale à 0,4 fois la surface de l'unité foncière.
- Si la surface de l'unité foncière est inférieure à 500m² : la surface de plancher de l'ensemble des constructions pourra être égale à 0,5 fois la surface de l'unité foncière.

En zone AC

Il est prescrit un **coefficient de perméabilité de 30% minimum** de la superficie totale de l'unité foncière, cette surface devra rester perméable aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles.

Art. 10. Hauteur des constructions

Habitations

- La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 11m au faîtage.
- Les annexes sont limitées à 5m au faîtage, 4m à l'acrotère.
- La hauteur des extensions d'habitation est limitée à la hauteur du volume principal de la construction existante si celle-ci dépasse 11m au faîtage.

Eoliennes

non réglementé

Constructions agricoles et constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

La hauteur de ces constructions :

- ne devra pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux ;
- devra répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure.

En zone AC

La hauteur des nouvelles constructions est limitée à la hauteur des bâtiments déjà existants

Art. 13. Espace libre et plantations

Au minimum 40% de la superficie de la parcelle (hors voies et zones de stationnements) sera traitée en espace paysagé et végétalisé.

Les haies bocagères ou les alignements d'arbres existants en bordure de voie seront conservés ou reconstitués en recul lors de l'élargissement de la voie, de la création d'un accès ou lorsque la sécurité justifiera leur arasement.

Les projets d'extensions et d'annexes des habitations existantes devront être masqués par la plantation de haies bocagères en limite séparative de la parcelle sur laquelle s'implante la construction, ou dans une zone de 20 m autour de la construction, s'il n'existe pas déjà une haie en limite séparative.

Seules les plantations de végétaux d'essences locales sont autorisées. (Cf. liste annexée au règlement).

En annexe du présent règlement, figure une liste des espèces invasives à proscrire sur le territoire.

Protection des éléments bocagers

Les haies bocagères existantes seront conservées ou reconstituées sur l'unité foncière, sous la forme d'une haie bocagère avec fossé et/ou un talus, plantées d'essences locales.

Lors de l'élargissement de la voie, de la création d'un accès ou lorsque la sécurité justifiera leur arasement, les haies ou alignement d'arbres seront reconstitués en recul de l'élargissement de la voie.

En cas de modifications des pratiques culturales ou du périmètre des unités foncières, les haies existantes en limite de parcelles pourront être arasées sous réserve qu'un linéaire équivalent soit reconstitué à proximité de préférence en bordure de voie ou perpendiculaire à la pente afin de contribuer à la prévention contre le ruissellement. Il le sera sous la forme d'une haie bocagère avec fossé et/ou un talus, plantées d'essences locales.

Protection des haies identifiées au règlement graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Conformément à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer ces éléments doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Les haies identifiées au titre de l'article L151-23 ne pourront être arrachées sans que des linéaires de dimension et de qualité environnementale au moins équivalentes ne soit reconstitués et en privilégiant une implantation perpendiculaire à la pente.

Protection des mares et plans d'eau identifiés au règlement graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Les mares et plans d'eau identifiées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme devront être maintenues, restaurées et entretenues.

Conformément à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de modifier ces éléments doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Protection des jardins identifiés au règlement graphique au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme

Pour ces éléments :

- Sont seulement autorisées les annexes des constructions existantes, dès lors qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site ;
- Les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne peuvent pas être transformées en nouveaux logements ;
- Les annexes respectent les prescriptions édictées pour la zone U du règlement écrit ;
- L'emprise au sol des annexes des constructions y est limitée à 30 m² par unité foncière ;

Les constructions existantes au sein de cette trame peuvent évoluer dans le respect des règles édictées par le règlement écrit, sous réserve de ne pas réduire de manière significative la surface du jardin (surface végétalisée non construite).

Protection des espaces boisés classés (EBC) identifiés au plan graphique au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme

Les articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme définissent le régime réglementaire applicable aux EBC. Pour ces éléments, il est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

- Le défrichage des EBC est interdit.
- Un recul minimum de 10 mètres par rapport aux EBC est imposé pour toutes les nouvelles constructions.

Protection des chemins piétonniers existants au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme

Il est interdit de porter atteinte à la continuité et au caractère des chemins à protéger répertoriés sur le règlement graphique. Ces sentiers piétons doivent être conservés ou recréer pour assurer la continuité. Aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité du tracé.

ASPECTS DES CONSTRUCTIONS

Art. 11. Aspect des constructions

Les nouvelles constructions devront veiller à maintenir l'harmonie générale du secteur où elles s'implantent par leur forme volumétrique, l'aspect des toitures, le choix des matériaux de construction, la palette chromatique utilisée et l'harmonie des clôtures.

Les constructions contemporaines ou employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, Haute-qualité-Environnementale, Très haute Performance Energétique, énergie positive, etc.) sont autorisées sous réserve d'une insertion de qualité dans l'environnement paysager et bâti du quartier.

Pour les bâtiments publics ou d'intérêt général, il est possible de déroger aux règles de volumétrie, d'aspects, des matériaux de constructions et de la palette chromatique sous réserve d'une insertion de qualité dans l'environnement paysager et bâti du quartier.

De manière générale, les façades en pierres doivent rester apparentes et les murs et murets en pierres doivent être conservés, sauf impossibilité technique.

Les façades, soubassements, murs de soutènement ou murs de clôtures qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents recevront un parement ou un enduit, soit peint, soit teinté dans la masse.

Sauf pour les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, il est possible de déroger aux dispositions de cet article pour les réfections, réhabilitations et extensions de constructions existantes ne respectant pas les prescriptions édictées. Cette dérogation n'est admise que pour les projets présentant des proportions, des matériaux et des teintes en harmonie avec le bâtiment existant.

Toitures

Habitations :

Le volume principal devra présenter une toiture à 2 ou 3 pans (toit en croupe).

Les toitures à 4 pans sont autorisées sous condition que la construction soit configurée en R+1+C ou plus.

D'autres formes de toitures sont autorisées en complément du volume principal et pour les annexes, sous réserve de produire un ensemble harmonieux.

Les toitures devront être de teinte et d'aspect ardoises, bois ou de petites tuiles plates vieillies ou matériaux avec couleur similaire. Les autres matériaux de types cuivre, le zinc, panneaux solaires, vitrages, toitures végétalisées sont autorisés en complément et/ou pour les annexes, sous réserve d'une bonne intégration

Bâtiments agricoles et équipements :

Le volume principal devra présenter une toiture à 2 ou 3 pans (toit en croupe). D'autres formes de toitures sont autorisées en complément du volume principal,

Seuls les matériaux aux teintes sombres et d'aspect non brillants sont autorisés.

Façades

Habitations :

Les teintes de façades respecteront les couleurs traditionnelles normandes et neutres proches des teintes figurant sur la palette ci-dessous.



Les aspects suivants sont interdits : brillants, ondulés, métalliques sauf partis pris architecturaux et/ou paysagers justifiant le choix de ces aspects.

Pour les menuiseries, toutes les teintes sont autorisées sauf les couleurs saturées telles que les jaunes et roses vifs.

Clôtures

Les clôtures grillagées mises en place seront à mailles larges sans soubassement maçonné afin de permettre le passage de la petite faune.

Des parcelles accueillant des constructions agricoles :

De manière générale, la végétation sera utilisée pour masquer les aires de stockage.

Par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions suivantes s'appliquent aux clôtures situées :

- A l'alignement
- Dans l'espace situé entre la construction et l'alignement.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Si une typologie particulière est dominante sur la rue, celle-ci sera reprise et poursuivie par les nouvelles implantations. Si la clôture est composée d'un mur surmonté d'un dispositif à claire-voie, celui-ci sera fait d'un barreaudage vertical (en métal, en bois, en PVC, ...). Dans le cas d'un muret surmonté d'un barreaudage, une hauteur de 80cm est attendue pour le muret.

Les couleurs vives sont interdites et les portillons et portails seront de la même couleur que les clôtures.

En limites séparatives

En limite séparative, tous les types de clôture non maçonnés sont autorisés. Leur hauteur doit être cohérente avec la hauteur des clôtures voisine et est limitée à 2 mètres.

Protection des entités d'intérêt patrimonial identifiées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Conformément à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie de ces constructions sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir.

Façades

En cas de ravalement de façades ou parties de façades, tous les travaux doivent respecter les caractéristiques principales des constructions et les dispositions suivantes :

- Les colombages apparents ne pourront être masqués, s'ils étaient prévus ainsi dès l'origine, au minimum pour les façades visibles depuis l'espace public ;
- Les appareillages maçonnés (brique, brique et silex, pierre (calcaire, schiste, etc.)) en bon état de conservation ne pourront être masqués, au minimum pour les façades visibles depuis l'espace public ;
- Les joints en ciment sont interdits. Les enduits et les joints seront réalisés au mortier de chaux hydraulique naturelle ;
- L'emploi de matériaux traditionnels en harmonie avec les constructions existantes (brique, grès, enduits à la chaux, bois, schiste, etc.) sera privilégié en cas de travaux de reconstruction ou d'isolation par l'extérieur.

Les enduits doivent présenter des teintes ocre, brunes, grises ou terre beige, en cohérence avec la couleur des pierres qui constituent l'ensemble maçonné.

Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité devront être conservés (bandeaux, harpages, décoration et modénatures, etc.).

Les modifications ou ajouts de percements ne sont envisageables que s'ils ne nuisent pas à l'équilibre de la façade, et reprennent les proportions et la modénature existante, dans sa forme, ses matériaux et sa mise en œuvre ou les caractères stylistiques de l'époque de la construction.

Les baies devront être plus hautes que larges ou de dimensions comparables avec les anciennes baies, sauf architecture contemporaine de qualité en harmonie avec le bâtiment et le site.

Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision, etc.) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, pompes à chaleur, paraboles, etc.), lorsqu'ils sont installés sur les façades, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse.

Toitures

Les toitures reprendront les formes d'origines et des matériaux similaires à ceux initialement mis en œuvre sur les constructions.

Extensions, annexes

Le projet ne doit pas dénaturer la composition architecturale initiale.

- Les matériaux et couleurs devront respecter les tonalités dominantes environnantes.
- Tout pastiche d'architecture traditionnelle est interdit.
- Les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois sont interdits.
- Les couvertures seront soit identiques à celle de la construction existante, soit respecteront les dispositions de chaque zone
- Les projets d'architecture contemporaine de qualité sont autorisés à condition d'être en harmonie avec le bâtiment et le site.

Zone N

RAPPELS

Rappel 1. N : zone naturelle à forts enjeux environnementaux

« Il s'agit des secteurs présentant des enjeux naturels, paysagers ou écologiques forts. Ils peuvent être habités, exploités ou dédiés à des activités économiques ou touristiques »
Extrait du rapport de présentation

Objectifs

« Garantir le maintien de la qualité paysagère et environnementale de ces secteurs dans le respect des activités existantes et qui contribuent, pour partie à leur valorisation. »
Extrait du rapport de présentation

Rappel 2. Décomposition et sous-zones

« Plusieurs sous-zones ont été identifiées, permettant de développer plus particulièrement certaines activités existantes.

Zone Nh : hameaux à vocation résidentielle bénéficiant d'une excellente desserte routière

Zone Np : hameaux à vocation résidentielles, caractéristiques du patrimoine vernaculaire ou anciens bourgs très structurés et constitués de maisons rurales traditionnelles en pierres organisées sous formes groupées

Zone Nx : STECAL économiques permettant de conforter des activités économiques

Zone Nt : STECAL permettant de développer des activités touristiques (hébergements ou activités de loisirs)

Zone Nenr : zone dédiée à l'installation de centrales photovoltaïques

Zone Nz : secteur accueillant le zoo et son projet de développement » Extrait du rapport de présentation

Rappel 3. Caractéristiques particulières à prendre en compte

« Les projets de constructions et d'aménagement devront prendre en compte les cartes d'aléas des zones humides éditées et mises à jour régulièrement par la DREAL afin de procéder aux éventuelles études préalables de levées de doutes qui pourraient être nécessaires si les terrains sont impactés par une prédisposition de zone humide. »
Extrait du rapport de présentation

OCCUPATION DU SOL

Art. 1. Les occupations du sol interdites

Toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas explicitement autorisée dans l'article 2 suivant, est interdite.

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les déblais et remblais.

Ces interdictions peuvent être levées sur un terrain à partir du moment où le pétitionnaire sera en mesure de justifier que le projet n'impacte pas une zone humide ou que le terrain n'est pas concerné par l'existence d'une zone humide. Afin que la connaissance des zones humides du territoire puisse être affinée, les études produites pourront être communiquées à la DREAL Normandie.

Dispositions spécifiques au risque d'inondation par débordement de cours d'eau identifié au plan des risques (plan annexe au règlement graphique)

En zone inondable, sont interdits :

En secteurs non urbanisés, toutes nouvelles constructions et exhaussements sont interdits ;

En secteurs urbanisés, les constructions nouvelles, les extensions et les aménagements de constructions existantes devront respecter les prescriptions suivantes :

- Une distance minimum de 10 mètres par rapport aux berges du cours d'eau ;
- Un niveau de plancher bas situé :
 - A 0,20 mètre au-dessus de la cote des Plus Hautes Eaux Estimées (PHEE) ;
 - Ou si cette cote est inconnue, à plus d'un mètre au-dessus du terrain naturel ;

- Des clôtures ne faisant pas entrave aux écoulements ;
- L'interdiction des sous-sols non adaptés à l'aléa ;
- L'interdiction des exhaussements qui ne seraient pas liés aux bâtiments autorisés.

Dispositions spécifiques au risque d'inondation par remontée de nappes identifié au plan des risques (plan annexe au règlement graphique)

En zone de risque pour les réseaux et sous-sols : 0 à 1m

L'infiltration en profondeur des eaux pluviales dans le sol est interdite.

En zone de risque pour les sous-sols : 1 à 2.5m

Les sous-sols non adaptés à l'aléa sont interdits.

Toutes zones concernées :

Les constructions sont autorisées dans la mesure où l'assainissement est techniquement possible.

Disposition relative au risque d'effondrement de cavités souterraines et au risque minier identifiés au plan des risques (plan annexe au règlement graphique)

Au sein de ces secteurs (périmètre de sécurité des cavités et périmètre des risques miniers), toute nouvelle construction est interdite.

Disposition relative au risque de chutes de pierres et de blocs identifié au plan des risques (plan annexe au règlement graphique)

Dans ces secteurs directement concernés ainsi que dans la bande de précaution, toute construction est interdite à moins qu'une étude géotechnique précise qu'il n'y a pas de danger pour les futurs occupants et/ou usagers.

