

DÉPARTEMENT DE L'ORNE (61)

Commune de  
**Sainte-Honorine-la-Chardonne**

# Plan Local d'Urbanisme



## 4.1 - Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération en date du:

**SOLiHA**  
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Territoires en NORMANDIE

# Présentation

---

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Sainte-Honorine la Chardonne.

Conformément à l'article R111-1 du Code de l'Urbanisme demeurent applicables les articles R111-2, R111-4, R111-15 et R111-21.

Se superposent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre des législations spécifiques.

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines « zones U » déjà urbanisées ou équipées, en zones à urbaniser « zones AU », en zones naturelles et forestières « zones N » et en zones agricoles « zones A » :

- **Les zones urbaines « U »** : elles correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- **Les zones à urbaniser « AU »** : elles correspondent à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- **Les zones agricoles « A »** : elles correspondent aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.
- **Les zones naturelles et forestières « N »** : elles correspondent aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux 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.

Le plan indique par ailleurs :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (articles R130.1 et R130.2 du Code de l'Urbanisme).
- Les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
- Les éléments du paysage identifiés au titre de la Loi Paysage, en application de l'alinéa 7 de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.
- Les éléments du patrimoine protégés au titre de la Loi Paysage en application du paragraphe 7 de l'article L151-19.
- Les édifices du patrimoine protégés au titre des Monuments historiques et leur périmètre de protection de 500 mètre, en application du Code du Patrimoine.
- Les possibilités de changement de destination des bâtiments en raison de leur intérêt patrimonial, en application de l'article R.123-12 du Code de l'Urbanisme.
- Les secteurs inondables par débordement de cours d'eau. Ces secteurs ont été reportés sur le règlement graphique à partir de la cartographie de l'Atlas des zones inondables de la DREAL Basse-Normandie.
- Les zones humides

*Nota bene: Les dispositions générales ci-dessus ainsi que les chapeaux de zone sont mentionnés à titre informatifs et n'ont pas de caractère opposable.*

## Dispositions applicables par zone

---

# Dispositions particulières applicables aux **ZONES URBAINES**

---

## ZONE U

---

Zone urbaine caractérisant le bourg et accueillant principalement de l'habitat, des services et des activités commerciales qui en sont le complément naturel.

- Ue : Secteur réservé au cimetière et zone de stationnement
  - Ux : Secteur réservé aux activités
- 

### ARTICLE U1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les implantations d'activités incompatibles avec l'habitat ;
- Les bâtiments agricoles ;
- Le camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées ;
- Le stationnement des caravanes (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur) ;
- Les abris de fortune, dépôts de ferraille, matériaux de démolition, de déchets et véhicules désaffectés ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ;
- Les installations classées pour l'environnement excepté celles mentionnées à l'article U2.

#### Dans les secteurs soumis à un risque de remontée de la nappe phréatique :

- Secteurs entre 0 et 1 mètre (risque d'inondation des réseaux et sous-sols) : sont interdits les sous-sols, les constructions s'accompagnant de citernes enterrées contenant des produits polluants et dangereux, l'infiltration des eaux pluviales dans le sol et l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).
- Secteurs entre 1 mètre et 2,5 mètres : sont interdits les sous-sols, les constructions s'accompagnant de citernes enterrées contenant des produits polluants ou dangereux, l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

### ARTICLE U2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions ou installations de toute nature excepté celles mentionnées à l'article U1 ;
- L'aménagement, l'extension et le changement de destination des bâtiments existants pour leur transformation en habitat ou activité compatible avec l'habitat ;
- Les installations classées compatibles avec l'habitat sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances ou de risques pour celui-ci ;
- Les équipements publics d'intérêt général.
- En secteur Ue, est uniquement autorisé l'aménagement de cimetière et de stationnement
- En secteur Ux, sont uniquement autorisées les constructions et/ou installations liées à l'activité existante en compatibilité avec les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation.

### ARTICLE U3 : ACCES ET VOIRIE

- Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...

### ARTICLE U4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.

- Eau potable: Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public.
- Eaux usées: Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

- Eaux pluviales : Lorsque le réseau public des eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.  
En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation de ces eaux.

## **ARTICLE U5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- Sans objet

## **ARTICLE U6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement de fait des constructions existantes ou à 3 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile.
- Les extensions pourront être autorisées à une distance inférieure sous condition qu'elles se situent dans le prolongement de la façade ou du pignon des constructions existantes et sous réserve qu'elles n'attendent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies.
- Des reculs différents pourront être autorisés en bordure des rues créées au sein de groupes d'habitations lorsqu'une composition urbaine particulière le justifiera.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services d'intérêt général.

## **ARTICLE U7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions doivent être implantées soit :
  - en limite séparative,
  - à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.
- Les extensions pourront être autorisées à une distance inférieure sous condition qu'elles se situent dans le prolongement de la façade ou du pignon des constructions existantes et sous réserve qu'elles n'attendent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services d'intérêt général.

