



## PLAN LOCAL D'URBANISME

### MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

## 3. Règlement écrit

### APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du :

Le Maire, Jean Louis GREFFIN

**3.a**

**Règlement écrit**

## Table des matières

1.	Zone U	3
2.	Zone 1AU	9
3.	Zone A	15
4.	Zone N	20

# TITRE I

## Dispositions applicables aux zones urbaines

## ARTICLE U1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

- les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux, sauf ceux liés aux commerces de détail ;
- les établissements susceptibles d'apporter par le bruit, une gêne pour le voisinage ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les carrières, affouillements et exhaussements de sol ;
- les abris de fortune, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- l'hébergement léger de loisirs (camping, caravanage, P.R.L., mobil-home) ;
- le stationnement de plus de trois mois des caravanes ;
- les sous-sols.

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

---

Néant

## ARTICLE U3 : ACCES ET VOIRIE

---

Néant

## ARTICLE U4 : RESEAUX

---

### A. Eau Potable :

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

### B. Assainissement :

#### • **Eaux usées :**

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux usées.

#### • **Eaux pluviales :**

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, les constructeurs ou aménageurs devront réaliser à leur charge, un réseau d'assainissement des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées. En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

## ARTICLE U5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

---

Néant

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

---

Tout point d'une construction nouvelle devra être implanté avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.

**En secteur Ua**, un retrait de 25 mètres devra être respecté par rapport à l'axe de la R.D. n°514.

**En cas d'implantation dans un alignement de fait**, l'implantation à l'alignement est autorisée .

Lorsque la construction comporte des éléments de façade (tels que bow-windows, balcons... ) ou des débords de toit, l'alignement pourra être établi à l'aplomb de ces éléments.

Des reculs différents peuvent être autorisés :

- en cas d'extension de bâtiments existants ;
- en cas d'impératif technique, pour les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

---

**Toute construction doit s'implanter :**

- soit en limite séparative de propriété ;  
**En secteur Ua**, l'implantation en limite séparative n'est autorisée que pour les constructions annexes d'une hauteur totale inférieure à 3 mètres.
- soit avec un recul au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point de la limite parcellaire le plus proche, avec un minimum de 3 mètres en zone U et de 5 mètres en secteur Ua.

Des reculs différents peuvent être autorisés :

- en cas d'extension de bâtiments existants,
- en cas d'impératif technique, pour les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

---

Néant

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

---

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie totale de la parcelle en zone U et de 20% en secteur Ua.

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

---

La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel est limitée à 10 mètres en zone U et à 8 mètres en secteur Ua.

Sur les voies et terrains en pente, la hauteur maximale des constructions, par rapport au terrain naturel pourra être augmentée progressivement, compte-tenu de la pente, sans pouvoir dépasser de plus de 2 mètres la hauteur maximale autorisée à l'alinéa 1.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel, sur l'emprise de la construction, de plus de 0.60 mètre. Les façades exhausées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.

***Le terrain naturel*** est défini comme celui n'ayant pas subi préalablement à la construction, des transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

- Un dépassement de cette hauteur pourra être autorisé lorsque la construction à édifier se situe dans le prolongement de bâtiments existants. Dans ce cas, la hauteur de la construction pourra être égale à celle du bâtiment limitrophe le plus élevé.
- Les équipements d'infrastructure sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **ARTICLE U11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

### **1°) Esthétique générale**

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

### **2°) Matériaux**

#### **a. Façades**

Les constructions devront être réalisées dans des matériaux, dont la teinte se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, ...) devront recevoir un enduit, soit teinté dans la masse à base de ciment pierre ou de chaux, soit peint de tonalité claire, le blanc pur étant strictement interdit.

Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses....

## b. Couvertures

Les matériaux de couvertures obligatoires sont la tuile plate aspect terre cuite ou tout autre matériau de même aspect.

Les matériaux bitumineux sont interdits, sauf en couverture des abris de jardin.

Les extensions et les annexes, à l'exception des abris de jardins, devront être couvertes avec un matériau similaire à celui utilisé en couverture du bâtiment principal.

### 3°) Formes et volumes

Les constructions seront couvertes par une toiture à deux pans symétriques d'une pente comprises entre 40° à 60° °.