Disposition relative à l'aléa retrait-gonflement des argiles (plan annexe au règlement graphique)

La carte des risques identifie des zones d'aléas faibles et moyens concernant le risque de retrait-gonflement des argiles. Le décret du 22 mai 2019 (relatif à la prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux) considère que seules les zones d'aléas moyens et forts sont exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Ainsi, dans les zones d'aléas moyens, il est préconisé :

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

Dispositions relatives aux nuisances sonores identifiées au titre de l'article L.571-10 du Code de l'Environnement, de part et d'autre de l'A84 et des RD6 et RD 577 et matérialisées au plan des risques (plan annexe au règlement graphique) :

Dans ces secteurs, sont interdites les constructions ne respectant pas les prescriptions d'isolation acoustique prévues par le décret n° 95-21 du 9 janvier 1995.

Art. 2. Les occupations du sol autorisées

Dans l'ensemble de la zone N, sont autorisés :

- Les nouvelles constructions, extensions et annexes liées et nécessaires aux exploitations agricoles ou forestières (dont Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE)) existantes à la date d'approbation du PLUi, dans un périmètre de 100 m autour des bâtiments existants.
- L'aménagement, l'extension, la réhabilitation et le changement de destination des constructions existantes au sein des exploitations agricoles liées à des activités d'accueil et de services touristiques (gîte, chambre d'hôte, ferme auberge, etc.) complémentaires à l'activité agricole,
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes, dans le respect des éléments architecturaux traditionnels (s'ils existent),
- Dans des périmètres de protection des captages en eau potable, les occupations du sol sont admises sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des sites et d'être compatibles avec les dispositions de l'arrêté préfectoral.
- Les constructions, installations et infrastructures nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et compatibles avec la destination de la zone
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires aux constructions et installations autorisées en dehors des zones humides.
- L'extension mesurée du bâti existant ou la création d'annexe (hors abris pour animaux), à destination d'habitation, sous les conditions cumulatives suivantes :
 - D'être liée à une habitation existante,
 - De présenter un caractère limité respectant les échelles, rythmes et volumétries des constructions environnantes,
 - De respecter les dispositions des articles L.151-12 (zone A) et L.151-13 (STECAL) du code de l'urbanisme dans le présent règlement,

- De ne pas se situer dans le périmètre rapproché d'un captage d'eau ou dans une zone de risque de débordement de cours d'eau,
- Une seule annexe pourra être autorisée à partir de la date d'approbation du PLUi,
- Les annexes ne pourront pas être transformées en nouveaux logements à partir de la date d'approbation du PLUi.
- Les abris pour animaux, sont autorisés à condition :
 - De ne pas être totalement clos, et de former une annexe à un bâtiment d'habitation existant,
 - D'être implantés à l'intérieur d'une zone comptée à 60 mètres mesurées à partir des murs extérieurs du bâtiment principal d'habitation,
 - Qu'ils ne dépassent pas 3,50 mètres de hauteur et qu'ils soient d'une superficie maximale de 20 m².
- Les reconstructions à l'identique après démolition/sinistre, sous réserve que le sinistre ne soit pas lié à un risque.
- Les éoliennes,

Pour les bâtiments identifiés sur le plan de zonage comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination vers une vocation d'habitation ou d'hébergement touristique (★), ils sont autorisés à condition :

- Ne pas compromettre pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- Sous réserve de l'avis favorable de la Commission Départementale de la nature, des paysages et des sites,
- De ne pas réaliser plus de deux logements à l'intérieur de la construction.
- Sous réserve de la capacité des réseaux et voiries qui desservent l'unité foncière et du respect des conditions de sécurité et de salubrité publiques.

Pour les bâtiments identifiés sur le plan de zonage comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination à usage de loisirs (★) sont autorisés :

- Le changement de destination vers une vocation d'hébergement touristique, d'activités de loisirs ou d'accueil du public ;
- à condition de respecter le caractère traditionnel du bâti.
- Sous réserve de la capacité des réseaux et voiries qui desservent l'unité foncière et du respect des conditions de sécurité et de salubrité publiques.

En zone Nh

Sont autorisés :

- Les constructions de nouvelles maisons d'habitations,
- les changements de destination, les extensions et annexes des maisons d'habitation existantes.

En zone Np

Les changements de destination, les extensions et annexes des maisons d'habitation existantes sont autorisés.

En zone Nx

L'extension et la construction de bâtiments et annexes nécessaires aux activités artisanales, de services ou de commerces existantes et à leur évolution sont autorisés ainsi que les constructions et aménagements légers temporaires.

En zone Nt

Les constructions liées aux activités de loisirs de plein air et à l'accueil et l'hébergement du public, y compris des habitations légères de loisirs ainsi que les exhaussement et affouillement nécessaires à la création d'espaces paysagers et de loisirs comme les plans d'eau de loisirs, sous réserve de compatibilité avec les autres législations en vigueur.

En zone Nenr

Les centrales de production photovoltaïques sont autorisées.

En zone Nz

Sont autorisés :

- Les hébergements de loisirs dits atypiques,
- Les logements et Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE) nécessaires à l'activité du zoo.
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à l'activité du zoo.
- Les constructions et aménagements liés à l'exploitation du site.

VOIRIES, STATIONNEMENT ET RESEAUX

Art. 3. Définition des accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée. Ce passage aura une **largeur minimale de 3.5 m**. Il ne desservira pas plus de deux propriétés.

De manière générale, les impasses doivent être évitées. A défaut, une place de retournement permettra aux véhicules de services et de secours de faire demi-tour.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Ils doivent :

- être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements,
- apporter la moindre gêne possible à la circulation publique
- permettre l'accès aux véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

Toute création d'accès est soumise à l'avis du gestionnaire du réseau. Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

Art. 12. Le stationnement

Pour les constructions destinées à l'**habitation**, il est imposé, sauf impossibilité technique, **un minimum de deux places de stationnement de véhicule automobile par logement**. Elles devront être non closes et non couvertes.

Art. 4. Réseaux divers

L'ensemble des constructions à usage d'habitat ou assimilé (gîtes, chambres d'hôtes, etc.) doivent se raccorder aux réseaux collectifs existants.

Assainissement

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un branchement particulier, en respectant les dispositions énoncées dans le règlement d'assainissement en vigueur. A titre indicatif, tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte est soumis à l'autorisation des services gestionnaires.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement autonome des constructions devra prendre en compte l'aptitude des sols à l'épandage souterrain et être en conformité avec la réglementation existante. Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public s'il est réalisé.

Pour les secteurs situés en périmètre de protection des captages et en l'absence de réseau public, les nouvelles constructions engendrant des eaux usées domestiques doivent être dotées d'un assainissement devant faire l'objet d'une validation par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) et respectant les prescriptions de l'arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique (DUP).

Eaux pluviales

Les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales, dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs, seront réalisés par les pétitionnaires sur leurs terrains.

Eau potable

Le branchement sur l'eau potable est obligatoire pour toute nouvelle construction ou installation nécessitant une alimentation en eau. Leur mise en œuvre devra être autorisée préalablement par les services compétents. Si la capacité du réseau est insuffisante pour répondre aux besoins de la construction, l'édification de cette construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

Autres réseaux : Les réseaux (électricité, téléphone, télévision, multimédia, etc.) et leurs raccordements seront enterrés.

IMPLANTATIONS

L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante peut se faire en continuité du retrait existant même s'il n'est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

A condition de ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux, une dérogation aux règles d'implantation est autorisée dans les cas suivants :

- Le maintien d'une harmonie avec l'existant,
- Une démolition / reconstruction à l'identique,
- La protection/restauration d'éléments de patrimoine,
- Une configuration particulière de la parcelle,
- Pour permettre les travaux ou la réalisation d'équipements d'infrastructure ou d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.
- Pour les bâtiments publics ou d'intérêt général.

Pour les terrains surplombant la rue, le dénivelé par rapport à la rue sera géré par un mur de soutènement.

Art. 6. Implantation par rapport aux emprises publiques

Sous réserve de dispositions particulières inscrites au règlement graphique, les constructions devront respecter les règles d'implantation suivantes :

- 35 mètres minimum pour les constructions à destination agricole et 100 mètres minimum par rapport à l'axe de l'A84 pour les autres constructions,
- 35 mètres minimum pour les constructions à destination agricole et 75 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD6 nord et RD 675 pour les autres constructions,

- 35 mètres minimum par rapport à l'axe des RD 6, 8, 9 et 577,
- 15 mètres minimum par rapport aux berges et fossés,
- 10 mètres minimum par rapport aux axes des autres voies automobiles
- 10 mètres minimum pour les espaces naturels forestiers.
- 5 mètres minimum par rapport aux axes des autres chemins

Cas des extensions des constructions à usage d'habitation existantes

L'extension doit être :

- Soit en prolongement du bâtiment d'habitation existant lorsque ce bâtiment ne respecte pas le recul de 10m de la voie,
- Soit à une distance minimale de 5 m de l'alignement des voies et emprise publique,
- Soit à l'alignement des voies et emprise publique, lorsque l'habitation se situe en partie terminale d'une voie sans issue.

Cas des annexes des constructions à usage d'habitation existantes (y compris les abris pour animaux),

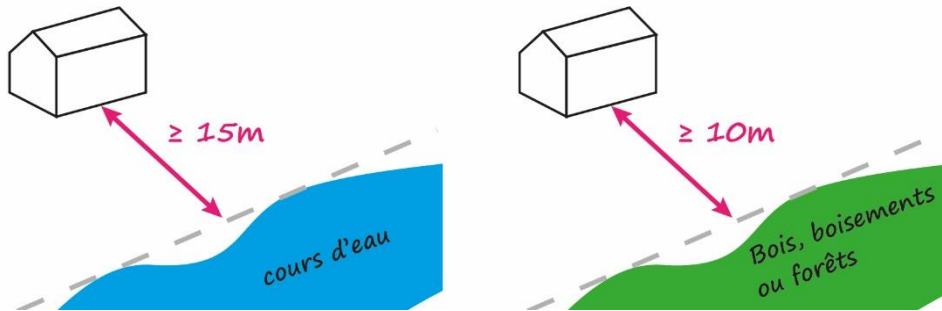
Les annexes doivent se situer :

- Soit en prolongement du bâtiment d'habitation existant lorsque ce bâtiment ne respecte pas le recul de 10m de la voie,
- Soit à une distance minimale de 5 m de l'alignement des voies et emprise publique.

Art. 7. Implantation par rapport aux limites séparatives

L'ensemble des constructions, excepté en zone Nz, devront être implantées à au moins :

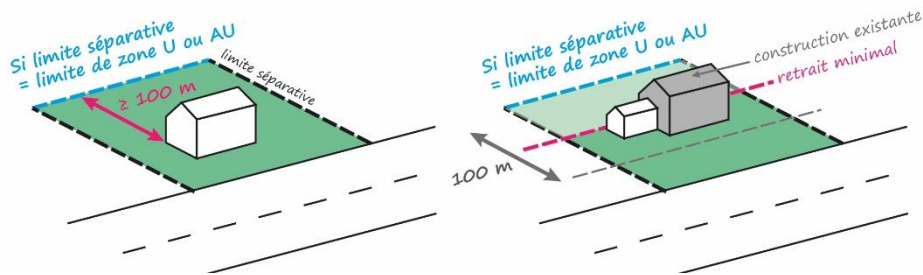
- 15m des berges des cours d'eau,
- 10m des lisières des bois, boisements et forêts.



Constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière

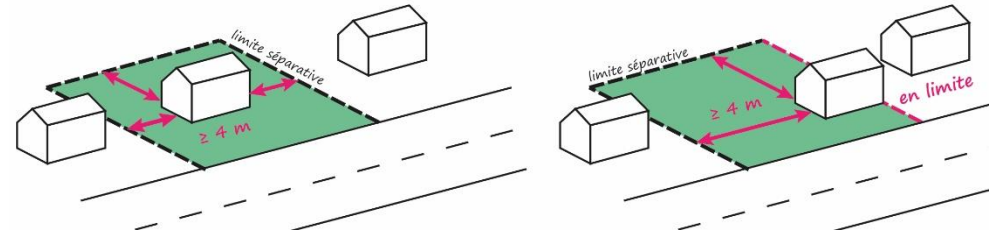
Si la limite séparative correspond à la **limite d'une zone U ou AU**, les nouvelles constructions devront être implantées à **100 mètres minimum** de cette limite séparative.

L'extension ou la création d'annexes à des constructions ne respectant pas les règles d'implantations suivantes est autorisée sous réserve de ne pas réduire la distance de l'ensemble par rapport aux limites de zones U ou AU.



Autres constructions

Les nouvelles constructions devront être implantées **en limite** séparative **ou à 4 mètres minimum** de celle-ci.



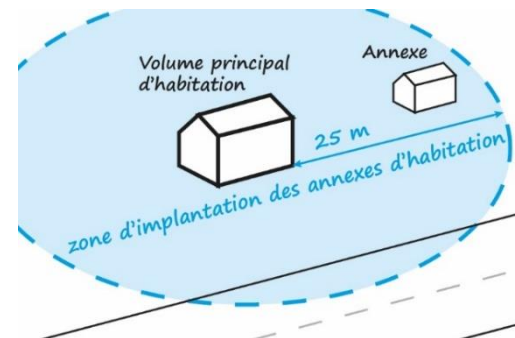
Art. 8. Implantation sur le terrain

L'implantation des constructions devra être cohérente avec l'implantation du bâti environnant et d'architecture traditionnelle.

L'implantation de l'ensemble des constructions devra être étudiée en fonction des constructions existantes afin de garantir la création d'ensembles architecturaux cohérents et d'éviter la simple juxtaposition de constructions.

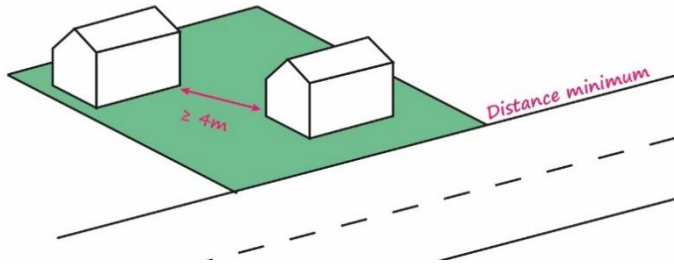
Les abris pour animaux doivent être implantés dans une zone de 60m comptée à partir des murs extérieurs du bâtiment principal.