## **ARTICLE U8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- Sans objet

## **ARTICLE U9 : EMPRISE AU SOL**

- Sans objet

## **ARTICLE U10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 11 mètres au faitage.
- En zone Ux, la hauteur maximale des constructions est limitée à 13 mètres.
- Des hauteurs différentes pourront toutefois être autorisées dans le cas de constructions ou d'installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE U11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

- Conformément à l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme : « *le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».
- Toute architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite.

### ***Les bâtiments remarquables protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme:***

- Les travaux, installations, aménagement ayant pour effet de supprimer ou de modifier un élément remarquable doivent être précédés d'une déclaration préalable.

- Les matériaux traditionnels d'origine devront faire l'objet d'une reconstitution à l'identique / ou d'aspect identique.
- Pour les agrandissements de constructions existantes, le caractère original de la maison devra être préservé, tant au niveau des volumes que des matériaux et teintes employés.
- Les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux ainsi qu'avec l'environnement.

### **Réhabilitation ou extension de constructions anciennes :**

#### **Aspect extérieur :**

- Les matériaux traditionnels d'origine constitutifs des façades seront laissés apparents chaque fois que cela sera possible dans le respect des lieux avoisinants.
- Au cas où l'état de dégradation du matériau d'origine ne permettrait sa conservation, il pourra être recouvert, à condition que le nouveau parement soit choisi en harmonie avec la teinte de la pierre ou de l'enduit qui constitue le bâtiment existant.
- En cas d'extension, le matériau de couverture sera soit identique ou de même teinte que celui de la construction principale
- Pour les agrandissements de constructions existantes, le caractère original de la maison devra être préservé, tant au niveau des volumes que des matériaux et teintes employés.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

#### **Menuiseries :**

- Les ouvertures nouvelles s'harmoniseront avec les ouvertures existantes.

### **Les constructions neuves à usage d'habitation et leurs annexes**

#### **Façade :**

- Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit.
- Les couleurs à privilégier pour les bâtiments doivent s'apparenter à l'usage des constructions locales traditionnelles environnantes.

#### **Toiture :**

- Les matériaux de couverture seront identiques ou de même teinte que ceux des constructions traditionnelles voisines.
- Les extensions et les annexes pourront admettre des toitures à pente unique dont la couleur sera identique au bâtiment principal.

*Dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant, des dispositions différentes pourront être autorisées :*

- *dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine ;*
- *afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et l'habitat écologique ;*
- *pour la réalisation d'ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services d'intérêt général.*

#### **Clôtures :**

- Elles doivent présenter une unité d'aspect et de hauteur.
- Les clôtures nouvelles devront s'harmoniser avec les clôtures voisines et ne pourront pas comporter de parties pleines d'une hauteur supérieure à 1,80m.
- Les murs réalisés en matériaux non destinés à rester apparents devront recevoir un enduit. Les panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés sont interdits.
- Les clôtures à claire voie devront être doublées d'une haie vive.

- En bordure de l'espace naturel ou agricole, les clôtures devront prendre un aspect de haies vives d'essences locales doublées ou non d'un grillage.

### **Les autres bâtiments :**

- Les pignons et façades doivent être composés de murs enduits ou de bardage bois.
- Les teintes et les matériaux utilisés doivent rechercher en priorité l'intégration du bâtiment dans le paysage environnant.

### **ARTICLE U12 : STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Deux emplacements seront demandés par logement.
- Une aire de stationnement pour les vélos sera aménagée lors de la construction d'équipements ou services collectifs.

### **ARTICLE U13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les plantations seront réalisées de préférence par des essences locales.
- Les Espaces Boisés classés (EBC) figurant au plan sont classés et à ce titre sont à conserver, à protéger et sont soumis au régime du code de l'urbanisme.
- Tous travaux ayant pour effet direct de détruire partiellement ou totalement l'élément identifié (la haie et/ou le talus) seront soumis à déclaration préalable. Tout entretien et abattage des arbres de la haie identifiée est possible, à partir du moment où la régénération naturelle de ces éléments n'est pas mise en cause et que l'ensouchement est conservé. Toute suppression partielle ou totale de haie et/ou talus identifié soumis à Déclaration Préalable est accompagnée d'une obligation de compensation équivalente à la suppression.
- Les installations pouvant émettre des nuisances notamment esthétiques devront être entourées par une haie végétale formant écran.

### **ARTICLE U14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

- Non réglementé

### **ARTICLE U15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables et de gestion de l'eau est encouragée. Ces dispositifs devront faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.
- Dans la mesure du possible, l'orientation du bâtiment sera déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain pour profiter des apports solaires et protéger l'habitation des vents dominants.
- En cas de travaux d'isolation extérieure sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie leur adaptation à la construction d'origine, ainsi que leur esthétique.
- Les dispositifs de récupération des eaux pluviales seront intégrés à l'aménagement de la parcelle.

### **ARTICLE U16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

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

# Dispositions particulières applicables aux **ZONES A URBANISER**

---

## Zone 1AU

---

Zone à vocation principale d'habitat équipée ou insuffisamment équipée destinée à être urbanisée sous forme d'opération groupée. Les opérations d'aménagement et de constructions pourront être entreprises en une ou plusieurs tranches. En cas de phasage, chacune des opérations sera programmée de telle sorte qu'elle ne compromette pas la cohérence de l'ensemble de la zone. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone demeure conditionnée à la réalisation des équipements nécessaires à son fonctionnement et à l'assurance des possibilités réelles d'alimentation en eau potable.