Les toitures à un seul versant de faible pente (inférieure à 30°) sont autorisées pour les constructions annexes.

Les toitures terrasses sont uniquement autorisées sur les extensions et les volumes secondaires de la construction principale.

### 4°) Clôtures

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol existant sur son emprise.

Clôtures nouvelles édifiées dans la marge de recul :

Les clôtures situées dans la marge de recul doivent être, en dehors des éléments constitutifs du portail, d'une hauteur maximale :

- de 2,00 mètres lorsqu'elles sont composées de murs en pierres calcaires apparentes, ou d'une clôture pleine à condition que celle-ci soit recouverte d'un enduit teinté dans la masse,
- de 2,00 mètres lorsqu'elles sont constituées, soit d'un grillage plastifié vert sur potelets métalliques plastifiés vert ou d'une palissade ou d'un treillis bois ou matériau d'aspect similaire,
- de 1,40 mètre lorsqu'elles sont à claire-voie ou constituées par un mur surmonté d'un système à claire-voie. Toutefois, la partie de la clôture en mur plein ne doit pas excéder une hauteur de 1 mètre.
- de 1,00 mètre lorsqu'elles sont constituées par un simple mur maçonné,

Les clôtures (maçonnerie, décors, ferronnerie, menuiserie, etc.) doivent être conçues en rapport avec l'architecture de l'édifice et avec les constructions avoisinantes.

Les clôtures en bois sont autorisées.

Les murets et grillages pourront être doublés d'une haie d'essence locale.

Les portails et portillons seront, d'une manière générale, conformes aux modèles urbains et ruraux traditionnels; ils seront constitués :

- soit de lames serrées étroites,
- soit de lames jointives.

Clôtures nouvelles situées en limites séparatives au-delà de la marge de recul :

Les clôtures implantées en limites séparatives ne pourront avoir une hauteur supérieure à 2,5 mètres.

#### 5°) Divers

Les constructions d'annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, etc... réalisées par des moyens de fortune sont interdites.

- Les dispositions de l'article 11, à l'exception de l'alinéa relatif à l'esthétique générale, ne s'appliquent pas dans le cas de réfection (à l'identique), qu'elle soit totale ou partielle, des toitures ou couvertures des bâtiments existants.
- Des dispositions différentes de celles prévues aux paragraphes 2b et 3 pourront être autorisées :
  - pour les constructions existantes, dans le cas notamment du prolongement ou du raccordement de la toiture existante à l'extension projetée ;
  - pour une construction nouvelle implantée en adossement à un bâtiment existant, dans le cas notamment du raccordement à la toiture existante.
- Les vérandas et les serres ne sont pas soumises aux dispositions du présent article, à l'exception de l'alinéa relatif à l'esthétique générale.

#### **ARTICLE U12 : STATIONNEMENT**

---

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

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

---

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

30% de la superficie du terrain seront traités en espace verte planté. Cette surface est portée à 50% de la superficie du terrain en secteur Ua.



# TITRE II

## Dispositions applicables aux zones à urbaniser

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

---

- Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux ;
- Les établissements susceptibles d'apporter par le bruit, une gêne pour le voisinage ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les lotissements autres que ceux mentionnés à l'article 1AU 2 ;
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article 1AU 2 ;
- Les abris de fortune, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- L'hébergement léger de loisirs (camping, caravanage, P.R.L., mobil-home) ;
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes.

## **ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

- Les lotissements ou groupes de constructions à usage principal d'habitation, y compris les éventuels équipements collectifs d'accompagnement à l'exclusion de tout établissement classé, sous réserve que :
  - a) Ces opérations portent sur une superficie aménagée au moins égale à 1ha, sauf opération terminale de la zone,
  - b) Le pétitionnaire réalise la viabilité interne et contribue aux dépenses d'exécution des équipements publics, conformément aux dispositions de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme.
  - c) Une étude d'aménagement de l'ensemble de la zone ait été réalisée au préalable.
  - d) L'opération autorisée comporte au minimum 20% de logements sociaux.
- Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés aux équipements d'infrastructure ou nécessaires à l'aménagement interne de la zone.