En zone N (non compris : Nt, Nh, Np, Nx, Nenr, Nz)



Les nouvelles annexes des bâtiments d'habitation doivent être implantées dans une zone de 25m comptée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

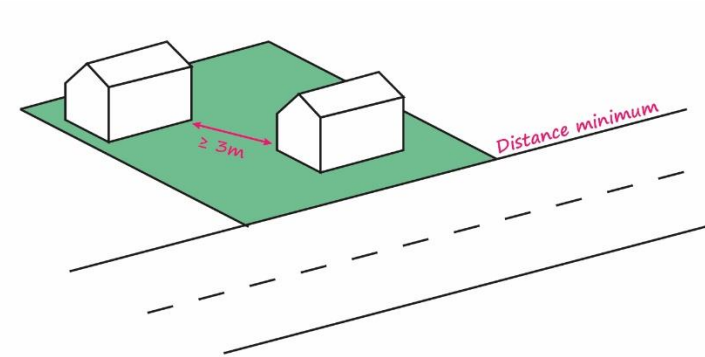
Les bâtiments non contigus implantés sur une même parcelle devront être éloignés de 4m minimum.



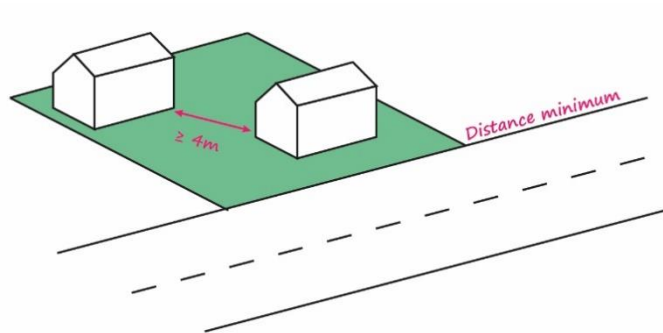
En zone Nx et Nt

En zone Nx et Nt

Les bâtiments non contigus implantés sur une même parcelle devront être éloignés de 3m minimum



Les bâtiments non contigus implantés sur une même parcelle devront être éloignés de 4m minimum



VOLUME DU BATIMENT ET DENSITES

Art. 9. Emprise au sol et coefficient de perméabilité

Extensions et annexes des bâtiments d'habitations en zone N :

(Nh, Np, Nx, Nenr, Nz et Nt non comprises)

Emprise au sol

Les extensions et annexes des constructions à usage d'habitation existants sont limitées:

- à 30% de l'emprise au sol du bâtiment d'habitation principal si celui-ci est supérieur à 150m² (à la date d'approbation du PLUi).
- Si l'emprise au sol du bâtiment d'habitation principal est comprise entre 80 et 150m² (à la date d'approbation du PLUi), l'extension ou l'annexe pourront représenter jusqu'à 40% de l'emprise au sol du bâtiment principal.
- Si l'emprise au sol du bâtiment d'habitation principal est inférieure ou égale à 80m² (à la date d'approbation du PLUi), l'extension ou l'annexe sont limités à 60% de l'emprise au sol du bâtiment principal.

Il est prescrit un **coefficient de perméabilité de 40% minimum** de la superficie totale de l'unité foncière, cette surface devra rester perméable aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles.

L'emprise au sol des abris pour animaux est limitée à 20m² maximum. Ces derniers ne pourront être clos sur plus de 3 côtés.

Surfaces de plancher maximales

- Si la surface de l'unité foncière est supérieure à 2000m² : la surface de plancher de l'ensemble des constructions pourra être égale à 0,2 fois la surface de l'unité foncière sans pouvoir dépasser 800m²

- Si la surface de l'unité foncière est comprise entre 1000m² et 2000m² : la surface de plancher de l'ensemble des constructions pourra être égale à 0,3 fois la surface de l'unité foncière sans pouvoir dépasser 500m²
- Si la surface de l'unité foncière est comprise entre 500 et 1000m² : la surface de plancher de l'ensemble des constructions pourra être égale à 0,4 fois la surface de l'unité foncière.
- Si la surface de l'unité foncière est inférieure à 500m² : la surface de plancher de l'ensemble des constructions pourra être égale à 0,5 fois la surface de l'unité foncière.

En zone Nx et Nt

La surface de plancher de l'ensemble des constructions sera plafonnée à 0,5 fois la surface de l'unité foncière, sans pouvoir dépasser les 800 m².

Il est prescrit un **coefficient de perméabilité de 30% minimum** de la superficie totale de l'unité foncière, cette surface devra rester perméable aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles.

En zone Np et Nh

Il est prescrit un **coefficient de perméabilité de 40% minimum** de la superficie totale de l'unité foncière, cette surface devra rester perméable aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles.

En Nz

Il est prescrit un **coefficient de perméabilité de 70% minimum** de la superficie totale de l'unité foncière, cette surface devra rester perméable aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles.

Art. 10. Hauteur des constructions

Habitations

- La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 11m au faîtage.
- Les annexes sont limitées à 5m au faîtage, 4m à l'acrotère.
- La hauteur des extensions d'habitation est limitée à la hauteur du volume principal de la construction existante si celle-ci dépasse 11m au faîtage.

Eoliennes

non réglementé

Constructions agricoles et constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Leur hauteur de ces constructions :

- ne devra pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux ;
- devra répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure.

En zone Nx et Nt

La hauteur des nouvelles constructions est limitée à la hauteur 9m sauf contrainte particulière liée à la nature de l'activité.

En zone Nh

Les constructions des habitations sont limitées à R+1+C, sans pouvoir dépasser la hauteur des constructions voisines en co-visibilité avec le projet.

Les annexes sont limitées à 5m au faîtage et 4m à l'acrotère.

En zone Nz

La hauteur des constructions et installations liées à l'exploitation du parc zoologique :

- ne devra pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux ;

- devra répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure.

La hauteur à l'égout ou à l'acrotère des hébergements touristiques est limitée à 6m. Cette hauteur est calculée depuis le plancher bas de la construction.

Art. 13. Espace libre et plantations

Au minimum 40% de la superficie de la parcelle (hors voies et zones de stationnements) sera traitée en espace paysagé et végétalisé.

Les projets d'extensions et d'annexes des habitations existantes devront être masqués par la plantation de haies bocagères en limite séparative de la parcelle sur laquelle s'implante la construction, ou dans une zone de 20 m autour de la construction, s'il n'existe pas déjà une haie en limite séparative.

Seules les plantations de végétaux d'essences locales sont autorisées. (Cf. liste annexée au règlement).

En annexe du présent règlement, figure une liste des espèces invasives à proscrire sur le territoire.

Protection des éléments bocagers

Les haies bocagères existantes seront conservées ou reconstituées sur l'unité foncière, sous la forme d'une haie bocagère avec fossé et/ou un talus, plantées d'essences locales.

Lors de l'élargissement de la voie, de la création d'un accès ou lorsque la sécurité justifiera leur arasement, les haies ou alignement d'arbres seront reconstitués en recul de l'élargissement de la voie.

En cas de modifications des pratiques culturales ou du périmètre des unités foncières, les haies existantes en limite de parcelles pourront être arasées sous réserve qu'un

linéaire équivalent soit reconstitué à proximité de préférence en bordure de voie ou perpendiculaire à la pente afin de contribuer à la prévention contre le ruissellement. Il le sera sous la forme d'une haie bocagère avec fossé et/ou un talus, plantées d'essences locales.

Protection des haies identifiées au règlement graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Conformément à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer ces éléments doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Les haies identifiées au titre au titre de l'article L151-23 ne pourront être arrachées sans que des linéaires de dimension et de qualité environnementale au moins équivalentes ne soit reconstitués et en privilégiant une implantation perpendiculaire à la pente.

Protection des mares et plans d'eau identifiés au règlement graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Les mares et plans d'eau identifiées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme devront être maintenues, restaurées et entretenues.

Conformément à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de modifier ces éléments doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Protection des milieux naturels rares à dominante de landes au titre de l'article L.151-23

Les milieux naturels à forte valeur écologique (et notamment les espaces de landes) doivent être préservés. Ainsi, l'aménagement et la gestion doivent s'inscrire dans une politique globale de protection et de valorisation de leur intérêt écologique majeur.

Conformément à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de modifier ces éléments doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Protection des jardins identifiés au règlement graphique au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme

Pour ces éléments :

- Sont seulement autorisées les annexes des constructions existantes, dès lors qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site ;
- Les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne peuvent pas être transformées en nouveaux logements ;
- Les annexes respectent les prescriptions édictées pour la zone U du règlement écrit ;
- L'emprise au sol des annexes des constructions y est limitée à 30 m² par unité foncière ;

Les constructions existantes au sein de cette trame peuvent évoluer dans le respect des règles édictées par le règlement écrit, sous réserve de ne pas réduire de manière significative la surface du jardin (surface végétalisée non construite).

Protection des espaces boisés classés (EBC) identifiés au plan graphique au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme

Les articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme définissent le régime réglementaire applicable aux EBC. Pour ces éléments, il est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

- Le défrichage des EBC est interdit.
- Un recul minimum de 10 mètres par rapport aux EBC est imposé pour toutes les nouvelles constructions.

Protection des chemins piétonniers existants au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme

Il est interdit de porter atteinte à la continuité et au caractère des chemins à protéger répertoriés sur le règlement graphique. Ces sentiers piétons doivent être conservés ou recréer pour assurer la continuité. Aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité du tracé.

ASPECTS DES CONSTRUCTIONS

Art. 11. Aspect des constructions

Les nouvelles constructions devront veiller à maintenir l'harmonie générale du secteur où elles s'implantent par leur forme volumétrique, l'aspect des toitures, le choix des matériaux de construction, la palette chromatique utilisée et l'harmonie des clôtures.

Les constructions contemporaines ou employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, Haute-qualité-Environnementale, Très haute Performance Energétique, énergie positive, etc.) sont autorisées sous réserve d'une insertion de qualité dans l'environnement paysager et bâti du quartier.

Pour les bâtiments publics ou d'intérêt général, il est possible de déroger aux règles de volumétrie, d'aspects, des matériaux de constructions et de la palette chromatique sous réserve d'une insertion de qualité dans l'environnement paysager et bâti du quartier.

De manière générale, les façades en pierres doivent rester apparentes et les murs et murets en pierres doivent être conservés, sauf impossibilité technique.

Les façades, soubassements, murs de soutènement ou murs de clôtures qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents recevront un parement ou un enduit, soit peint, soit teinté dans la masse.

Sauf pour les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, il est possible de déroger aux dispositions de cet article pour les réfections, réhabilitations et extensions de constructions existantes ne respectant pas les prescriptions édictées. Cette dérogation n'est admise que pour les projets présentant des proportions, des matériaux et des teintes en harmonie avec le bâtiment existant.

Toitures

Habitations :

Le volume principal devra présenter une toiture à 2 ou 3 pans (toit en croupe).

Les toitures à 4 pans sont autorisées sous condition que la construction soit configurée en R+1+C ou plus.

D'autres formes de toitures sont autorisées en complément du volume principal et pour les annexes, sous réserve de produire un ensemble harmonieux. Les toitures devront être de teinte et d'aspect ardoises, bois ou de petites tuiles plates vieilles ou matériaux avec couleur similaire. Les autres matériaux de types cuivre, le zinc, panneaux solaires, vitrages, toitures végétalisées sont autorisés en complément et/ou pour les annexes, sous réserve d'une bonne intégration

En zone Nt et Nz, ces dispositions ne s'appliquent pas aux hébergements de loisirs atypiques et à aux hébergements du public.

Bâtiments agricoles, équipements et les annexes, ainsi que les constructions techniques liées au zoo :

Les plaques ou membranes de couleur ardoise ou gris foncé sont autorisées.

Façades

Habitations :

Les teintes de façades respecteront les couleurs traditionnelles normandes et neutres proches des teintes figurant sur la palette ci-dessous.



Les aspects suivants sont interdits : brillants, ondulés, métalliques sauf partis pris architecturaux et/ou paysagers justifiant le choix de ces aspects.

Pour les menuiseries, toutes les teintes sont autorisées sauf les couleurs saturées telles que les jaunes et roses vifs.

En zone Nz, ces dispositions ne s'appliquent pas à l'hébergement du public sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage environnant.

Clôtures

Les clôtures grillagées mises en place seront à mailles larges sans soubassement maçonné afin de permettre le passage de la petite faune.

Des parcelles accueillant des constructions agricoles :

De manière générale, la végétation sera utilisée pour masquer les aires de stockage.

Par rapport à l'emprise publique

Les dispositions suivantes s'appliquent aux clôtures situées :

- A l'alignement
- Dans l'espace situé entre la construction et l'alignement.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 m.

Si une typologie particulière est dominante sur la rue, celle-ci sera reprise et poursuivie par les nouvelles implantations. Si la clôture est composée d'un mur surmonté d'un dispositif à claire-voie, celui-ci sera fait d'un barreaudage vertical (en métal, en bois, en PVC, ...). Dans le cas d'un muret surmonté d'un barreaudage, une hauteur de 80cm est attendue pour le muret.

Les couleurs vives sont interdites et les portillons et portails seront de la même couleur que les clôtures.

En limite de zone naturelle, lorsque la limite de la propriété correspond à une limite de zone, la clôture sera accompagnée d'une haie bocagère permettant de créer un espace tampon. Elle pourra être doublée, ou non, d'une lisse normande ou d'un grillage.

En limites séparatives

Tous les types de clôtures non maçonnées sont autorisés. La hauteur des clôtures doit être cohérente avec la hauteur des clôtures voisines et est limitée à 2m.

Les lisses normandes sont également autorisées.

Protection des entités d'intérêt patrimonial identifiées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Conformément à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie de ces constructions sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir.

Façades

En cas de ravalement de façades ou parties de façades, tous les travaux doivent respecter les caractéristiques principales des constructions et les dispositions suivantes :

- Les colombages apparents ne pourront être masqués, s'ils étaient prévus ainsi dès l'origine, au minimum pour les façades visibles depuis l'espace public ;
- Les appareillages maçonnés (brique, brique et silex, pierre (calcaire, schiste, etc.)) en bon état de conservation ne pourront être masqués, au minimum pour les façades visibles depuis l'espace public ;
- Les joints en ciment sont interdits. Les enduits et les joints seront réalisés au mortier de chaux hydraulique naturelle ;
- L'emploi de matériaux traditionnels en harmonie avec les constructions existantes (brique, grès, enduits à la chaux, bois, schiste, etc.) sera privilégié en cas de travaux de reconstruction ou d'isolation par l'extérieur.

Les enduits doivent présenter des teintes ocre, brunes, grises ou terre beige, en cohérence avec la couleur des pierres qui constituent l'ensemble maçonné.

Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité devront être conservés (bandeaux, harpages, décoration et modénatures, etc.).