---

### **ARTICLE 1AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les implantations d'activités incompatibles avec l'habitat ;
- Le camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées ;
- Le stationnement des caravanes (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur) ;
- Les dépôts de ferraille, matériaux de démolition, de déchets et véhicules désaffectés ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction.

#### **Dans les secteurs présentant un risque de remontée de nappe :**

- Secteurs entre 0 et 1 mètre (risque d'inondation des réseaux et sous-sols) : sont interdits les sous-sols, les constructions s'accompagnant de citernes enterrées contenant des produits polluants et dangereux, l'infiltration des eaux pluviales dans le sol et l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).
- Secteurs entre 1 mètre et 2,5 mètres : sont interdits les sous-sols, les constructions s'accompagnant de citernes enterrées contenant des produits polluants ou dangereux, l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

### **ARTICLE 1AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions ou installations de toute nature exceptées celles mentionnées à l'article 1AU1 et dans la mesure où elles sont compatibles avec les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation.
- L'aménagement, l'extension et le changement de destination des bâtiments existants pour leur transformation en habitat ou activité compatible avec l'habitat ;
- Les installations classées compatibles avec l'habitat sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances ou de risques pour celui-ci ;
- Les équipements publics d'intérêt général.

### **ARTICLE 1AU3 : ACCES ET VOIRIE**

- Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...
- Lors de la création de groupements d'habitations, l'aménagement de sentes réservées aux piétons et aux cyclistes et permettant l'accès aux espaces publics ou la liaison entre quartiers devra être prévu.

### **ARTICLE 1AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.

- Eau potable : Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau devra être raccordée au réseau public

- Eaux usées: Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- Eaux pluviales: Lorsque le réseau public des eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.  
En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation de ces eaux.

#### **ARTICLE 1AU5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- Sans objet

#### **ARTICLE 1AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement de fait des constructions existantes ou à 3 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile.
- Des reculs différents pourront être autorisés en bordure des rues créées au sein de groupes d'habitations lorsqu'une composition urbaine particulière le justifiera.
- Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies réservées aux circulations douces.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services d'intérêt général.

#### **ARTICLE 1AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions doivent être implantées soit :
  - en limite séparative,
  - à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.
- Des reculs différents pourront être autorisés en bordure des rues créées au sein de groupes d'habitations lorsqu'une composition urbaine particulière le justifiera.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services d'intérêt général.

#### **ARTICLE 1AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- Sans objet

#### **ARTICLE 1AU9 : EMPRISE AU SOL**

- Sans objet

#### **ARTICLE 1AU10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 11 mètres au faîtage.

#### **ARTICLE 1AU11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

- Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme : *« le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».*
- Toute architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite.

##### **Les constructions neuves à usage d'habitation et leurs annexes**

##### **Façade :**

- Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit. Les couleurs à privilégier pour les bâtiments doivent s'apparenter à l'usage des constructions locales traditionnelles environnantes.

### **Toiture :**

- Les matériaux de couverture seront identiques ou de même teinte que ceux des constructions traditionnelles voisines.
- Les extensions et les annexes pourront admettre des toitures à pente unique dont la couleur sera identique au bâtiment principal.

*Dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant, des dispositions différentes pourront être autorisées :*

- *dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine ;*
- *afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et l'habitat écologique ;*
- *pour la réalisation d'ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services d'intérêt général.*

### **Clôture :**

- Elles doivent présenter une unité d'aspect et de hauteur et ne pourront pas comporter de parties pleines d'une hauteur supérieure à 1,80 m.
- Les murs réalisés en matériaux non destinés à rester apparents devront recevoir un enduit. Les panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés sont interdits.
- Les clôtures à claire voie devront être doublées d'une haie vive
- En bordure de l'espace naturel ou agricole, les clôtures devront prendre un aspect de haies vives d'essences locales doublées ou non d'un grillage.

### **Les autres bâtiments :**

- Les pignons et façades doivent être composés de murs enduits, de bardages métalliques ou de bardage bois.
- Les teintes et les matériaux utilisés doivent rechercher en priorité l'intégration du bâtiment dans le paysage environnant.
- Les constructions annexes sommaires (clapiers, poulaillers, abris) réalisées par des moyens de fortune sont interdites.

### **ARTICLE 1AU12 : STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Une aire de stationnement pour les vélos sera aménagée lors de la construction d'équipements ou services collectifs.
- Deux places pour habitation individuelle

### **ARTICLE 1AU13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement et de voirie doivent être traités en espaces verts.
- Les plantations seront réalisées de préférence par des essences locales.
- Les Espaces Boisés classés (EBC) figurant au plan sont classés et à ce titre sont à conserver, à protéger et sont soumis au régime du code de l'urbanisme.
- Tous travaux ayant pour effet direct de détruire partiellement ou totalement l'élément identifié (la haie et/ou le talus) seront soumis à déclaration préalable. Tout entretien et abattage des arbres de la haie identifiée est possible, à partir du moment où la régénération naturelle de ces éléments n'est pas mise en cause et que l'essouchement est conservé. Toute suppression partielle ou totale de haie et/ou talus identifié soumis à Déclaration Préalable est accompagnée d'une obligation de compensation équivalente à la suppression.