## **ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE**

---

La création ou l'aménagement de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumises aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5 mètres
- largeur minimale de plate-forme : 8 mètres

Les largeurs minimales ci-dessus peuvent être réduites dans le cas de voies en impasse ou dans le cas de voies de desserte à caractère secondaire.

Pour les lotissements, il devra être prévu la possibilité de raccorder la voirie du lotissement, en espace non privatif, à d'autres opérations contiguës qui interviendraient ultérieurement.

## ARTICLE 1AU 4 : RESEAUX

---

### EAU POTABLE :

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

### ASSAINISSEMENT :

#### • **Eaux usées :**

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux usées.

#### • **Eaux pluviales :**

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, les constructeurs ou aménageurs devront réaliser à leur charge, un réseau d'assainissement des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées. En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

## ARTICLE 1AU 5: CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

---

Néant

## ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

Tout point d'une construction nouvelle devra être implanté avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des voies.

### Des reculs différents peuvent être autorisés :

- par rapport aux nouvelles voies créées à l'occasion des lotissements et des groupes d'habitations ;
- en cas d'impératif technique, pour les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

Toute construction doit être implantée avec un recul au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point de la limite parcellaire le plus proche, avec un minimum de 4 mètres.

## Des reculs différents peuvent être autorisés :

- par rapport aux nouvelles limites séparatives créées à l'occasion des lotissements et des groupes d'habitations.
- en cas d'impératif technique, pour les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Néant

## **ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 35 % de la superficie de la parcelle.

## **ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

**La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel est limitée à 8 mètres.**

Sur les voies et terrains en pente, la hauteur maximale des constructions, par rapport au terrain naturel pourra être augmentée progressivement, compte-tenu de la pente, sans pouvoir dépasser de plus de 2 mètres la hauteur maximale autorisée à l'alinéa 1.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel, sur l'emprise de la construction, de plus de 0.60 mètre, les façades exhaussées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.

***Le terrain naturel*** est défini comme celui n'ayant pas subi préalablement à la construction, des transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

Les équipements d'infrastructure sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

### ***I Esthétique générale***

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

### ***II Projets de construction d'inspiration traditionnelle :***

Sont considérés « *d'inspiration traditionnelle* » les projets de construction établis suivant les caractéristiques dominantes du bâti reproduit traditionnellement dans le secteur concerné.

## 1°) Matériaux

### a. Façades

Les constructions devront être réalisées dans des matériaux, dont la teinte se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, ...) devront recevoir un enduit, soit teinté dans la masse à base de ciment pierre ou de chaux, soit peint, le blanc pur étant strictement interdit.

Le bardage bois est autorisé.

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses....

### Couvertures

- Pour les habitations et leurs annexes, les matériaux de couvertures obligatoires sont :
  - la tuile plate aspect terre cuite ou tout autre matériau de même aspect ;
  - l'ardoise naturelle petit modèle.

Les matériaux bitumineux sont interdits, sauf en couverture des abris de jardin.

A l'exception des abris de jardins, les annexes devront être couvertes avec un matériau similaire à celui utilisé en couverture du bâtiment principal.

## 2°) Formes et volumes

Les constructions seront couvertes par une toiture à deux pans symétriques d'une pente comprises entre 40° à 60° °.

Les toitures à un seul versant de faible pente (inférieure à 30°) sont autorisées pour les constructions annexes.

## 3°) Clôtures

Sauf à ce qu'une haie vive soit mise en place en limite de propriété, les clôtures seront composées d'un mur plein, dont la hauteur ne devra pas excéder 1,80 mètre. Les murs qui ne seraient pas composés ou revêtus d'un parement constitué de moellons de pierres de CAEN appareillés, devront recevoir un enduit, soit teinté dans la masse à base de ciment pierre ou de chaux, soit peint, le blanc pur étant strictement interdit.

Les murs réalisés en matériaux préfabriqués sont interdits.

En limite de latérale de propriété et en fond de parcelle, les grillages et les dispositifs à claire-voie sont autorisés, sous réserve d'être doublés par une haie vive.

### **III Projets issus d'une démarche de création architecturale :**

Dans ce cas, des prescriptions différentes de celles prévues au paragraphe 2 (Projets de construction d'inspiration traditionnelle) pourront être autorisées, sous réserves de respecter les dispositions visées à l'article R.111.21 du code de l'urbanisme.