Les modifications ou ajouts de percements ne sont envisageables que s'ils ne nuisent pas à l'équilibre de la façade, et reprennent les proportions et la modénature existante, dans sa forme, ses matériaux et sa mise en œuvre ou les caractères stylistiques de l'époque de la construction.

Les baies devront être plus hautes que larges ou de dimensions comparables avec les anciennes baies, sauf architecture contemporaine de qualité en harmonie avec le bâtiment et le site.

Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision, etc.) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, pompes à chaleur, paraboles, etc.), lorsqu'ils sont installés sur les façades, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse.

Toitures

Les toitures reprendront les formes d'origines et des matériaux similaires à ceux initialement mis en œuvre sur les constructions.

Extensions, annexes

Le projet ne doit pas dénaturer la composition architecturale initiale.

- Les matériaux et couleurs devront respecter les tonalités dominantes environnantes.
- Tout pastiche d'architecture traditionnelle est interdit.
- Les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois sont interdits.

- Les couvertures seront soit identiques à celle de la construction existante, soit respecteront les dispositions de chaque zone
- Les projets d'architecture contemporaine de qualité sont autorisés à condition d'être en harmonie avec le bâtiment et le site.



Annexes règlementaires

Phasage des zones AU et 2AU

Commune	Secteur	Type	nb de logt	surf ha	phasage	Commentaire		
Les Monts-d'Aunay	Aunay-Bauquay	OAP Fauconnière - phase 1	1AU	52	2,9	dès 2017		
		OAP Fauconnière - phase 2	1AU	16	0,9	2030-2035		
		OAP Fauconnière- phase 3	1AU	32	1,8	2030-2035		
	Aunay-sur-Odon	OPA le Maupas - secteur B	1AU	14	0,8	dès 2017		
		OAP le Maupas	1AU	46	2,8	dès 2017		
		OAP Courvaudon - secteur Nord	1AU	117	6,5	dès 2017		
		OAP Courvaudon - secteur sud	1AU	74	4,1	2030-2035		
		OAP La Prairie	1AU	49	2,7	dès 2017		
	Campandré-Valcongrain		1AU	3	0,3	dès 2017		
		Danvou-la-Ferrière	OAP entrée de ville	1AU	2	0,2	dès 2017	
	Le Plessis-Grimoult		OAP verger	1AU	8	0,8	dès 2017	
			OAP A	1AU	1	0,1	dès 2017	
			OAP Bourg	2AU		0,5	substitution si ZH	Modification du document d'urbanisme suite à des études "zones humides"
Roucamp	OAP Mairie	2AU	5	0,5	2030-2035	Modification du document d'urbanisme pour les réseaux		
Brémoy	OAP B	1AU	4	0,4	dès 2017			
Cahagnes		OAP Cidrerie - phase 2	1AU	22	3,8	dès 2017	Modification du document d'urbanisme pour les réseaux	
		OAP Cidrerie - phase 3	2AU	59	5,6	2030-2035		
		OAP Lion d'Or	1AU	20	2,0	dès 2017		
		OAP Cidrerie - phase 1	1AU	19	1,9	dès 2017		
Caumont-sur-Aure	Caumont-l'Eventé	OAP Château d'eau	1AU	26	2,2	dès 2017		
		OAP Claudel	1AU	6	0,4	2030-2035		
		OAP école	1AU	13	1,5	Equipement : dès 2017 - Logements : 2030-2035		
	Livry	OAP secteur A	1AU	6	0,6	dès 2017		

Annexes réglementaires | Liste d'essences bocagères locales

Commune	Secteur	Type	nb de logt	surf ha	phasage	Commentaire	
Dialan-sur-Chaine	Jurques	OAP La gare	1AU	5	0,5	2030-2035	
		OAP bourg centre - sud	1AU	15	1,5	2030-2035	
		OAP Bourg centre - nord	1AU	7	0,7	dès 2017	
		OAP Bourg centre	1AU	27	2,7	dès 2017	
	Le Mesnil-Auzouf	OAP Bourg ouest	1AU	7	0,7	dès 2017	
		OAP A	1AU	15	1,5	dès 2017	
		OAP A	1AU	4	0,4	dès 2017	
	Les Loges	OAP Mairie	1AU	4	0,4	dès 2017	<i>Modification du document d'urbanisme suite à des études "zones humides"</i>
		OAP Eglise	2AU		0,4	substitution si ZH	
Seulline	Coulvain	OAP Bourg	1AU	11	1,1	2030-2035	<i>Modification du document d'urbanisme suite levée de servitude liée au cimetière</i>
		OAP B	2AU	2	0,2	dès 2017	
		OAP A	1AU	1	0,1	dès 2017	
	La Bigne	OAP entrée de ville	1AU	3	0,3	dès 2017	
		OAP entrée de ville	1AU	3	0,3	dès 2017	
		OAP bourg	1AU	2	0,2	dès 2017	
	Saint-Georges-d'Aunay	OAP Château	2AU	16	1,6	2030-2035	
		OAP A	1AU	10	1,0	dès 2017	
		OAP entrée de ville	1AU	4	0,4	dès 2017	
Val de Drôme	Dampierre	OAP Mairie	2AU	6	0,6	2030-2035	<i>Modification du document d'urbanisme pour les réseaux</i>
		OAP entrée du Château - partie B	1AU	3	0,4	dès 2017	
	Saint-Jean-des-Essartiers	OAP entrée du Château - partie A	1AU	3	0,3	dès 2017	<i>Modification du document d'urbanisme suite à des études "zones humides"</i>
			2AU		0,5	substitution si ZH	
	Sept-Vents	OAP entrée de ville	1AU	7	0,7	dès 2017	
		OAP La Hoguette	1AU	6	0,6	dès 2017	
	Saint-Pierre-du-Fresne		1AU	7	0,7	dès 2017	

Lexique

A

Acrotère

Élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, pour constituer des rebords ou des gardes corps.

Affouillement de sol

Extraction de terres fermes en vue de réaliser une excavation pour un usage particulier.

Alignement

Délimitation officielle d'une voie publique existante ou à créer, arrêtée dans un plan d'alignement émanant de l'Administration. (Un alignement individuel est notifié aux propriétaires concernés, qui bénéficient de certaines garanties.)

A ne pas confondre avec les expressions suivantes :

- « alignement de fait des constructions existantes », « alignée sur les constructions », « en alignement des constructions existantes », « alignement bâti » : constructions situées dans le prolongement d'autres constructions sur la même ligne.
- « alignement d'arbres » : plantations d'arbres ou arbres situés dans le prolongement d'autres arbres sur la même ligne.
- « arbres d'alignement », « plantations d'alignement » : arbres / végétaux plantés le long des allées, des promenades, des routes.

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

B

Balcon

Plate-forme à hauteur de plancher, formant saillie sur une façade, et fermée par une balustrade ou un garde-corps.

Bardage

Revêtement de façade mis en place par fixation mécanique dans un plan distinct de celui du nu de la maçonnerie, avec une lame d'air et/ou un isolant thermique intermédiaire.

Barreaudage

Barre de bois ou de métal, à profil cylindrique ou rectangulaire, pouvant servir de clôture ou de support.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

C

Changement de destination

Un changement de destination se produit lorsqu'une construction passe de l'une des 9 destinations prévues par le code de l'urbanisme (habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt et service public ou d'intérêt collectif à une autre).

Coefficient de perméabilité

C'est le rapport entre la surface perméable et la surface totale considérée.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

D

Destinations des bâtiments

Habitation :

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service.

Hébergement hôtelier :

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme définies par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.

Bureaux :

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement.

Commerce :

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après).

Artisanat :

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place.

Industrie :

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.

Exploitation agricole ou forestière

Entrepôt :

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ;
- les crèches et haltes garderies ;

- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et à l'enseignement supérieur ;
- les établissements pénitentiaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
- les établissements d'action sociale ;
- les résidences sociales ;
- les établissements culturels et les salles de spectacles spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications, etc.) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs, etc).

E

Égout du toit / égout

Élément recueillant les eaux pluviales de la toiture.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de

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

Enduit

Revêtement que l'on étend sur les parois de maçonnerie brute d'un bâtiment, en général pour leur donner une surface uniforme et plane et pour les protéger des intempéries.

Espace végétalisé

Espace planté de végétaux. Selon le contexte, ces végétaux peuvent être des arbres, des arbustes, des vivaces, de la prairie ou de la pelouse, des sédums ou mousses pour les toitures.

Exhaussement de sol

Remblaiement de terrain

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

F

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

G

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

H

Haie bocagère

Haie comportant trois étages de végétation : arbre principal de haute-tige ; arbre secondaire : baliveau ou cépée traité en taillis ; et arbustes. Ces haies marquent généralement la limite de propriété entre deux parcelles agricoles et jouent un grand rôle dans la circulation et la régulation des eaux.

Harpage

Le harpage est un des noms de la technique d'appareillage de coin d'un mur, d'une cloison: la disposition de pierres, de blocs, de carreaux de plâtre, en superposition alternée par pan dont les joints verticaux d'élément composant un pan sont justes au nu de l'autre pan.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Hébergement atypique

Peuvent être qualifié d'hébergement atypique les cabanes dans les arbres, les roulotte, les maisons flottantes, les containers, les yourtes, les tipis, les maisons bulles, etc.

J

Jardin

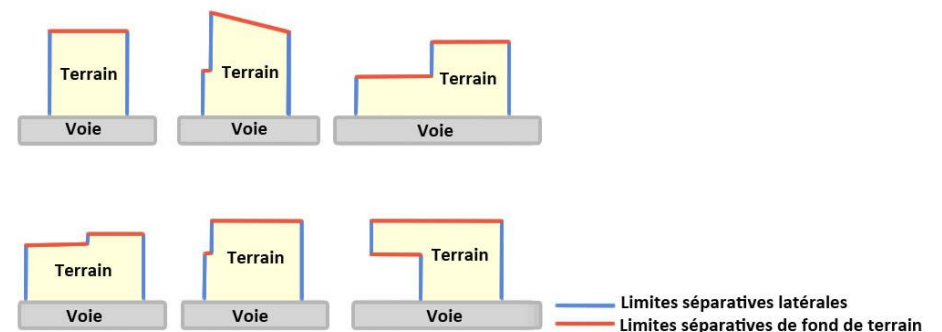
Espace correspondant :

- Soit à un terrain, souvent clos, où l'on cultive des légumes, des fleurs, des arbres et arbustes fruitiers et d'ornement ou un mélange de ces plantes.
- Soit à un espace aménagé pour la promenade ou le repos, dans un souci esthétique, et portant des pelouses, des parterres ou des bosquets.

L

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.



Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Lucarne

Ouvrage établi en saillie sur une toiture et permettant d'éclairer et de ventiler le comble, d'accéder à la couverture, etc. La lucarne se différencie des châssis, tabatières, vasistas et autres fenêtres pour toit en pente par le fait que sa baie est verticale, et qu'elle est abritée par un ouvrage de charpente et de couverture.

M

Menuiserie

Ensemble des ouvrages de fermetures et d'équipements d'une construction, soit d'extérieur (portes, fermetures), soit d'intérieur (portes, parquets, mobilier, placards).

Modénature

Traitement ornemental de certains éléments structurels d'un édifice pour en exprimer la plastique. (La modénature est généralement obtenue par un travail en creux ou en relief, continu [moulures] ou répétitif [modillons, bossages, caissons, etc.]).

P

Pignon

Mur qui se termine en triangle dans une maison à deux versants de toiture.

R

Reconstruction (architecture)

L'architecture de la Reconstruction dite « traditionnelle » :

Elle correspond à la première phase de reconstruction des centres-villes allant de 1947 à 1951. Cette reconstruction s'inspire de l'architecture et de l'urbanisme traditionnel. Elle s'inscrit dans deux types d'îlots (fermé ou ouvert) dans lesquels les constructions sont alignées sur la rue.

Elle présente de façon non exhaustive les caractéristiques architecturales suivantes :

- Volumétries simples ;
- Ordonnement des façades
- Toitures à fortes pentes (45°) en ardoises ou tuiles plates ;
- Modénature propre à la Reconstruction
- Matériaux locaux comme le grès de Jurques, les moellons de pierre calcaire de la Plaine de Caen, les schistes, etc...
- Utilisation des béton et ciments sous de multiples formes (piquetés, bouchardés, ...) propre à cette période.

L'architecture de la Reconstruction dite « moderne » :

Elle correspond à la seconde phase de Reconstruction des centres-villes allant de 1951 à 1960. Cette reconstruction porte sur la recherche de nouvelles formes architecturales et urbaines (critique des îlots tels que définis dans la première période de la Reconstruction et mise en avant l'implantation libre) et la recherche d'hygiène et d'aération du bâti, de végétation, etc... Les implantations à l'alignement s'opèrent toujours mais la relation à la rue devient plus distante.

Elle présente de façon non exhaustive les caractéristiques architecturales suivantes (complémentaires à celle de la reconstruction traditionnelle):

- Les toitures à pentes pouvant être inférieure à 45° , toitures plates apparaissent ainsi que l'aluminium, le zinc, le cuivre et le fibrociment pour les matériaux utilisés ;
- Une architecture plus diversifiée par un traitement des volumes, des creux, des saillies... ;
- De nouveaux procédés constructifs: béton armé, panneaux de parement préfabriqués, charpente métallique, etc... ; les matériaux traditionnels sont toujours utilisés mais de façon moins systématique et s'y ajoutent d'autres éléments tels que les pavés de verre en façade et arrière-cours,
- L'ordonnancement des façades n'est plus systématique et de larges baies apparaissent.

Il existe également une architecture de la Reconstruction s'inscrivant entre ces deux styles architecturaux (une architecture reprenant, par exemple, les principes architecturaux de la Reconstruction "traditionnelle" dans une organisation urbaine de la Reconstruction "moderne". A cette architecture s'appliquera les prescriptions de la Reconstruction "traditionnelle".

De plus, aux dépendances et extensions en cœur d'îlot de la Reconstruction "traditionnelle" répondant aux caractéristiques architecturales de la Reconstruction "moderne", tels que les matériaux et pentes de toitures, s'appliqueront les prescriptions de la Reconstruction "moderne".

S

Saillie

Partie d'un bâtiment avançant sur la façade ou dépassant le plan d'un mur, comme le versant d'une toiture, une corniche, un balcon.

Surface de plancher

Depuis la loi « Grenelle » II (article 25), la « surface de plancher » se substitue à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON). La « surface de plancher » s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs.

T

Teinte dominante et secondaire

Les teintes dominantes sont liées aux matériaux/enduits des façades les plus visibles. Proportionnellement moins étendues que les teintes dominantes, les teintes secondaires permettent de mettre en valeur certains détails architecturaux (soubassement, encadrements des ouvertures, volume secondaire, etc...) ou/et d'affirmer une composition architecturale particulière des façades.