### **ARTICLE 1AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

- Sans objet

### **ARTICLE 1AU15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables et de gestion de l'eau est encouragée au regard notamment de la performance énergétique et de l'impact environnemental positif.
- Les dispositifs utilisés devront faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.
- Dans la mesure du possible, l'orientation du bâtiment sera déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain pour profiter des apports solaires et protéger l'habitation des vents dominants.
- Les dispositifs de récupération des eaux pluviales seront intégrés à l'aménagement de la parcelle.

### **ARTICLE 1AU16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

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

# Dispositions particulières applicables aux **ZONES AGRICOLES**

---

## ZONE A

---

**Zone agricole équipée ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.**

**- Ah : Secteur urbanisé**

---

### **ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les constructions et installations autres que mentionnées à l'article A2 notamment :

- Toute construction non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole, aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Toute rénovation, reconstruction, changement de destination ou extension de bâtiment existant pour un usage incompatible avec la vocation de la zone ;
- Les terrains de camping, caravaning et le stationnement isolé de caravanes (sauf sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur) ;
- Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs ;
- Les carrières.
- Les dépôts ou stockage autres que nécessaires à l'activité agricole
- En zone humide, sont interdits toute construction, les affouillements, les exhaussements de sol et toute opération conduisant à l'imperméabilisation du sol sauf s'ils sont nécessaires à la restauration, l'entretien et la préservation de ces milieux ou la mise en œuvre d'ouvrage nécessaire à la restauration de la continuité écologique.

#### **Dans les secteurs soumis à un risque de remontée de la nappe phréatique :**

- Secteurs entre 0 et 1 mètre (risque d'inondation des réseaux et sous-sols) : sont interdits les sous-sols, les constructions s'accompagnant de citernes enterrées contenant des produits polluants et dangereux, l'infiltration des eaux pluviales dans le sol et l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).
- Secteurs entre 1 mètre et 2,5 mètres : sont interdits les sous-sols, les constructions s'accompagnant de citernes enterrées contenant des produits polluants ou dangereux, l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

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

- Les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à l'exploitation agricole et lorsque la présence de l'agriculteur est indispensable au bon fonctionnement de l'activité ;
- Les bâtiments agricoles ;
- L'extension des constructions existantes liées à l'activité agricole ;
- Les installations et changements de destination de bâtiments existants nécessaires à la diversification des activités de l'exploitant, sous réserve qu'elles s'inscrivent dans le prolongement de l'activité agricole ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Le changement de destination des bâtiments existants identifiés sur le plan et faisant preuve d'une architecture de qualité et correspondant au type architectural des bâtiments d'habitation existants sur le territoire de la commune sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et de l'avis conforme de la commission départementale compétente.
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et que :

- La hauteur du faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur du faîtage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses.
- L'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100m<sup>2</sup>, l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130m<sup>2</sup>.
- Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et que :
  - Que la hauteur au faîtage des annexes soit inférieure ou égale à 6 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses
  - Que l'annexe ne dépasse pas 40 m<sup>2</sup> de surface plancher
  - Que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal
  - Les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformées en nouveaux logements
- Les abris pour animaux (hors activité agricole principale) sous condition :
  - Que la hauteur au faîtage ou à l'acrotère de l'abri soit inférieure ou égale à 3 mètres
  - Que leur emprise au sol maximale soit limitée à 20m<sup>2</sup>
  - Qu'ils soient implantés à l'intérieur d'une zone comptée à partir de 5 mètres des limites de l'unité foncière sur laquelle ils se situent.
  - Les abris créés après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformés en nouveaux logements

En zone inondable, sont uniquement autorisées :

- L'extension mesurée des constructions existantes sous réserve que la construction soit à plus de 10 mètres des berges, qu'elle ne comporte pas de sous-sol, que le niveau de plancher soit à 1 mètre au-dessus du terrain naturel ou à 0.50 mètres au-dessus de la côte des plus hautes eaux connues

En secteur Ah, sont autorisés :

- Les constructions ou installations à vocation d'habitation, d'activités et de services compatibles avec l'habitat;
- L'aménagement, l'extension et le changement de destination des bâtiments existants pour leur transformation en habitat ou activité compatible avec l'habitat ;
- Les installations classées compatibles avec l'habitat sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances ou de risques pour celui-ci ;
- Les équipements publics d'intérêt général.

### **ARTICLE A3 : ACCES ET VOIRIE**

- Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...

### **ARTICLE A4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.

- Eau potable: Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau devra être raccordée au réseau public.
- Eaux usées: Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être obligatoirement raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe. En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif des constructions ou installations en conformité avec la réglementation en vigueur est autorisé.