*Sont considérés comme relevant d'une **démarche de création architecturale**, les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'ils s'insèrent de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.*

### **IV Divers**

Les constructions d'annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, etc... réalisées par des moyens de fortune sont interdites.

Les vérandas et les serres ne sont pas soumises aux dispositions de l'article 11, à l'exception de l'alinéa relatif à l'esthétique générale.

### **ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT**

---

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

Il sera exigé un minimum de deux places de stationnement, non couvertes, par logement créé. Il est prévu, en particulier, que les portails d'accès pour automobiles seront obligatoirement édifiés avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et sur une longueur d'au moins 5 mètres, de façon à libérer une place de stationnement.

### **ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences régionales.

Les plantations périphériques et notamment la bande boisée à mettre en place au Nord de la zone, seront réalisées au moyen d'essences locales. Elles devront être réalisées par les futurs aménageurs, afin de faciliter l'intégration des constructions dans le paysage.

Les terrains destinés à la construction d'habitations devront être traités en espaces verts couvrant au minimum 50 % de leur superficie.

# TITRE III

## Dispositions applicables aux zones agricoles

### CARACTERE GENERAL DE LA ZONE A

Cette zone naturelle est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Conformément aux dispositions de l'article R.123-7 du code de l'urbanisme : *"Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A"*.

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

---

- Les sous-sols

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

---

### **1 – Constructions nouvelles**

#### **En dehors des espaces classés en « cœur de nature » par le SCOT**

1.1 - Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

1.2 - 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.

1.3 - Les constructions de toute nature, installations, dépôts, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux.

1.4 - Les installations classées liées aux activités agricoles.

#### **Dans les espaces classés en « cœur de nature » par le SCOT**

- a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- b) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.

### **2 – Constructions existantes**

2.1- Les travaux d'aménagement et de remise en état des constructions existantes et le cas échéant, le changement de destination des bâtiments visés par l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole (sous réserve notamment que ces constructions se situent à plus de 150 m des bâtiments agricoles d'une autre exploitation et à moins de 150 m d'un des bâtiments de l'exploitation concernée) ou la qualité paysagère du site, lorsqu'il s'agit de créer :

- soit une activité considérée comme le prolongement de l'activité agricole,
- soit une habitation destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée, en respectant les prescriptions énoncées aux articles 6, 7, 8, 9 et 10,
- soit une construction ou installation nécessaire aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voirie et stationnement.



2.2- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, les changements de destination et aménagements, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, en respectant les prescriptions énoncées aux articles 6, 7, 8, 9 et 10,

2.3- Le cas échéant, le changement de destination à des fins d'habitation, d'un bâtiment identifié sur les documents graphiques du règlement en application de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme.

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

---

Néant

#### **ARTICLE A4 : RESEAUX**

---

##### **EAU :**

L'alimentation en eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle à usage d'habitation, ainsi que pour toutes installations ou locaux à usage assimilé.

##### **ASSAINISSEMENT :**

###### ***a) Eaux usées :***

Lorsque le réseau existe, le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome des constructions en conformité avec la réglementation en vigueur est autorisé. Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

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

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, le pétitionnaire devra réaliser sur son propre fonds un dispositif d'assainissement des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

Dans tous les cas, les réseaux et dispositifs d'assainissement mis en œuvre devront être adaptés à la nature du terrain.

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

---

Néant

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

---

Tout bâtiment nouveau ou extension de bâtiment existant doivent être implantés avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des voies.

Des reculs différents peuvent être autorisés en cas d'extension de bâtiments existants, à condition de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation et sous réserve de respecter le même retrait que le bâtiment existant.

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

---

Toute construction doit s'implanter :

- soit en limite séparative de propriété ;
- soit à une distance au moins égale à 4 mètres de la limite séparative.

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

---

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon à ce que soit aménagé entre elles un espace suffisant  $D \geq H/2$  (sans être inférieur à 4 m ; et ce, en tout point de la construction) pour permettre la lutte contre l'incendie et les autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation en termes de salubrité et de sécurité.