Terrain

Voir unité foncière

Terrain naturel

Il s'agit de l'état général de la surface d'un terrain avant tout travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain

Toit en croupe

Un toit en croupe est un type de toiture qui, côté du pignon, est triangulaire en un ou deux pans inclinés dont un est un triangle et l'autre un trapèze.

Toiture terrasse

Couverture offrant un taux de pente inférieur à 8 %.

U

Unité foncière

Il s'agit d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à une même propriétaire. Elle constitue le terrain au sens du présent règlement.

V

Végétalisé

Voir espace végétalisé.

Versant

Pente d'une toiture.

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Voie en impasse / Impasse

Rue sans issue.

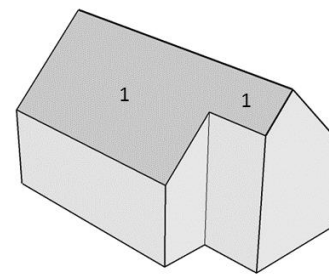
Volume principal et secondaire

Le « volume principal » d'une construction s'entend comme l'ensemble architectural qui est le plus important et qui, généralement, a le faitage le plus haut.

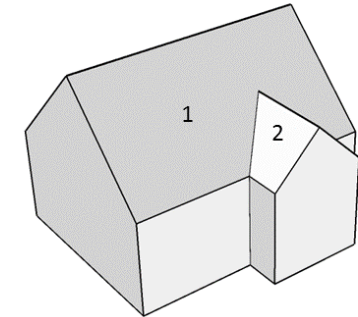
On entend par « volume secondaire » tout élément bâti attaché au volume principal mais s'en distinguant :

- par une hauteur sous faitage ou à l'acrotère inférieure à celles du volume principal,
- Et/ou par une rupture dans la volumétrie de la toiture (pente, sens du faitage).

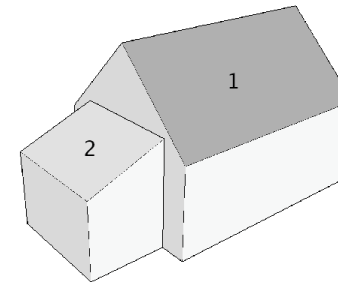
Exemples illustratifs



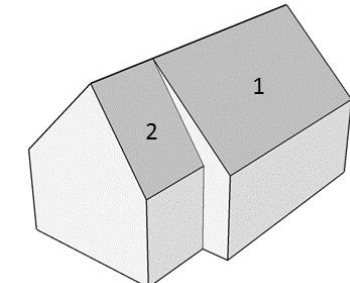
1. Volume principal



2. Volume secondaire



1. Volume principal



2. Volume secondaire

Liste d'espèces interdites

Espèce qui vit à l'état naturel dans la région ou le milieu dont elle est originaire : on parle aussi de végétation « indigène » ou « autochtone ».

A titre indicatif : Ne sont pas des essences régionales ou présentant une toxicité importante et, à ce titre, sont interdites en haies (genres et espèces) :

- Arbuste aux bonbons (Callicarpa)
- Argousier (Hippophae)
- Aucuba du Japon
- Briseline
- Bambou (tous types)
- Berberis, épine vinette
- Buisson ardent (Pyracantha)
- Chalef (Elaeagnus)
- Chèvrefeuille nitida, pileata (Lonicera)
- Cotoneaster
- Cotonnier (Cotinus)
- Cyprès bleu, d'Italie, d'Arizona, de Leyland, ... (Cupressus)
- Faux Cyprès (Chamaecyparis)
- Fuchsia
- Fusain (Evonymus), hormis le Fusain d'Europe
- Griseline
- Hibiscus
- Juniperus
- Laurier (palme, cerise, noble, sauce, du Portugal, ...), hormis le laurier tin
- Oranger du Mexique (Choisya)
- Peuplier d'Italie
- Photinia

- Pieris Andromède
- Prunus décoratif
- Skimmia
- Symphorine
- Tamaris
- Thuya et, d'une manière générale, tout type de conifère, hormis l'if commun

Les érables sycomores sont également interdits à proximité des centres équestres en raison de leur toxicité pour les chevaux.

Par ailleurs, il convient de privilégier les espèces au pouvoir allergisant le plus faible possible. Les liens suivants peuvent être consultés :

- <https://www.normandie.ars.sante.fr/sites/default/files/2017-03/CalendrierPollinique-Basse-Normandie.pdf>
- <https://www.vegetation-en-ville.org/>

Annexes règlementaires | Liste d'essences bocagères locales

Strate	Nomenclature	Nom commun
Arbre de haut-jet	<i>Sorbus aria</i>	Alisier blanc
	<i>Sorbus torminalis</i>	Alisier torminal
	<i>Castanea sativa</i>	Châtaignier
	<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé
	<i>Quercus petraea (Quercus sessiliflora Salisb, Quercus robur L. var. petraea Matt)</i>	Chêne rouvre
	<i>Fagus sylvatica</i>	Hêtre vert
	<i>Prunus avium</i>	Merisier
	<i>Juglans regia</i>	Noyer commun
	<i>Juglans nigra</i>	Noyer noir
	<i>Populus nigra</i> ⁽¹⁾	Peuplier noir ⁽¹⁾
	<i>Populus tremula</i>	Peuplier tremble ou Tremble d'Europe
	<i>Sorbus aucuparia</i> ⁽²⁾	Sorbier des oiseaux ⁽²⁾
	<i>Sorbus domestica</i>	Sorbier domestique
	<i>Tilia cordata</i>	Tilleul à petites feuilles
Arbre de cépée	<i>Alnus glutinosa</i>	Aulne glutineux
	<i>Betula verrucosa</i>	Bouleau verruqueux
	<i>Prunus mahaleb</i>	Cerisier de Sainte Lucie ou Faux mérisier
	<i>Carpinus betulus</i>	Charme commun
	<i>Castanea sativa</i>	Châtaignier
	<i>Taxus baccata</i>	If commun
	<i>Acer campestre</i>	Erable champêtre
	<i>Pyrus pyraeaster</i>	Poirier franc
	<i>Malus sylvestris</i>	Pommier franc ou Pommier sauvage
	<i>Prunus cerasifera</i>	Prunier myrobolan
	<i>Salix alba</i>	Saule blanc
	<i>Salix cinerea</i>	Saule cendré ou Saule gris
	<i>Salix caprea</i>	Saule marsault
	Arbuste de bourrage	<i>Ulex europaeus</i>
<i>Amelanchier vulgaris</i>		Amélanthier commun
<i>Hippophae rhamnoides</i>		Argousier
<i>Frangula alnus (Rhamnus frangula, Frangula dodonei)</i>		Bourdaine
<i>Buxus longioribus folii</i>		Buis à feuilles longues
<i>Carpinus betulus</i>		Charme commun
<i>Cornus malus</i>		Cornouiller mâle
<i>Cornus sanguinea</i> ⁽²⁾		Cornouiller sanguin ⁽²⁾
<i>Corylus avellana</i>		Coudrier ou noisetier commun
<i>Rosa canina</i>		Eglantier
<i>Euonymus europaeus</i>		Fusain d'Europe
<i>Cytisus Scoparius</i>		Genêt à balais
<i>Ilex aquifolium</i>		Houx commun
<i>Syringa vulgaris</i> ⁽²⁾		Lilas vulgaire ⁽²⁾
<i>Rhamnus cathartica</i>		Nerprun purgatif
<i>Prunus spinosa</i>		Prunellier
<i>Tamaris</i> ⁽³⁾		Tamaris ⁽³⁾
<i>Ligustrum vulgare</i>		Troène vulgaire
<i>Viburnum lantana</i>		Viorne lantane
<i>Viburnum opulus</i>	Viorne orbier	

(1) : Zone de marais / (2) : Hors essence ornementale / (3) : Littoral uniquement

Pour limiter la progression de la chalarose (*Chalara fraxinea*), le Ministère de l'agriculture, de l'agroalimentaire et de la forêt conseille de ne plus planter de frêne.

Attention à ne pas planter d'essences invasives ou invasives potentielles :

- Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*)
- Robinier faux acacia (*Robinia pseudoacacia*)

Communauté de Communes



Antenne de Villers-Bocage
Service Assainissement Non Collectif
18 Rue Emile Samson
14310 VILLERS BOCAGE
Tél 02 31 77 88 05 – Fax 02 61 53 05 45
Mail : spanc@pbi14.fr

REGLEMENT DU
SERVICE PUBLIC
D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF
(SPANC)

Date d'application au 01/12/2016

**En vertu des délibérations du 18 01 2017, 26 04 2017,
12 07 2017 et 27 09 2017.**

Annexes réglementaires | Règlement du SPANC

SOMMAIRE

CHAPITRE I^{er} : DISPOSITIONS GENERALES	4
Article 1 ^{er} : Objet du règlement.....	4
Article 2 : Champ d'application territorial.....	4
Article 3 : Définitions	4
Article 4 : Obligation de traitement des eaux usées domestiques.....	5
Article 5 : Immeubles tenus d'être équipés d'une installation d'assainissement non collectif	5
Article 6 : Procédure préalable à la conception, réalisation, modification ou remise en état d'une installation	5
Article 7 : Droit d'accès des agents du SPANC.....	5
Article 8 : Information des usagers.....	6
CHAPITRE II : PRESCRIPTIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES INSTALLATIONS	6
Article 9 : Prescriptions techniques applicables	6
Article 10 : Séparation des eaux usées et des eaux pluviales.....	6
Article 11 : Modes d'évacuation des eaux usées traitées	6
Article 12 : Responsabilités et obligations du propriétaire et/ou occupant	6
CHAPITRE III : POUR LES INSTALLATIONS NEUVES OU A REHABILITER	7
Article 13 : Responsabilités et obligations du propriétaire	7
Article 14 : Règles de conception et d'implantation des dispositifs.....	7
Article 15 : Examen de la conception des installations	8
Article 16 : Vérification de l'exécution – obligations du propriétaire	9
Article 17 : Modalités de la vérification de la bonne exécution des ouvrages.....	9
CHAPITRE IV : POUR LES INSTALLATIONS EXISTANTES	9
Article 18 : Responsabilités et obligations du propriétaire et/ou de l'occupant de l'immeuble.....	9
Article 19 : Responsabilités et obligations du vendeur et de l'acquéreur	10
Article 20 : Vérification du fonctionnement et de l'entretien des installations.	11
Article 21 : Consignation dans un rapport de visite	13
CHAPITRE V : DISPOSITIONS FINANCIERES	13
Article 22 : Redevance d'assainissement non collectif.....	13
Article 23 : Institution de la redevance	13
Article 24 : Montant de la redevance	13
Article 25 : Redevables de la redevance.....	13
Article 26 : Recouvrement de la redevance.	14
Article 27 : Majoration de la redevance pour retard de paiement	14
CHAPITRE VI : DISPOSITIONS D'APPLICATION	14
Article 28 : Pénalités financières pour absence ou mauvais état de fonctionnement et d'entretien d'une installation d'assainissement non collectif.....	14
Article 29 : Pénalités financières pour obstacle à l'accomplissement des missions de contrôle	14
Article 30 : Mesures de police administrative en cas de pollution de l'eau ou d'atteinte à la salubrité publique	15
Article 31 : Constats d'infraction	15
Article 32 : Absence de réalisation, réalisation, modification ou remise en état d'une installation d'assainissement non collectif d'un immeuble en violation des prescriptions réglementaires en vigueur.....	15
Article 33 : Absence de réalisation, réalisation, modification ou remise en état d'une installation d'assainissement	

Annexes réglementaires | Règlement du SPANC

non collectif en violation des règles d'urbanisme	15
Article 34 : Violation des prescriptions particulières prises en matière d'assainissement non collectif par arrêté municipal ou préfectoral.....	16
Article 35 : Pollution de l'eau due à l'absence d'une installation d'assainissement non collectif ou à son mauvais fonctionnement	16
Article 36 : Voies de recours des usagers	16
Article 37 : Modalités d'information du règlement.....	16
Article 38 : Modification du règlement	16
Article 39 : Date d'entrée en vigueur du règlement.....	16
Article 40 : Clauses d'exécution.....	16

Chapitre I^{er} : Dispositions générales

Article 1^{er} : Objet du règlement

L'objet du présent règlement est de déterminer les relations entre les usagers du service public d'assainissement non collectif (SPANC). Les prescriptions du présent règlement ne font pas obstacle au respect de l'ensemble de la réglementation en vigueur en matière d'ANC.

Il définit les missions assurées par le service et fixe les droits et obligations de chacun, en ce qui concerne notamment les conditions d'accès aux ouvrages, la conception des systèmes, leur réalisation, les contrôles réglementaires, leur fonctionnement, leur entretien, les conditions de paiement de la redevance d'assainissement non collectif, et enfin les dispositions d'application de ce règlement.

Article 2 : Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes PRE BOCAGE INTERCOM auquel la compétence « contrôle des installations d'assainissement non collectif » a été transférée par les communes de : Aurseulles (Anctoville – Longraye – Saint Germain d'Ectot – Torteval Quesnay), Bonnemaison, Brémoy, Cahagnes, Caumont sur Aure (Caumont l'Eventé, La Vacquerie, Livry,

Courvaudon, Dialan sur chaîne (Jurques, Le Mesnil Auzouf, Epinay sur Odon, Landes sur Ajon, Le Mesnil au Grain, Les Loges, Les Monts d'Aunay (Aunay sur Odon, Bauquay, Campandré Valcongrain, Danvou la Ferrière, Le Plessis Grimoult, Ondefontaine, Roucamps), Longvillers, Maisoncelles Pelvey, Maisoncelles sur Ajon, Malherbe sur Ajon (Banneville-sur Ajon, Saint Agnan le Malherbe), Monts en Bessin, Parfouru sur Odon, Saint Louet sur Seulles, Saint Pierre du Fresne, Seulline (Coulvain, La Bigne, Saint Georges d'Aunay), Tracy Bocage, Val d'Arry (Le Locheur, Missy, Noyers-Bocage, Tournay sur Odon), Val de Drome (Dampierre, La Lande sur Drôme, Saint Jean des Essartiers, Sept Vents), Villers-Bocage et Villy-Bocage.

Ce groupement de communes est compétent en matière d'assainissement non collectif et sera désigné, dans les articles suivants, par le terme générique de « la collectivité ».