- Eaux pluviales: Le constructeur doit réaliser sur son terrain des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales. Il proposera des dispositifs appropriés et proportionnés permettant le stockage, le traitement si nécessaire puis l'évacuation progressive des eaux pluviales provenant de son fonds (eaux de toiture, cours et autres espaces) ainsi que des eaux excédentaires contenues dans le sol, sur son fonds et/ou l'écoulement vers le réseau collecteur s'il existe. Pour les installations le nécessitant, des dispositifs de prétraitement pourront être imposés avant rejet des eaux pluviales.

## **ARTICLE A5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- Sans objet

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

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement de fait des constructions existantes ou à 3 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile.
- Les extensions pourront être autorisées à une distance inférieure sous condition qu'elles se situent dans le prolongement de la façade ou du pignon des constructions existantes et sous réserve qu'elles n'attendent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies.

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

- Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 3 mètres.
- Les extensions pourront être autorisées à une distance inférieure sous condition qu'elles se situent dans le prolongement de la façade ou du pignon des constructions existantes et sous réserve qu'elles n'attendent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies.

En secteur Ah :

- Les constructions doivent être implantées soit :
  - o en limite séparative,
  - o à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.
- Les extensions pourront être autorisées à une distance inférieure sous condition qu'elles se situent dans le prolongement de la façade ou du pignon des constructions existantes et sous réserve qu'elles n'attendent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies.

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

- Sans objet.

## **ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL**

- En secteur Ah, l'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la parcelle.

## **ARTICLE A10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 11 mètres au faitage.

## **ARTICLE A11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

- Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme : *« le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».*

### **Les bâtiments remarquables protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme:**

- Les travaux, installations, aménagement ayant pour effet de supprimer ou de modifier un élément remarquable doivent être précédés d'une déclaration préalable.
- Les matériaux traditionnels d'origine devront faire l'objet d'une reconstitution à l'identique / ou d'aspect

identique.

- Pour les agrandissements de constructions existantes, le caractère original de la maison devra être préservé, tant au niveau des volumes que des matériaux et teintes employés.
- Les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux ainsi qu'avec l'environnement.

## **Réhabilitation ou extension de constructions anciennes :**

### **Aspect extérieur :**

- Les matériaux traditionnels d'origine constitutifs des façades seront laissés apparents chaque fois que cela sera possible dans le respect des lieux avoisinants.
- Au cas où l'état de dégradation du matériau d'origine ne permettrait sa conservation, il pourra être recouvert, à condition que le nouveau parement soit choisi en harmonie avec la teinte de la pierre ou de l'enduit qui constitue le bâtiment existant.
- En cas d'extension, le matériau de couverture sera soit identique ou de même teinte que celui de la construction principale
- Pour les agrandissements de constructions existantes, le caractère original de la maison devra être préservé, tant au niveau des volumes que des matériaux et teintes employés.

### **Menuiseries :**

- Les ouvertures nouvelles s'harmoniseront avec les ouvertures existantes.

## **Les constructions neuves à usage d'habitation et leurs annexes:**

### **Façade :**

- Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit. Les couleurs à privilégier pour les bâtiments doivent s'apparenter à l'usage des constructions locales traditionnelles environnantes.

### **Toiture :**

- Les matériaux de couverture seront identiques ou de même teinte que ceux des constructions traditionnelles voisines. Les extensions et les annexes pourront admettre des toitures à pente unique dont la couleur sera identique au bâtiment principal.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

*Dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant, des dispositions différentes pourront être autorisées :*

- *dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine ;*
- *afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et l'habitat écologique ;*
- *pour la réalisation d'ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services d'intérêt général.*

### **Clôtures:**

- Elles doivent présenter une unité d'aspect et de hauteur.
- Les clôtures nouvelles devront s'harmoniser avec les clôtures avoisinantes et ne pourront pas comporter de parties pleines d'une hauteur supérieure à 1,80 m.
- Les murs réalisés en matériaux non destinés à rester apparents devront recevoir un enduit. Les panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés sont interdits.
- Les clôtures à claire voie devront être doublées d'une haie vive.
- En bordure de l'espace naturel ou agricole, les clôtures devront prendre un aspect de haies vives d'essences locales doublées ou non d'un grillage.

**Les autres bâtiments :**

- Les pignons et façades doivent être composés de murs enduits, de bardages métalliques ou de bardage bois.
- Les teintes et les matériaux utilisés doivent rechercher en priorité l'intégration du bâtiment dans le paysage environnant.

**ARTICLE A12 : STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.
- Habitation individuelle : deux places de stationnement.

**ARTICLE A13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les plantations seront réalisées de préférence par des essences locales.
- Les Espaces Boisés classés (EBC) figurant au plan sont classés et à ce titre sont à conserver, à protéger et sont soumis au régime du code de l'urbanisme.
- Tous travaux ayant pour effet direct de détruire partiellement ou totalement l'élément identifié (la haie et/ou le talus) seront soumis à déclaration préalable. Tout entretien et abattage des arbres de la haie identifiée est possible, à partir du moment où la régénération naturelle de ces éléments n'est pas mise en cause et que l'ensouchement est conservé. Toute suppression partielle ou totale de haie et/ou talus identifié soumis à Déclaration Préalable est accompagnée d'une obligation de compensation équivalente à la suppression.
- Les installations pouvant émettre des nuisances notamment esthétiques devront être entourées par une haie végétale formant écran.