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

---

### Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

**Extension des habitations :** l'extension est limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction principale à la date d'approbation du PLU. Pour les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 60 m<sup>2</sup>, l'extension sera limitée à 60% jusqu'à concurrence de 130 m<sup>2</sup>.

**Annexes des constructions à usage d'habitation :** la réalisation de l'annexe ne devra pas avoir pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble de la construction à plus de 20% de la surface du terrain sur lequel elle se situe. En outre, l'annexe devra être entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 20 m mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment principal d'habitation.

### **Abris pour animaux (hors activité agricole)**

: l'emprise au sol des abris est limitée à 40 m<sup>2</sup>. En outre, l'abri devra être implanté à l'intérieur d'une zone comptée à partir de 15 m des limites de l'unité foncière sur laquelle ils se situent.

### Autres constructions

Néant.

## ARTICLE A10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

**Extension des habitations** : la hauteur au faîtage de l'extension devra être inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse,

**Annexes des constructions à usage d'habitation** : la hauteur au faîtage devra être inférieure ou égale à 6 m ou à 4 m à l'acrotère en cas de toiture terrasse,

**Abris pour animaux (hors activité agricole)** : la hauteur au faîtage ou à l'acrotère devra être inférieure ou égale à 4 m

### Autres constructions

Néant.

## ARTICLE A11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Toute architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite.

## ARTICLE A12 : STATIONNEMENT

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

## ARTICLE A13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

# TITRE IV

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

### CARACTERE GENERAL DE LA ZONE N

Une Zone N est identifiée sur le coteau de Sallenelles à protéger en raison de son intérêt paysager, ainsi que sur les espaces remarquables de la Baïes, qui sont compris dans un secteur spécifique Nr.



Cette zone correspond aux secteurs soumis aux risques d'inondation de l'Orne. Pour tout projet d'aménagement, il conviendra de se référer au règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Basse Vallée de L'Orne annexé au dossier des Servitudes d'Utilité Publique du P.L.U.



Secteur soumis à un débordement de nappe observé. Toute nouvelle construction y est interdite.

Un secteur indicé "m" est défini sur les espaces compris dans le domaine public maritime.

## ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, à l'exception des cas prévus à l'article 2.

Les sous-sols sont interdits dans tous les cas, dans les secteurs soumis à un risque d'inondation par remontée de la nappe phréatique.

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

---

Dans l'ensemble de la zone N, hors secteurs Nr et Nmr et hors espaces classés en « cœur de nature » par le SCOT

### 1 – Constructions nouvelles

1.1 - Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

1.2 - 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.

1.3 - Les constructions de toute nature, installations, dépôts, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux.

1.4 - Les installations classées liées aux activités agricoles.

### 2 – Constructions existantes

2.1- Les travaux d'aménagement et de remise en état des constructions existantes et le cas échéant, le changement de destination des bâtiments visés par l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole (sous réserve notamment que ces constructions se situent à plus de 150 m des bâtiments agricoles d'une autre exploitation et à moins de 150 m d'un des bâtiments de l'exploitation concernée) ou la qualité paysagère du site, lorsqu'il s'agit de créer :

- soit une activité considérée comme le prolongement de l'activité agricole,
- soit une habitation destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée, en respectant les prescriptions énoncées aux articles 6, 7, 8, 9 et 10,
- soit une construction ou installation nécessaire aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voirie et stationnement.

2.2- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, les changements de destination et aménagements, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, en respectant les prescriptions énoncées aux articles 6, 7, 8, 9 et 10,

2.3- Le cas échéant, le changement de destination à des fins d'habitation, d'un bâtiment identifié sur les documents graphiques du règlement en application de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme.

### Dans les secteurs Nr et Nmr et les espaces classés en « cœur de nature » par le SCOT

En secteur Nr et en sous-secteur Nmr sont seuls autorisés les aménagements légers définis à l'article R.146-2 du code de l'urbanisme.

#### ARTICLE N3 : ACCES ET VOIRIE

---

Néant

#### ARTICLE N4 : RESEAUX

---

##### EAU :

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

##### ASSAINISSEMENT :

###### *a) Eaux usées :*

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux.