Article 3 : Définitions

Assainissement non collectif ou assainissement individuel ou encore assainissement autonome : par assainissement non collectif (art. 1 de l'arrêté du 7 septembre 2009), on désigne toute installation d'assainissement assurant la collecte, le transport, le traitement et l'évacuation des eaux usées domestiques ou assimilées, des immeubles ou parties d'immeubles, non raccordés à un réseau public de collecte des eaux usées. L'installation pourra, le cas échéant, recevoir les eaux usées domestiques de plusieurs immeubles.

Immeuble : immeuble est un terme générique qui désigne indifféremment toute construction utilisée pour l'habitation, qu'elle soit temporaire (mobil home, caravanes...) ou permanente (maisons, immeuble collectif...), les bureaux et les locaux affectés à d'autres usages que l'habitat (industriel, commercial et artisanal) non soumis au régime des installations classés pour la protection de l'environnement (ICPE)

Eaux usées domestiques ou assimilées : elles comprennent l'ensemble des eaux usées domestiques ou assimilées, au titre de l'article R.214-5 du Code de l'Environnement, produites dans un immeuble, dont notamment les eaux ménagères ou eaux grises (provenant des cuisines, salles d'eau, ...) et les eaux vannes ou eaux noires (provenant des WC).

Usager du SPANC : L'usager du SPANC est le bénéficiaire des prestations individualisées de ce service. L'usager de ce service est soit le propriétaire de l'immeuble équipé ou à équiper d'un dispositif d'assainissement non collectif, soit celui qui occupe cet immeuble (ci-après désigné l'occupant), à quelque titre que ce soit ou tout pétitionnaire déposant une demande de certificat d'urbanisme, de Permis d'aménager ou de déclaration préalable..

Mission de contrôle de l'assainissement non collectif : la mission de contrôle vise à vérifier que les installations d'assainissement non collectif ne portent pas atteinte à la salubrité publique, ni à la sécurité des personnes, et permettent la préservation de la qualité des eaux superficielles et souterraines, en identifiant d'éventuels risques environnementaux ou sanitaires liés à la conception, à l'exécution, au fonctionnement, à l'état ou à l'entretien des installations.

Article 4 : Obligation de traitement des eaux usées domestiques

Le traitement des eaux usées des immeubles non raccordés à un réseau public de collecte est obligatoire (article L.1331-1-1 du Code de la santé publique).

L'utilisation d'un dispositif de prétraitement (fosse toutes eaux ou fosse septique) n'est pas suffisante pour épurer les eaux usées.

Le rejet direct des eaux, dans le milieu naturel, en sortie de fosse toutes eaux ou de fosse septique, est interdit.

Article 5 : Immeubles tenus d'être équipés d'une installation d'assainissement non collectif

Tout immeuble existant ou à construire, affecté à l'habitation ou à un autre usage, et qui n'est pas raccordé à un réseau public de collecte des eaux usées, doit être équipé d'une installation d'assainissement non collectif, destinée à collecter et à traiter les eaux usées domestiques qu'il produit, à l'exclusion des eaux pluviales.

Lorsque le zonage d'assainissement a été délimité sur la commune, cette obligation d'équipement concerne également les immeubles situés en zone d'assainissement collectif, soit parce que le réseau public n'est pas encore en service, soit si le réseau existe, parce que l'immeuble est considéré comme difficilement raccordable. Le contrôle de bon fonctionnement s'effectuera donc chez ses particuliers. La difficulté de raccordement d'un immeuble est appréciée par la commune. Cette notion vise aussi bien les contraintes techniques que financières.

Cette obligation ne s'applique ni aux immeubles abandonnés, ni aux immeubles qui, en application de la réglementation, doivent être démolis ou doivent cesser d'être utilisés.

Le non-respect par le propriétaire d'un immeuble de l'obligation d'équiper celui-ci d'une installation d'assainissement non collectif peut donner lieu aux mesures administratives et/ou aux sanctions pénales prévues par la réglementation en vigueur.

Article 6 : Procédure préalable à la conception, réalisation, modification ou remise en état d'une installation

Tout propriétaire d'un immeuble existant, non raccordable à un réseau public destiné à recevoir les eaux usées, est tenu de s'informer auprès du SPANC des dispositions réglementaires qui lui sont applicables. Tout propriétaire qui dépose un permis de construire doit se mettre en rapport avec le SPANC qui lui fournit les informations et obligations qui lui sont applicables. Il en est de même pour tout propriétaire qui envisage de modifier ou de rénover son système d'assainissement non collectif.

En cas de construction d'un réseau public de collecte des eaux usées, le propriétaire a obligation de s'y raccorder dans un délai de 2 ans. Les modalités doivent être présentées sur le règlement du service public d'assainissement collectif. Toutefois, conformément à l'art. L 1331-5 du Code de la Santé Publique en cas de raccordement à un réseau public d'assainissement collectif, *« dès l'établissement du branchement, les fosses et autres installations de même nature sont mises hors d'état de servir ou de créer des nuisances à venir, par les soins et aux frais du propriétaire. »*

Article 7 : Droit d'accès des agents du SPANC

Les agents du SPANC ont accès aux propriétés privées pour procéder, selon les cas, à la mission de contrôle des installations d'assainissement non collectif, en application de l'article L. 2224-8 du code général des collectivités territoriales.

Cet accès doit être précédé d'un avis préalable de visite notifié au propriétaire des ouvrages et, le cas échéant, à l'occupant des lieux, dans un délai d'au moins sept jours ouvrés, sauf intervention expresse à la demande.

L'usager doit être présent ou représenté lors de toute intervention du service. Il doit faciliter l'accès de ses installations aux agents du SPANC, en particulier, en dégageant tous les regards de visite du dispositif.

En cas d'obstacle mis à l'accomplissement des missions des agents du SPANC, l'usager est astreint au paiement de la somme définie à l'article L.1331-8 du Code de la Santé Publique, dans les conditions prévues par cet article.

Le refus d'accès et de contrôle constituent une infraction au titre de l'article L. 1312-1 du Code de la Santé Publique.

Les agents du SPANC relèveront l'impossibilité matérielle dans laquelle ils ont été mis d'effectuer leur contrôle et en rendront compte au Maire de la commune concernée qui exercera son pouvoir de police.

Article 8 : Information des usagers

Les observations réalisées au cours d'une visite de contrôle sont consignées sur un rapport de visite, dont un exemplaire est adressé au propriétaire, et le cas échéant, à l'occupant, éventuellement au maire et aux instances compétentes.

Le SPANC a également pour rôle d'informer les usagers sur la réglementation en vigueur, les outils qui peuvent être utilisés pour améliorer l'installation ainsi que sur les techniques utilisées en assainissement non collectif sans pour autant se substituer au propriétaire sur le choix définitif de l'installation d'assainissement non collectif à mettre en place.

Chapitre II : Prescriptions générales applicables à l'ensemble des installations

Article 9 : Prescriptions techniques applicables

La conception, la réalisation et la réhabilitation d'une installation d'assainissement non collectif est subordonnée au respect de la réglementation nationale et locale en vigueur

La dernière version de la norme AFNOR DTU 64.1 de mise en œuvre des dispositifs d'assainissement non collectif sera utilisée comme référence technique pour la réalisation des ouvrages de moins de 20 EH ou dans la gamme pour laquelle la norme a été publiée.

Article 10 : Séparation des eaux usées et des eaux pluviales

Une installation d'assainissement non collectif doit traiter toutes les eaux usées, telles que définies à l'article 3 du présent règlement, et exclusivement celles-ci.

Pour en permettre le bon fonctionnement, les eaux de vidange de piscine et les eaux pluviales ne doivent pas être évacuées dans les ouvrages.

Article 11 : Modes d'évacuation des eaux usées traitées

Afin d'assurer la permanence de l'infiltration, les eaux usées traitées sont évacuées, selon les règles de l'art, par le sol en place sous-jacent ou juxtaposé au traitement.

En cas d'impossibilité d'infiltration :

- les eaux usées traitées peuvent être réutilisées pour l'irrigation souterraine de végétaux non utilisés pour la consommation humaine,
- les eaux usées traitées peuvent être rejetées en milieu hydraulique superficiel, après autorisation du propriétaire ou gestionnaire du milieu récepteur, et s'il est démontré, par une étude particulière à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable.

En cas d'impossibilité de rejet et si l'existence d'une couche sous-jacente perméable est mise en évidence par une étude hydrogéologique, l'évacuation des eaux traitées pourra se faire dans un puits d'infiltration garni de matériaux calibrés, sous réserve de l'accord de la commune et du respect des prescriptions techniques applicables.

Les rejets d'eaux usées, même traitées, sont interdits dans un puisard, puits perdu, puits désaffecté, cavité naturelle ou artificielle profonde.

Dans le cas d'un rejet des eaux usées traitées vers une voirie communale reconnue d'intérêt communautaire (touchant la voie ou passage par fonçage sous la voirie), il conviendra de procéder à une demande d'autorisation de rejet avec permission de voirie auprès des services de la communauté de communes.

Article 12 : Responsabilités et obligations du propriétaire et/ou occupant

Tout propriétaire d'une installation a l'obligation de remettre à son locataire le présent règlement de service.

Le bon fonctionnement et la pérennité des ouvrages imposent à l'utilisateur :

- de maintenir les ouvrages en dehors de toute zone de circulation ou de stationnement de véhicule, des zones de culture ou de stockage de charge lourde,
- d'éloigner tout arbre et plantation des dispositifs d'assainissement à plus de 3 m,
- de maintenir perméable à l'air et à l'eau la surface de ces dispositifs, notamment en s'abstenant de toute construction ou revêtement imperméable au-dessus des ouvrages,

- de conserver en permanence une accessibilité totale aux ouvrages et aux regards,
- d'assurer régulièrement les opérations d'entretien.

Les installations d'assainissement non collectif doivent être entretenues régulièrement par le propriétaire de l'immeuble et vidangées par des personnes agréées par le préfet, de manière à assurer :

- leur bon fonctionnement et leur bon état,
- le bon écoulement et la bonne distribution des eaux
- l'accumulation normale des boues.

Les installations doivent être vérifiées et entretenues aussi souvent que nécessaire. Notamment, la périodicité de vidange d'une fosse septique doit être adaptée à la hauteur de boues, qui ne doit pas

d'impossibilité technique, l'eau du captage est interdite à la consommation humaine.

Il est également préconisé d'implanter le système de traitement des eaux usées à moins de 5 m de l'habitation, 3 m des limites de propriétés et 3 m d'arbres et arbustes.

Article 15 : Examen de la conception des installations

Le propriétaire de l'immeuble, visé à l'article 5, qui projette de réaliser, modifier ou de réhabiliter une installation d'assainissement non collectif, doit se soumettre à une vérification technique de conception et d'implantation effectuée par le SPANC.

Cette mission consiste à réaliser un examen préalable de la conception, qui sera joint, s'il y a lieu, à tout dépôt de demande de permis de construire ou d'aménager.

Dans tous les cas, le pétitionnaire ou propriétaire retire auprès du SPANC, ou de la mairie, un dossier de déclaration comportant les éléments suivants :

- un exemplaire du formulaire de déclaration à remplir, destiné à préciser notamment l'identité du demandeur, les caractéristiques de l'immeuble (capacité...), du lieu d'implantation et de son environnement, de tous les dispositifs mis en œuvre et des études réalisées ou à réaliser,
- la liste des bureaux d'étude.

La liste des pièces du dossier de déclaration à fournir pour permettre le contrôle de conception de l'installation est la suivante :

- le formulaire de déclaration dûment rempli,
- un plan cadastral de situation de la parcelle,
- un plan de masse de l'habitation et de son installation d'assainissement, à l'échelle,
- une étude de définition de la filière à la parcelle,

Contrôle de la conception de l'installation dans le cadre d'une demande d'urbanisme

Le dossier de déclaration complet est à déposer à la Mairie qui se chargera de le transmettre au SPANC, par le pétitionnaire, en 1 exemplaire, en amont de la demande de permis de construire ou d'aménager.

Contrôle de la conception de l'installation en l'absence de demande d'urbanisme

Le propriétaire d'un immeuble qui projette, en l'absence de permis de construire, d'équiper cet immeuble d'une installation d'assainissement non collectif ou de réhabiliter une installation existante, doit informer le SPANC de son projet, afin que soit réalisé l'examen technique de conception.

Le dossier de déclaration complet doit être déposé, en 1 exemplaire, par le pétitionnaire, directement auprès de la mairie qui le lui transmettra ou directement au Service Public d'Assainissement Non Collectif.

Dans tous les cas, le SPANC se donne le droit, s'il l'estime nécessaire, d'effectuer une visite sur place, de demander des informations complémentaires voir de faire modifier l'installation d'assainissement prévue.

Choix du système de rejet vers le milieu hydraulique superficiel (fossé, cours d'eau) ou souterrain (puits d'infiltration) :

Se référer à l'article 11 du présent règlement.

Instruction du dossier

Au vu du dossier complet et, le cas échéant, après visite des lieux par un représentant du service, dans les conditions prévues par l'article 7, le SPANC formule son avis qui pourra être conforme ou non conforme. Dans ce dernier cas, l'avis sera expressément motivé.

L'avis sera transmis par le SPANC au pétitionnaire qui devra le respecter, à la Mairie et, le cas échéant, au service instructeur de la demande d'urbanisme.

Si l'avis est défavorable, le propriétaire effectuera les modifications nécessaires et ne pourra réaliser les travaux qu'après avoir présenté un nouveau projet et obtenu un avis conforme du SPANC sur celui-ci.

Si l'avis est conforme avec réserves, le propriétaire réalisera les travaux en respectant les réserves émises.

Ce contrôle donne lieu au paiement d'une redevance dans les conditions prévues au chapitre V.

Article 16 : Vérification de l'exécution – obligations du propriétaire

Le propriétaire, tenu d'équiper son immeuble d'une installation d'assainissement non collectif, en application de l'article 5, qui crée ou modifie une installation existante, est responsable de la réalisation des travaux correspondants.

S'il ne réalise pas lui-même ces travaux, il choisit librement l'organisme ou l'entreprise qu'il charge de les exécuter.

La réalisation d'une installation nouvelle ne peut être mise en œuvre qu'après avoir reçu un avis favorable du SPANC, à la suite de la vérification technique de sa conception et de son implantation, visée à l'article 15.

Le propriétaire doit informer le SPANC au moins cinq jours ouvrés avant l'achèvement des travaux afin que celui-ci puisse contrôler leur bonne réalisation **avant remblaiement**, par une visite sur place effectuée dans les conditions prévues à l'article 7.

Le propriétaire ne peut pas faire remblayer les dispositifs tant que le contrôle de bonne exécution n'a pas été réalisé, sauf autorisation expresse du SPANC.

Le propriétaire doit tenir à la disposition du SPANC, tout document nécessaire ou utile à l'exercice des contrôles (factures, plan ...).