**ARTICLE A14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

- Sans objet.

**ARTICLE A15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables et de gestion de l'eau est encouragée au regard notamment de la performance énergétique et de l'impact environnemental positif.
- Les dispositifs utilisés devront faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.
- Dans la mesure du possible, l'orientation du bâtiment sera déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain pour profiter des apports solaires et protéger l'habitation des vents dominants.
- Les dispositifs de récupération des eaux pluviales seront intégrés à l'aménagement de la parcelle.

**ARTICLE A16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

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

**Dispositions particulières applicables aux  
ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

---

## ZONE N

---

Espaces naturels et/ou zone à protéger en raison de la qualité du site, des milieux naturels, des paysages.

- NI : secteur de loisirs et équipements
  - Ng : secteur identifiant le golf
  - Nc : secteur identifiant la carrière et la centrale d'enrobé
  - Nc1 : secteur identifiant l'extension de la carrière après autorisation d'exploitation délivrée par la Préfecture
- 

### ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdites toutes les constructions et installations autres que mentionnées à l'article N2.
- En zone humide, sont interdits toute construction, les affouillements, les exhaussements de sol et toute opération conduisant à l'imperméabilisation du sol sauf s'ils sont nécessaires à la restauration, l'entretien et la préservation de ces milieux ou la mise en œuvre d'ouvrage nécessaire à la restauration de la continuité écologique.

#### **Dans les secteurs soumis à un risque de remontée de la nappe phréatique :**

- Secteurs entre 0 et 1 mètre (risque d'inondation des réseaux et sous-sols) : sont interdits les sous-sols, les constructions s'accompagnant de citernes enterrées contenant des produits polluants et dangereux, l'infiltration des eaux pluviales dans le sol et l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).
- Secteurs entre 1 mètre et 2,5 mètres: sont interdits les sous-sols, les constructions s'accompagnant de citernes enterrées contenant des produits polluants ou dangereux, l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

#### **Dans les secteurs couverts par le Plan de prévention des risques d'inondation du Noireau et de la Vère :**

- la réglementation du PPRI s'applique.

#### **En zone inondable :**

- Sont interdites toutes nouvelles constructions.
- Tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique est interdit.
- Les clôtures formant obstacle à l'écoulement des eaux sont interdites.

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

Dans l'ensemble de la zone N, sont autorisés sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité des paysages et du site:

- Les chemins piétonniers et le mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion et à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux;
- Les opérations de remise en état du milieu naturel;
- Le changement de destination des bâtiments existants identifiés sur le plan et faisant preuve d'une architecture de qualité et correspondant au type architectural des bâtiments d'habitation existants sur le territoire de la commune sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et de l'avis conforme de la commission départementale compétente.
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et que :

- La hauteur du faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur du faîtage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses.
- L'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100m<sup>2</sup>, l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130m<sup>2</sup>.
- Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et que :
  - Que la hauteur au faîtage des annexes soit inférieure ou égale à 6 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses
  - Que l'annexe ne dépasse pas 40 m<sup>2</sup> de surface plancher
  - Que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 20 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal
- Les abris pour animaux (hors activité agricole principale) sous condition :
  - Que la hauteur au faîtage ou à l'acrotère de l'abri soit inférieure ou égale à 3 mètres
  - Que leur emprise au sol maximale soit limitée à 20m<sup>2</sup>
  - Qu'ils soient implantés à l'intérieur d'une zone comptée à partir de 5 mètres des limites de l'unité foncière sur laquelle ils se situent.
  - Les abris créés après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformés en nouveaux logements
- Les constructions et/ou installations d'intérêt public ou collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les exhaussements et affouillements de sols pour les opérations déclarées d'utilité publique ou d'intérêt général et ceux nécessaires aux constructions et installations admises dans la zone ;
- La construction de bâtiments agricoles.

**En secteur Nl, sont uniquement autorisés :**

- L'aménagement, l'agrandissement mesuré et le changement de destination des constructions existantes sous réserve de respecter l'aspect volumétrique et architectural préexistant ;
- Les annexes à l'habitation sous réserve qu'elles soient entièrement implantées à l'intérieur d'une zone de 20 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.
- Les constructions et installations directement liées au tourisme aux loisirs et au sport ;
- Les commerces liés au tourisme aux loisirs et au sport.

**En secteur Ng sont uniquement autorisés :**

- L'aménagement, et le changement de destination des constructions existantes sous réserve de respecter l'aspect volumétrique et architectural préexistant ;
- l'agrandissement mesuré dans la limite de 30% de la surface de plancher des constructions existantes sous réserve de respecter l'aspect volumétrique et architectural préexistant
- Les constructions et installations directement liées au tourisme aux loisirs et au sport ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- Les commerces liés au tourisme aux loisirs et au sport.