Pour l'extension des constructions existantes, ainsi que leurs annexes, l'assainissement individuel des constructions, en conformité avec la réglementation en vigueur est autorisé. Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public, lorsqu'il sera réalisé.

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

Le pétitionnaire prévoira le maximum d'absorption sur la parcelle.

#### ARTICLE N5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

---

Néant

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

---

Le recul minimum suivant est exigé par rapport à l'axe des voies mentionnées ci-dessous :

- RD514 : 75 mètres de l'axe
- RD37b : 25 mètres de l'axe
- autres voies : 5 mètres de l'axe

Des reculs différents peuvent être admis dans le cas d'extension de constructions existantes – y compris construction à usage d'habitation – ou en cas d'impératif technique, pour les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

---

Toute construction doit s'implanter :

- soit en limite séparative de propriété ;
- soit à une distance au moins égale à 4 mètres de la limite séparative.

Des reculs différents peuvent être admis dans le cas d'extension de constructions existantes ou en cas d'impératif technique, pour les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

---

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon à ce que soit aménagé entre elles un espace suffisant  $D \geq H/2$  (sans être inférieur à 4 m ; et ce, en tout point de la construction) pour permettre la lutte contre l'incendie et les autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation en termes de salubrité et de sécurité.

## ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

### Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

**Extension des habitations :** l'extension est limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction principale à la date d'approbation du PLU. Pour les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 60 m<sup>2</sup>, l'extension sera limitée à 60% jusqu'à concurrence de 130 m<sup>2</sup>.

**Annexes des constructions à usage d'habitation :** la réalisation de l'annexe ne devra pas avoir pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble de la construction à plus de 20% de la surface du terrain sur lequel elle se situe. En outre, l'annexe devra être entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 20 m mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment principal d'habitation.

### **Abris pour animaux (hors activité agricole)**

: l'emprise au sol des abris est limitée à 40 m<sup>2</sup>. En outre, l'abri devra être implanté à l'intérieur d'une zone comptée à partir de 15 m des limites de l'unité foncière sur laquelle ils se situent.

### Autres constructions

Néant.

## ARTICLE N10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

### Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

**Extension des habitations :** la hauteur au faîtage de l'extension devra être inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse,

**Annexes des constructions à usage d'habitation :** la hauteur au faîtage devra être inférieure ou égale à 6 m ou à 4 m à l'acrotère en cas de toiture terrasse,

**Abris pour animaux (hors activité agricole) :** la hauteur au faîtage ou à l'acrotère devra être inférieure ou égale à 4 m

### Autres constructions

Néant.

## ARTICLE N11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

---

### 1°) Esthétique générale

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

### 2°) Matériaux

#### a. Façades

Les extensions et les annexes devront être réalisées dans des matériaux, dont la teinte se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, ...) devront recevoir un enduit, soit teinté dans la masse à base de ciment pierre ou de chaux, soit peint de tonalité claire, le blanc pur étant strictement interdit.

Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses....

#### b. Couvertures

Les matériaux de couvertures obligatoires sont la tuile plate aspect terre cuite ou tout autre matériau de même aspect.

Les matériaux bitumineux sont interdits, sauf en couverture des abris de jardin.

Les extensions et les annexes, à l'exception des abris de jardins, devront être couvertes avec un matériau similaire à celui utilisé en couverture du bâtiment principal.

### 3°) Formes et volumes

Le couronnement des constructions édifiées, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant également une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité de la commune.

### 4°) Divers

Les constructions d'annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, etc... réalisées par des moyens de fortune sont interdites.



- les dispositions de l'article 11, à l'exception de l'alinéa relatif à l'esthétique générale, ne s'appliquent pas dans le cas de réfection (à l'identique), qu'elle soit totale ou partielle, des toitures ou couvertures des bâtiments existants.
- des dispositions différentes de celles prévues aux paragraphes 2b et 3 pourront être autorisées pour les constructions existantes, dans le cas notamment du prolongement ou du raccordement de la toiture existante à l'extension projetée ;
- les vérandas et les serres ne sont pas soumises aux dispositions du présent article, à l'exception de l'alinéa relatif à l'esthétique générale.

#### **ARTICLE N12 : STATIONNEMENT**

---

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

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

---

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.