Article 17 : Modalités de la vérification de la bonne exécution des ouvrages

Ce contrôle a pour objet de vérifier que la réalisation, la modification ou la réhabilitation des ouvrages est conforme au projet validé par le SPANC et respecte les prescriptions réglementaires en vigueur lors de la réalisation ou de la réhabilitation de l'installation.

Il porte notamment sur le type de dispositif installé (réglementaire ou agréé), son implantation, ses dimensions, la localisation et la caractérisation des dispositifs constituant l'installation.

Le SPANC effectue ce contrôle par une visite sur place, selon les modalités prévues par l'article 7.

Afin d'assurer un contrôle efficace, le service d'assainissement non collectif pourra demander le dégagement des dispositifs qui auront été recouverts.

En cas de filière compacte ou micro station, le guide utilisateur devra être fourni et l'attestation d'agrément présentée.

A l'issue de ce contrôle, le SPANC envoie au propriétaire un rapport de visite qui évalue la bonne réalisation des travaux au regard des prescriptions réglementaires.

En cas d'avis non conforme, le SPANC demande au propriétaire de réaliser les travaux nécessaires pour rendre l'installation conforme à la réglementation applicable

A l'issue, le SPANC réalise une contre-visite à la charge du propriétaire pour vérifier la bonne exécution de ces travaux. La contre visite est effectuée lorsque le SPANC est prévenu par le propriétaire ou son représentant, de l'achèvement des travaux.

La contre visite fera l'objet d'un rapport de visite spécifique transmis par le SPANC au propriétaire dont la notification à ce dernier rend exigible le paiement.

En cas de chantier inachevé lors du contrôle, ne permettant pas la vérification de l'ensemble des points à contrôler, une contre visite sera obligatoirement à organiser.

Tout rendez-vous fixé non honoré par le pétitionnaire sera facturé au tarif en vigueur.

Ce contrôle donne lieu au paiement d'une redevance dans les conditions prévues au chapitre V.

Chapitre IV : Pour les installations existantes

Article 18 : Responsabilités et obligations du propriétaire et/ou de l'occupant de l'immeuble

Tout propriétaire d'une installation remet à son occupant le présent règlement.

Tout immeuble existant rejetant des eaux usées domestiques, et non raccordé au réseau public de collecte, doit avoir été équipé par son propriétaire d'une installation d'assainissement non collectif, maintenue en bon état de fonctionnement.

Le propriétaire et, le cas échéant, l'occupant sont responsables du bon fonctionnement des ouvrages, afin de préserver la qualité des eaux, la sécurité des personnes, ainsi que la salubrité publique.

A cet effet, seules les eaux usées, définies à l'article 3, y sont admises.

Il est interdit d'y déverser tout corps solide, liquide ou gazeux, pouvant présenter des risques pour la sécurité ou la santé des personnes, polluer le milieu naturel ou nuire à l'état ou au bon fonctionnement de l'installation.

Cette interdiction concerne en particulier :

- les eaux pluviales,
- les eaux de vidange de piscine,
- les ordures ménagères même après broyage,
- les huiles usagées,
- les hydrocarbures,
- les liquides corrosifs, des acides, des produits radioactifs,
- les peintures,
- les matières inflammables ou susceptibles de provoquer des explosions.

Le bon fonctionnement et la pérennité des ouvrages imposent également aux usagers :

- de maintenir les ouvrages en dehors de toute zone de circulation ou de stationnement de véhicule, des zones de culture ou de stockage de charges lourdes,
- d'éloigner tout arbre et toute plantation des dispositifs d'assainissement,
- de maintenir perméable à l'air et à l'eau la surface de ces dispositifs (notamment en s'abstenant de toute construction ou revêtement étanche au-dessus des ouvrages),
- de conserver en permanence une accessibilité totale aux ouvrages et aux regards de visite, tout en assurant la sécurité des personnes,
- d'assurer régulièrement les opérations d'entretien.

Toute modification des dispositifs existants doit donner lieu, à l'initiative du propriétaire des ouvrages, aux contrôles de conception et de bonne exécution prévus aux articles 15 et 17 du présent règlement.

Le propriétaire doit tenir à la disposition du SPANC, tout document nécessaire ou utile à l'exercice des contrôles (factures, plan ...).

Article 19 : Responsabilités et obligations du vendeur et de l'acquéreur

A compter du 1^{er} janvier 2011, le rapport de visite du SPANC, établi à l'issue du dernier contrôle en date et dont la validité est toujours en cours, devra être intégré au dossier de diagnostic technique qui est fourni par le vendeur, pour être annexé à la promesse de vente ou, à défaut, à l'acte authentique de vente.

Le rapport de visite, pour être valide, devra être daté de moins de 3 ans à la date au moment de la signature de l'acte de vente. Au cas où le rapport de visite n'est plus valide ou inexistant, le propriétaire devra faire réaliser **une vérification du fonctionnement et de l'entretien** de son installation d'assainissement non collectif à sa charge. Cette vérification ne peut être réalisée que par le SPANC.

La communauté de communes intervient lors de la vente d'un bien immobilier à la demande du vendeur ou du notaire pour effectuer un contrôle de l'état du système d'assainissement non collectif. Une telle demande permet de s'assurer que l'information pour l'acquéreur est complète sur ce point.

Ce contrôle est considéré comme un contrôle de diagnostic de l'existant. Un rapport sera remis au demandeur ainsi qu'au maire de la commune et une copie sera conservée au SPANC.

Il est fortement souhaitable que le vendeur fournisse toutes les informations en sa possession concernant l'assainissement non collectif.

Il devra si possible rechercher ou ouvrir la fosse septique ou la fosse toutes eaux, le bac dégraisseur et tous les regards existants de l'habitation. Sa présence lors du contrôle est obligatoire, le cas échéant il devra se faire représenter par un tiers.

Ce contrôle s'assimile à un contrôle de diagnostic et donne lieu à une redevance du même nom.

Le propriétaire doit tenir à la disposition du SPANC, si la date de validité du dernier rapport de visite du SPANC est dépassée, tout document nécessaire ou utile à l'exercice de la vérification (factures, plans...).

Article 20 : Vérification du fonctionnement et de l'entretien des installations.

Cette vérification consiste, sur la base des documents fournis par le propriétaire de l'immeuble, et lors d'une visite sur place à :

- Identifier, localiser et caractériser les dispositifs constituant l'installation ;
- Repérer l'accessibilité, les défauts d'entretien et d'usure éventuels ;
- Vérifier le respect des prescriptions techniques réglementaires en vigueur lors de la réalisation ou réhabilitation de l'installation (ventilation, implantation, autorisations...) ;
- Vérifier la réalisation de la vidange des ouvrages le nécessitant (fosse septique, microstation...) par une personne agréée, la fréquence des vidanges et la destination des matières ;
- Constater que le fonctionnement de l'installation n'engendre pas de risques environnementaux, de risques sanitaires ou de nuisances.

Pour la nouvelle vérification périodique, Il n'y aura pas de contrôle de bon fonctionnement :

- Pour tout diagnostic de vente conforme de moins de 10 ans uniquement en cas de vente,
- Pour tout diagnostic de vente non conforme de moins d'un an si vente,
- Pour toute nouvelle installation et les réhabilitations de moins de 10 ans, ayant reçu un avis conforme
- Pour les contrôles de conception en attente de subvention ou de travaux dans la limite de 3 ans

La vérification périodique du fonctionnement et l'entretien des ouvrages d'assainissement non collectif concerne toutes les installations neuves, réhabilitées ou existantes ayant déjà fait l'objet d'un contrôle par la collectivité, et se répètera ensuite avec une périodicité de 10 ans.

En outre, le SPANC et/ou le maire peuvent demander au propriétaire, s'il y a rejet en milieu hydraulique superficiel, de réaliser à ses frais un contrôle de la qualité du rejet par un laboratoire agréé.

En cas de nuisance du voisinage, des contrôles occasionnels peuvent être effectués.

Le SPANC se réserve le droit de demander au propriétaire de lui communiquer entre deux contrôles, les documents attestant de la réalisation des opérations d'entretien et de vidange.

Tout rendez-vous fixé non honoré par le pétitionnaire sera facturé au tarif en vigueur intitulé « Rendez-vous infructueux ».

Annexes réglementaires | Règlement du SPANC

Afin de permettre de répondre aux différentes situations rencontrées dans le cadre de ces contrôles, il est proposé de préciser les conditions qui permettraient un report de la date de contrôle.

Situation	Réponses à mettre en place	Justificatifs à fournir
Logement raccordé ou à raccorder au réseau d'assainissement collectif	Report possible sur présentation de justificatifs A défaut, contrôle de bon fonctionnement à effectuer	Attestation de la mairie confirmant : → que le logement est ou va être raccordé sur le réseau d'assainissement collectif (en précisant le délai de raccordement envisagé).
Installation ANC en instance de réhabilitation	Report possible sur présentation de justificatifs A défaut, contrôle de bon fonctionnement à effectuer	Fourniture par le propriétaire : → d'une étude de filière au SPANC dans un délai inférieur à 3 mois suivant l'envoi par la communauté de communes du courrier rappelant cette obligation, → d'un avis conforme de conception (du SPANC) dans les 6 mois suivant l'envoi par la communauté de communes du courrier rappelant cette obligation, → d'un avis conforme de réalisation (du SPANC) dans l'année, suivant la date de l'avis conforme de conception.
Installation ANC neuve ou réhabilitée de moins de 10 ans ayant obtenu un avis conforme avec réserves ou non conforme.	Report possible sur présentation de justificatifs A défaut, contrôle de bon fonctionnement à effectuer	Fourniture par le propriétaire : → d'une attestation de l'entreprise ayant réalisé les travaux, ① en certifiant que les travaux ont été réalisés conformément aux réserves mentionnées dans l'avis du SPANC, ② dans les 15 jours suivants l'envoi du courrier de la CDC sollicitant l'attestation.
Logement réputé inhabitable	Report possible sur présentation de justificatifs A défaut, contrôle de bon fonctionnement à effectuer	Fourniture par le propriétaire : → d'une attestation de la mairie qui précise que la maison est inhabitable. → les autres sont assujettis au contrôle de bon fonctionnement.

Article 21 : Consignation dans un rapport de visite

A la suite de sa mission de contrôle, le SPANC consigne les observations réalisées au cours de la visite dans un rapport de visite qui sera adressé au propriétaire, à la commune et le cas échéant, à l'occupant.

Au cas où des travaux sont nécessaires, avant toute réalisation, le propriétaire informe le SPANC de son projet et se conforme, s'il y a lieu, à un contrôle de conception et de bonne exécution des ouvrages, avant leur remblaiement, tel que défini aux articles 15 et 17 du présent règlement.

En cas de refus des intéressés d'exécuter ces travaux, dans le délai imparti, ils s'exposent aux mesures administratives et/ou aux sanctions pénales prévues à la réglementation en vigueur.

Ces missions (vérification de la conception et de l'exécution, diagnostic de bon fonctionnement et d'entretien et contrôle périodique) donnent lieu au paiement de redevances dans les conditions prévues au chapitre V.

Chapitre V : Dispositions financières

Article 22 : Redevance d'assainissement non collectif

Le SPANC est soumis aux dispositions réglementaires qui régissent les services d'assainissement, notamment les articles R2224-19-5, -8 et -9 du Code général des Collectivités Territoriales.

Les prestations obligatoires de contrôle assurées par le service public d'assainissement non collectif donnent lieu au paiement par le redevable de redevances d'assainissement non collectif dans les conditions prévues par ce chapitre. Ces redevances sont destinées à financer les charges du service.

Article 23 : Institution de la redevance

La redevance d'assainissement non collectif, distincte de la redevance d'assainissement collectif, est instituée par délibération de la Communauté de Communes Pré Bocage Intercom.

Article 24 : Montant de la redevance

Le montant des redevances est déterminé, et éventuellement révisé, par délibération de la Communauté de Communes Pré Bocage Intercom. Il tient compte du principe d'égalité entre les usagers du même service. Toutefois des différences tarifaires entre ces usagers sont admises si elles sont fondées sur des différences de situation objectives et appréciables entre eux, en rapport avec l'objet du service (par exemple prestations différentes ou coûts de revient différents des prestations fournies).

Le montant de la redevance est défini par délibération du Conseil de Communauté. Le tarif des redevances correspond aux charges fixes du Service Public d'Assainissement Non Collectif et se décompose en 3 parts :

- redevance qui comprend pour une part le contrôle de conception et d'implantation d'une installation et pour une autre part le contrôle de réalisation des installations neuves ou réhabilitées
- redevance pour la vérification du fonctionnement et de l'entretien des installations existantes
- redevance pour la vérification du fonctionnement et de l'entretien des installations existantes d'immeubles en vente dont le dernier contrôle date de plus de 3 ans.

Les montants des redevances sont fixés par l'assemblée délibérante du SPANC. Ils figurent en annexe du présent règlement et seront envoyés pour information à l'ensemble des usagers lors de toute modification.

Article 25 : Redevables de la redevance

Les redevances de contrôle de conception et d'implantation d'une installation et de contrôle de réalisation sont dues par les propriétaires considérés comme usagers du SPANC dès service rendu. Elle recouvre les frais engagés par le SPANC pour l'exécution des vérifications techniques de conception, d'implantation et de bonne exécution. Ces frais engagés seront dus par l'utilisateur sur présentation de factures ou d'avis des sommes à payer.

Les redevances de contrôle de conception et d'implantation d'une installation et de contrôle de réalisation seront exigibles après l'exécution des prestations. Cependant, dans le cas de non-réalisation

du dispositif d'assainissement dans le délai de 1 an à compter de la date de la demande de contrôle de la conception et de l'implantation des installations au SPANC, la part de la redevance correspondant au contrôle de la conception et de l'implantation de l'installation sera néanmoins exigible.

Les redevances concernant les installations existantes sont facturées au titulaire de l'abonnement d'eau, ou, à défaut au propriétaire du fonds de commerce (cas où l'immeuble n'est pas destiné à l'habitation), ou à défaut au propriétaire de l'immeuble.

Dans le cas spécifique d'une installation d'assainissement non collectif dont l'immeuble est en vente, la redevance sera facturée au vendeur de l'habitation, ou à défaut, à son mandataire (Exemple :agence immobilière, notaire ou huissier, lorsque ceux-ci s'engagent pour leur client en signant le bon de commande du diagnostic immobilier).

Dans le cas d'une installation d'assainissement non collectif commune à plusieurs logements, une redevance spécifique sera appliquée en fonction du service rendu.