**En secteur Nc et Nc1 sont uniquement autorisés :**

- Les constructions et installations liées au fonctionnement de la carrière et de la centrale d'enrobé

### **En zone inondable sont uniquement autorisés :**

- L'extension mesurée des constructions existantes sous réserve que la construction soit à plus de 10 mètres des berges, qu'elle ne comporte pas de sous-sol, que le niveau de plancher soit à 1 mètre au-dessus du terrain naturel ou à 0.50 mètres au-dessus de la côte des plus hautes eaux connues
- Les travaux nécessaires à la mise aux normes des bâtiments existants et à leur protection face au risque d'inondation
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et qui ne sauraient être implantées dans d'autres lieux.

### **ARTICLE N3 : ACCES ET VOIRIE**

- Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...

### **ARTICLE N4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.

- Eau potable: Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau devra être raccordée au réseau public
- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être obligatoirement raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe. En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif des constructions ou installations en conformité avec la réglementation en vigueur est autorisé.
- Eaux pluviales: Le constructeur doit réaliser sur son terrain des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales. Il proposera des dispositifs appropriés et proportionnés permettant le stockage, le traitement si nécessaire puis l'évacuation progressive des eaux pluviales provenant de son fonds (eaux de toiture, cours et autres espaces) ainsi que des eaux excédentaires contenues dans le sol, sur son fonds et/ou l'écoulement vers le réseau collecteur s'il existe. Pour les installations le nécessitant, des dispositifs de prétraitement pourront être imposés avant rejet des eaux pluviales.

### **ARTICLE N5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- Sans objet.

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

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement de fait des constructions existantes ou à 3 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile.
- Les extensions pourront être autorisées à une distance inférieure sous condition qu'elles se situent dans le prolongement de la façade ou du pignon des constructions existantes et sous réserve qu'elles n'attendent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services d'intérêt général.

### **ARTICLE N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Les extensions pourront être autorisées à une distance inférieure sous condition qu'elles se situent dans le prolongement de la façade ou du pignon des constructions existantes et sous réserve qu'elles n'attendent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services d'intérêt général.

### **En secteur Nc et Nc1 :**

- Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou à 3 mètres

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

- Sans objet.

**ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL**

- En secteur Ng et Nl, l'emprise des constructions est limitée à 30% de la parcelle.

**ARTICLE N10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- Pour l'extension des bâtiments, la hauteur maximale sera limitée à la hauteur de ceux-ci.
- Pour les annexes, le nombre maximum de niveaux est fixé à deux, y compris les combles.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations d'intérêt public ou collectif

**En secteur Nl et Ng :**

- Les constructions ne pourront dépasser deux niveaux y compris les combles.

**En secteur Nc et Nc1 :**

- Les hauteurs ne sont pas règlementées

**ARTICLE N11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

- Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme : *« le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».*

**Les bâtiments remarquables protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme:**

- Les travaux, installations, aménagement ayant pour effet de supprimer ou de modifier un élément remarquable doivent être précédés d'une déclaration préalable.
- Les matériaux traditionnels d'origine devront faire l'objet d'une reconstitution à l'identique / ou d'aspect identique.
- Pour les agrandissements de constructions existantes, le caractère original de la maison devra être préservé, tant au niveau des volumes que des matériaux et teintes employés.
- Les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux ainsi qu'avec l'environnement.

**Réhabilitation ou extension de constructions anciennes:**

**Aspect extérieur :**

- Les matériaux traditionnels d'origine constitutifs des façades seront laissés apparents chaque fois que cela sera possible dans le respect des lieux avoisinants.
- Au cas où l'état de dégradation du matériau d'origine ne permettrait sa conservation, il pourra être recouvert, à condition que le nouveau parement soit choisi en harmonie avec la teinte de la pierre ou de l'enduit qui constitue le bâtiment existant.
- En cas d'extension, le matériau de couverture sera soit identique ou de même teinte que celui de la construction principale. Pour les agrandissements de constructions existantes, le caractère original de la maison devra être préservé, tant au niveau des volumes que des matériaux et teintes employés.

**Menuiseries :**

- Les ouvertures nouvelles s'harmoniseront avec les ouvertures existantes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

*Dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant, des dispositions différentes pourront être autorisées :*

- *dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine ;*
- *afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et l'habitat écologique ;*
- *pour la réalisation d'ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services d'intérêt général.*

### **Clôtures:**

- Elles doivent présenter une unité d'aspect et de hauteur.
- Les clôtures nouvelles devront s'harmoniser avec les clôtures avoisinantes et ne pourront pas comporter de parties pleines d'une hauteur supérieure à 1,80 m.
- Les murs réalisés en matériaux non destinés à rester apparents devront recevoir un enduit. Les panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés sont interdits.
- Les clôtures à claire voie devront être doublées d'une haie vive.
- En bordure de l'espace naturel ou agricole, les clôtures devront prendre un aspect de haies vives d'essences locales doublées ou non d'un grillage.

### **ARTICLE N12 : STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.
- Habitation individuelle : deux places de stationnement.