Les opérations ponctuelles de contrôle ou spécifiques (vente par exemple), faites à la demande des usagers ou de toute personne physique ou morale agissant pour leur compte, pourront donner lieu à une facturation séparée.

Dans le cadre d'une cession, à défaut de l'identification du propriétaire, la facture sera adressée au notaire avec notification du contrôle en amont à l'étude en charge du dossier.

Article 26 : Recouvrement de la redevance.

Recouvrement séparé de la redevance

Le recouvrement de la redevance d'assainissement non collectif est assuré par le service public d'assainissement non collectif.

Sont précisés sur la facture :

- Le montant de la redevance détaillée par prestation ponctuelle de contrôle (prix unique et forfaitaire hors taxe et, le cas échéant, montant de la TVA) ;
- Toute modification du montant de la redevance ainsi que la date de son entrée en vigueur ;
- La date limite de paiement de la redevance ainsi que les conditions de son règlement (notamment possibilité de paiement fractionné) ;
- l'identification du service d'assainissement, ses coordonnées (adresse, téléphone, télécopie) et ses jours et heures d'ouverture.

Le montant de la redevance détaillée par prestation ponctuelle (prix unitaire hors taxe, montant hors taxe et, le cas échéant, montant de la TVA) est précisé sur la facture.

Article 27 : Majoration de la redevance pour retard de paiement

Le défaut de paiement de la redevance, dans le mois qui suit la présentation de la facture, fait l'objet d'une relance par courrier.

Le défaut de paiement de la redevance dans les deux mois qui suivent la présentation de la lettre de relance fait l'objet d'une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception.

Si cette redevance n'est pas réglée dans les 15 jours suivant cette mise en demeure, elle est majorée de 25% en application de l'article R2224-19-9 du Code général des collectivités territoriales.

Chapitre VI : Dispositions d'application

Pénalités financières

Article 28 : Pénalités financières pour absence ou mauvais état de fonctionnement et d'entretien d'une installation d'assainissement non collectif

L'absence d'installation d'assainissement non collectif réglementaire sur un immeuble qui doit en être équipé en application de l'article 5 ou son mauvais état de fonctionnement, expose le propriétaire de l'immeuble au paiement de la pénalité financière prévue par l'article L.1331-8 du Code de la santé publique.

Article 29 : Pénalités financières pour obstacle à l'accomplissement des missions de contrôle ou non réalisation des contrôles de conception et réalisation obligatoires

En cas d'obstacle mis à l'accomplissement des missions de contrôle du SPANC, l'occupant est astreint au paiement du tarif de la redevance en vigueur « majoré de 100 % » conformément au Code de la Santé Publique.

L'article L. 1331-11 du code de la santé publique dispose qu'« en cas d'obstacle mis à l'accomplissement des missions visées aux 1°, 2° (contrôle) et 3° du présent article, l'occupant est astreint au paiement de la somme définie à l'article L. 1331-8 ». Or l'article L. 1331-8 de ce code prévoit que le propriétaire est « astreint au paiement d'une somme au moins équivalente à la redevance votée par le Conseil Communautaire en date du 18 janvier 2017 et en référence aux articles 22 à 27 (chapitre V) du règlement de service » qu'il aurait payée au service public d'assainissement si son immeuble avait été raccordé au réseau ou équipé d'une installation d'assainissement autonome réglementaire, et qui peut être majorée dans une proportion fixée par le conseil communautaire dans la limite de 100 % ».

Mesures de police générale

Article 30 : Mesures de police administrative en cas de pollution de l'eau ou d'atteinte à la salubrité publique

Pour prévenir ou faire cesser une pollution de l'eau ou une atteinte à la salubrité publique due, soit à l'absence d'installation d'assainissement non collectif d'un immeuble tenu d'en être équipé en application de l'article 5, soit au mauvais fonctionnement d'une installation d'assainissement non collectif, le maire peut, en application de son pouvoir de police générale, prendre toute mesure réglementaire ou individuelle, en application de l'article L.2212-2 du Code général des collectivités territoriales ou de l'article L.2212-4 en cas de danger grave ou imminent, sans préjudice des mesures pouvant être prises par le préfet sur le fondement de l'article L.2215-1 du même code.

Poursuites et sanctions pénales

Article 31 : Constats d'infraction

Les infractions aux dispositions applicables aux installations d'assainissement non collectif ou celles concernant la pollution de l'eau sont constatées, soit par les agents et officiers de police judiciaire qui ont une compétence générale, dans les conditions prévues par le Code de procédure pénale, soit, selon la nature des infractions, par les agents de l'Etat ou des collectivités territoriales, habilités et assermentés dans les conditions prévues par l'article L.1312-1 du Code de la santé publique, l'article L.152-1 du Code de la construction et de l'habitation ou par l'article L.480-1 du Code de l'urbanisme.

Article 32 : Absence de réalisation, réalisation, modification ou remise en état d'une installation d'assainissement non collectif d'un immeuble en violation des prescriptions réglementaires en vigueur

L'absence de réalisation d'une installation d'assainissement non collectif lorsque celle-ci est exigée, en application de la législation en vigueur, sa réalisation, sa modification ou sa remise en état, sans respecter les prescriptions techniques en vigueur, expose le propriétaire de l'immeuble aux sanctions pénales prévues par l'article L.152-4 du Code de la construction et de l'habitation. En cas de condamnation, le tribunal compétent peut ordonner notamment la mise en conformité des ouvrages avec la réglementation applicable, dans les conditions prévues par l'article L.152-5 de ce code. La non réalisation de ces travaux dans le délai imparti par le juge, autorise le maire à ordonner leur exécution d'office aux frais des intéressés en application de l'article L.152-9 du même code.

A la suite d'un constat d'infraction, les travaux peuvent être interrompus par voie judiciaire (par le juge d'instruction ou le tribunal compétent) ou administrative (par le maire ou le préfet), dans les conditions prévues par l'article L.152-2 du code.

Article 33 : Absence de réalisation, réalisation, modification ou remise en état d'une installation d'assainissement non collectif en violation des règles d'urbanisme

L'absence de réalisation, la réalisation, la modification ou la remise en état d'une installation d'assainissement non collectif en violation, soit des règles générales d'urbanisme ou des dispositions d'un document d'urbanisme (notamment plan d'occupation des sols ou plan local d'urbanisme) concernant l'assainissement non collectif, soit des prescriptions imposées par un permis de construire en matière d'assainissement non collectif, est passible des sanctions prévues par l'article L.160-1 ou L.480-4 du Code de l'urbanisme. En cas de condamnation, le tribunal compétent peut ordonner notamment la mise en conformité des ouvrages avec les règles d'urbanisme applicables à l'installation en application de l'article L.480-5 du code. La non réalisation de ces travaux dans le délai imparti par le juge, autorise le maire à ordonner leur exécution d'office aux frais des intéressés en application de l'article L.480-9 du code.

Annexes réglementaires | Règlement du SPANC

Dès que le constat d'infraction aux règles d'urbanisme a été dressé, les travaux peuvent être interrompus par voie judiciaire (par le juge d'instruction ou le tribunal compétent) ou administrative (par le maire ou le préfet), dans les conditions prévues par l'article L.480-2 du code.

Article 34 : Violation des prescriptions particulières prises en matière d'assainissement non collectif par arrêté municipal ou préfectoral

Toute violation d'un arrêté municipal ou préfectoral fixant des dispositions particulières en matière d'assainissement non collectif pour protéger la santé publique, en particulier concernant les filières, expose le contrevenant à l'amende prévue par le décret n°2003-462 du 21 mai 2003.

Article 35 : Pollution de l'eau due à l'absence d'une installation d'assainissement non collectif ou à son mauvais fonctionnement

Toute pollution de l'eau qui aurait pour origine l'absence d'une installation d'assainissement non collectif sur un immeuble qui devrait en être équipé en application de l'article 5 ou au mauvais fonctionnement d'une installation d'assainissement non collectif, peut donner lieu à l'encontre de son auteur à des poursuites pénales et aux sanctions prévues par les articles L.216-6 ou L.432-2 du Code de l'environnement, selon la nature des dommages causés.

Autres

Article 36 : Voies de recours des usagers

Les différends individuels entre le SPANC et ses usagers relèvent du droit privé et de la compétence des tribunaux judiciaires, notwithstanding toute convention contraire passée entre le SPANC et l'usager.

Toute contestation portant sur l'organisation du service (délibération instituant la redevance ou fixant ses tarifs, délibération approuvant le règlement du service, etc.) relève de la compétence du juge administratif.

Préalablement à la saisine des tribunaux, l'usager peut adresser un recours gracieux au SPANC. L'absence de réponse à ce recours dans un délai de deux mois vaut décision de rejet.

Article 37 : Modalités d'information du règlement

Le présent règlement approuvé est remis ou adressé à chaque usager.

Il est consultable au siège de la communauté de communes et sur le site internet de la collectivité.

Il est affiché au siège du SPANC et, le cas échéant, dans chaque mairie pendant 2 mois, à compter de son approbation.

Ce règlement est tenu en permanence à la disposition du public au SPANC, et en mairie, le cas échéant.

Article 38 : Modification du règlement

Des modifications au présent règlement peuvent être décidées par l'assemblée délibérante compétente, selon la même procédure que celle suivie pour l'adoption du règlement initial.

Ces modifications donnent lieu à la même publicité que le règlement initial et sont portées à la connaissance des usagers du SPANC préalablement à leur mise en application.

Article 39 : Date d'entrée en vigueur du règlement

Le présent règlement entre en vigueur à compter du caractère exécutoire de son adoption par le SPANC.

Tout règlement de service antérieur, concernant l'assainissement non collectif, est abrogé de ce fait.

Article 40 : Clauses d'exécution

Le Maire de la commune concernée ou le cas échéant, le Président de l'établissement public compétent, les agents du service public d'assainissement non collectif et le trésorier, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent règlement.

Annexes réglementaires | Règlement du SPANC

Annexe

Textes réglementaires applicables aux dispositifs d'assainissement non collectif

Arrêtés interministériels du 07 septembre 2009 modifié par l'arrêté du 7 mars 2012 relatif aux prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5, et du 27 avril 2012 relatif aux modalités de l'exécution de la mission de contrôle des installations d'assainissement non collectif.

• Arrêté du 7 septembre 2009 modifié par l'arrêté du 3 décembre 2010 définissant les modalités d'agrément des personnes réalisant les vidanges et prenant en charge le transport et l'élimination des matières extraites des installations d'assainissement non collectif

Décret du 28 février 2012 relatif aux corrections à apporter à la réforme des autorisations d'urbanisme

Délibération du 29 novembre 2010 approuvant le règlement de service

Délibération du 19 février 2015 fixant les tarifs de la redevance d'assainissement non collectif

Code de la Santé Publique

Article L.1311-2 : fondement légal des arrêtés préfectoraux ou municipaux pouvant être pris en matière de protection de la santé publique,

Article L.1312-1 : constatation des infractions pénales aux dispositions des arrêtés pris en application de l'article L.1311-2,

Article L.1312-2 : délit d'obstacle au constat des infractions pénales par les agents du ministère de la santé ou des collectivités territoriales,

Article L.1331-1-1 : immeubles tenus d'être équipés d'une installation d'assainissement non collectif,

Article L.1331-5 : mise hors service des fosses dès raccordement au réseau public de collecte

Article L.1331-8 : pénalité financière applicable aux propriétaires d'immeubles non équipés d'une installation autonome, alors que l'immeuble n'est pas raccordé au réseau public, ou dont l'installation n'est pas régulièrement entretenue ou en bon état de fonctionnement ou encore pour refus d'accès des agents du SPANC aux propriétés privées,

Article L.1331-11 : accès des agents du SPANC aux propriétés privées.

Article L.1331-11-1 : ventes des immeubles à usage d'habitations et contrôle de l'ANC

Code Général des Collectivités Territoriales

Article L.2224-8 : mission de contrôle obligatoire en matière d'assainissement non collectif,

Article L.2212-2 : pouvoir de police général du maire pour prévenir ou faire cesser une pollution de l'eau ou une atteinte à la salubrité publique,

Article L.2212-4 : pouvoir de police général du maire en cas d'urgence,

Article L.2215-1 : pouvoir de police générale du Préfet,

Article L.2224-12 : Règlement de service

Article R.2224-19 concernant les redevances d'assainissement.

Code de la Construction et de l'Habitation

Article L.152-1 : constats d'infraction pénale aux dispositions réglementaires applicables aux installations d'assainissement non collectif des bâtiments d'habitation,

Article L.152-2 à L.152-10 : sanctions pénales et mesures complémentaires applicables en cas d'absence d'installation d'assainissement autonome d'un bâtiment d'habitation, lorsque celui-ci n'est pas raccordé au réseau public de collecte des eaux usées, ou de travaux concernant cette installation, réalisés en violation des prescriptions techniques prévues par la réglementation en vigueur.

Article L.271-4 : Dossier de diagnostic technique au moment des ventes d'immeubles

Code de l'Urbanisme

Articles L.160-4 et L.480-1 : constats d'infraction pénale aux dispositions pris en application du Code de l'urbanisme, qui concerne les installations d'assainissement non collectif,

Articles L.160-1, L.480-1 à L.480-9 : sanctions pénales et mesures complémentaires applicables en cas d'absence d'installation d'assainissement non collectif en violation des règles d'urbanisme ou de travaux réalisés en méconnaissance des règles de ce code.

Code de l'Environnement

Article L.432-2 : sanctions pénales applicables en cas de pollution de l'eau portant atteinte à la faune piscicole,

Article L.437-1 : constats d'infraction pénale aux dispositions de l'article L.432-2,

Article L.216-6 : sanctions pénales applicables en cas de pollution de l'eau n'entraînant pas de dommages prévus par les deux articles précédents.

Textes non codifiés

Arrêté ministériel du 10 juillet 1996 relatif aux factures de distribution de l'eau et de collecte et de traitement des eaux usées.

Décret n°2003-462 du 21 mai 2003, article 7 : amende applicable aux infractions aux arrêtés préfectoraux et municipaux concernant les installations d'assainissement non collectif.

Le cas échéant :

- arrêté préfectoral ou municipal concernant ces dispositifs,
- articles du règlement du POS ou du PLU applicables à ces dispositifs,
- arrêté(s) de protection des captages d'eau potable situés dans la zone d'application du règlement,
- le règlement sanitaire départemental,
- toute réglementation nationale ou préfectorale à venir sur l'assainissement non collectif et/ou modifiant les textes législatifs et réglementaires visés dans le présent règlement.

Délibéré et voté par l'assemblée délibérante de la Communauté de Communes Pré-Bocage Intercom dans sa séance du 27 09 2017

Le Président,
Gérard LEGUAY