### **ARTICLE N13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les plantations seront réalisées de préférence par des essences locales.
- Les Espaces Boisés classés (EBC) figurant au plan sont classés et à ce titre sont à conserver, à protéger et sont soumis au régime du code de l'urbanisme.
- Tous travaux ayant pour effet direct de détruire partiellement ou totalement l'élément identifié (la haie et/ou le talus) seront soumis à déclaration préalable. Tout entretien et abattage des arbres de la haie identifiée est possible, à partir du moment où la régénération naturelle de ces éléments n'est pas mise en cause et que l'ensouchement est conservé. Toute suppression partielle ou totale de haie et/ou talus identifié soumis à Déclaration Préalable est accompagnée d'une obligation de compensation équivalente à la suppression.

### **ARTICLE N14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

- Sans objet.

### **ARTICLE A15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables et de gestion de l'eau est encouragée au regard notamment de la performance énergétique et de l'impact environnemental positif.
- Les dispositifs utilisés devront faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.
- Dans la mesure du possible, l'orientation du bâtiment sera déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain pour profiter des apports solaires et protéger l'habitation des vents dominants.
- Les dispositifs de récupération des eaux pluviales seront intégrés à l'aménagement de la parcelle.

### **ARTICLE A16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**



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

# ANNEXES

## Emplacement réservé

<b>Numéro</b>	<b>Objet</b>	<b>Superficie approximative</b>	<b>Bénéficiaire</b>
1	Création de stationnements	280 m <sup>2</sup>	Commune

## LOI PAYSAGE

Bâtiments remarquables (article L.151-19 CU)		
	Château de la Poupelière	OB5130
	Calvaire	OC104
	Eglise et poteaux granit Le bourg	OB402
	Clôture granit	OB844
	Murets en pierre	OB845

# Annexes

		Puits couvert	OB76
		Calvaire	OB343
		Calvaire granit	OE170
		Bornes cavalières	OC140

## Définitions

Aire de stationnement	On retient une surface moyenne de 25m <sup>2</sup> par véhicule particulier pour le calcul de l'aire de stationnement (superficie de la place et dégagement). Les dimensions des places pour les véhicules légers sont d'une longueur minimale de 5 mètres et d'une largeur minimale de 2.30 mètres.
Alignement	L'alignement correspond à la limite entre une unité foncière et une voie. L'alignement de fait est constitué d'un ensemble de constructions implantées de façon homogène en retrait de l'alignement existant ou projeté.
Annexes	Sont considérés comme annexes, les locaux secondaires attenants ou non du bâtiment principal, constituant des dépendances tels que réserves ; remises, garages...
COS	Le Coefficient d'Occupation du Sol est défini à l'article R. 123-10 du Code de l'Urbanisme. Le Coefficient d'Occupation du Sol détermine la densité de construction admise, est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.
Emplacement réservé	Emplacement destiné à accueillir des voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général ainsi que des espaces verts. Le régime juridique est organisé par les dispositions de l'article L123-17 du Code de l'Urbanisme qui prévoit notamment un droit de délaissement au propriétaire.
Emprise au sol	L'emprise au sol est la surface de base de la ou des constructions, mesurée au niveau du sol. Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de l'emprise au sol à la surface de terrain prise pour référence.
Emprise publique	Le terme emprise désigne la limite entre la propriété privée et selon les cas : <ul style="list-style-type: none"><li>- le domaine public ou l'alignement déterminé par un plan général d'alignement ;</li><li>- un chemin rural ou un chemin d'exploitation ;</li><li>- un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie, d'un cheminement ou d'un élargissement.</li></ul>
Équipement public	Constituent des équipements publics les ouvrages d'infrastructure ou de superstructure nécessaires à l'exploitation des services publics. Entrent également dans cette catégorie les équipements collectifs à vocation sanitaire, sociale ou éducative, même exploités par une personne privée.
Hauteur l'égout de toiture	Elle correspond à la dimension verticale de la façade prise depuis le sol naturel jusqu'à la gouttière ou la sablière pour les façades surmontées d'une toiture à pente.
Hauteur	La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux, appelé niveau de référence, jusqu'au faitage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.
Installation classée	Les installations classées pour la protection de l'environnement sont définies et régies par la loi du 19 juillet 1976. Selon la nature de l'activité, elles sont soumises à déclaration ou autorisation en fonction d'une nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat.
Limite séparative	Limite autre que l'alignement séparant une propriété de la propriété voisine.

Lotissement	Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet d'en détacher un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.
Marge de recul	Retrait imposé aux constructions à édifier en bordure d'une voie publique ou privée. Sa largeur se mesure depuis l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan et jusqu'au mur de façade.
Retrait	Espace situé entre une construction et la limite séparative. Sa largeur L est constituée par la mesure de l'horizontale du nu de la façade du bâtiment considéré (saillies exclues) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété. Pour les façades avec décrochement, les retraits sont calculés en fonction de la hauteur respective de chacun des décrochements.
Saillie	Partie d'ouvrage en avant du nu d'une façade.
Surface de Plancher	La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment
Voie privée	Voie ouverte à la circulation générale desservant, à partie d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie.