

DÉPARTEMENT DU CALVADOS
Commune de Condé-sur-Noireau



► **Plan Local d'Urbanisme**

4 Règlement

PLANIS

Aménagement • Environnement • Urbanisme

4 Avenue Tsukuba
Technopôle Citis
14200 HEROUVILLE ST CLAIR
☎ 02 31 53 74 54
☎ 02 31 53 77 59

Email agence l4@planis.fr

REVISION DU PLU

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Municipal
en date du

TITRE I
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 -LA ZONE **UA**.....PAGE 4

CHAPITRE 2 -LA ZONE **UB**PAGE 13

CHAPITRE 3 -LA ZONE **UC**PAGE 23

CHAPITRE 4 -LA ZONE **UE**.....PAGE 33

CHAPITRE 5 -LA ZONE **US**.....PAGE 41

TITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A
URBANISER

CHAPITRE 1 -LA ZONE **AU** PAGE 47

CHAPITRE 2 -LA ZONE **1AU** PAGE 52

CHAPITRE 3 -LA ZONE **1AUe**..... PAGE 61

TITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

LA ZONE **A**..... PAGE 70

TITRE IV
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES

LA ZONE **N**..... PAGE 77

TITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 -LA ZONE UA.....PAGE 4

CHAPITRE 2 -LA ZONE UB.....PAGE 12

CHAPITRE 3 -LA ZONE UC.....PAGE 21

CHAPITRE 4 -LA ZONE UE.....PAGE 31

CHAPITRE 5 -LA ZONE US.....PAGE 39

CHAPITRE 1 – LA ZONE UA

CARACTERE GENERAL DE LA ZONE

| *Extrait du rapport de présentation*

« Cette zone urbaine équipée est principalement affectée à l'habitation et aux activités (commerces, services...) qui en sont le complément naturel.

La construction en ordre continu et les densités autorisées doivent lui conférer un caractère urbain. »

ARTICLE UA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux ou agricoles ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article UA2 ;
- Les lotissements à usage principal d'activités ;
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article UA2 ;
- Les abris de fortune, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- L'hébergement léger de loisirs (camping, caravanage, Parc Résidentiel de Loisirs., mobil-home) ;
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes.
- Dans la zone inondable figurant au règlement graphique s'appliquent les dispositions du Plan de Prévention des Risques et des Inondations de la Vère et du Noireau.
- Sur les secteurs de débordements de nappe calculés par modélisation et les zones où la nappe phréatique est à une profondeur de 0 à 1 m, les sous-sols sont interdits (carte de la DREAL figurant au rapport de présentation).
- Pour les secteurs soumis aux risques de "chutes de blocs et de pierres" (voir carte DREAL figurant au Rapport de Présentation) toute construction sera interdite dans une bande de 100 mètres en amont et en aval de l'aléa fort et moyen, sauf mention spécifique à l'article 2

ARTICLE UA2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les installations diverses, classées ou non qui, par leur destination, sont liées à l'habitation et à l'activité urbaine et à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci ;
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructure.

- Dans la zone inondable figurant au règlement graphique s'appliquent les dispositions du Plan de Prévention des Risques et des Inondations de la Vère et du Noireau.
- Pour les secteurs soumis aux risques de "chutes de blocs et de pierres" – aléas fort et moyen - (voir carte DREAL figurant au Rapport de Présentation) seuls les aménagements de l'existant, les extensions mesurées et les annexes sont autorisés sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil de personnes face au risque d'éboulement.

ARTICLE UA3 : ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries créés devront satisfaire aux conditions énoncées à l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme et notamment garantir l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile seront dimensionnées en fonction de l'importance du trafic et de l'affectation de la voirie.

Les voies en impasse ne devront pas desservir plus de 30 logements ou 3000 m² de plancher. Leur aménagement terminal devra satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte et répondre à un souci d'organisation d'un espace libre commun.

Dans la zone inondable sont autorisés les travaux d'infrastructures et d'aménagement sous condition de ne pas entraver à l'écoulement des crues.

ARTICLE UA4 : RESEAUX

EAU :

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.

Les conditions de raccordement des eaux usées non domestiques au réseau d'assainissement collectif doivent être conformes aux prescriptions et réglementation en vigueur (notamment art. L 1331-10 du code de la santé publique)

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 un réseau d'assainissement des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées. En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds un dispositif d'assainissement des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privées. Le pétitionnaire prévoira le maximum d'absorption sur la parcelle.

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

ARTICLE UA5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE UA6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- En cas d'implantation dans un alignement de fait, la construction devra être édifiée à cet alignement.

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.

- En l'absence d'alignement de fait, la construction devra être implantée avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement et 4 mètres par rapport à l'axe des voies (ou à la limite séparant la propriété de la voie).

Des reculs différents peuvent être autorisés par rapport aux nouvelles voies créées à l'occasion des lotissements et des groupes d'habitations ou en cas d'extension de bâtiments existants qui pourront s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 2 mètres de l'alignement.

Les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 1 mètre de l'alignement.

ARTICLE UA7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée :

1er. **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 diminué de 4 mètres, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres, à la condition d'effectuer une liaison architecturale en façade avec le bâti existant, d'une hauteur minimale de 2,50 m (portail, mur...).

2e. **Soit en limite séparative**. A l'intérieur d'une bande de 15 mètres, comptée à partir de l'alignement ou de la marge de reculement obligatoire qui s'y substitue, les constructions pourront être contiguës à une ou plusieurs des limites séparatives de la parcelle.

A l'extérieur de cette bande de 15 mètres, les constructions et extensions, d'une hauteur inférieure à 5 mètres, sont autorisées en limite séparative, uniquement par un mur pignon.

Pourront déroger à cet article en s'implantant soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 2 mètres :

- Les constructions à caractère commercial.
- Les constructions en adossement à des bâtiments existants, déjà construits en limite séparative, dans la limite de hauteur et de profondeur de ceux-ci.
- Les nouvelles limites séparatives créées à l'occasion des lotissements et des groupes d'habitations.

En cas d'impératif technique, les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 1 mètre.

ARTICLE UA8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE UA9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE UA10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel est limitée à 14 mètres.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation et les locaux techniques d'ascenseur.

- Toutefois, un dépassement de cette hauteur pourra être autorisé pour les constructions avec combles. En aucun cas, cette hauteur ne peut être supérieure à 17 mètres. Dans le cadre du dépassement de hauteur autorisée, l'alignement à l'égout de la construction voisine pourra être imposé.
- Sur les voies et terrains en pente, la hauteur maximale des constructions pourra être augmentée progressivement compte tenu de la pente, sans pouvoir dépasser de plus de 2 mètres celle fixée à l'alinéa 1.

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 UA11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

ESTHETIQUE GENERALE

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.

I - LES CONSTRUCTIONS A USAGE PRINCIPAL D'HABITATION ET LEURS EXTENSIONS

MATERIAUX

Façades :

Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériau destiné à rester apparent (pierres de taille, moellons appareillés, briques pleines jointoyées, essentage d'ardoises) devront recevoir un parement ou un enduit, soit teinté dans la masse, soit peint.

La teinte de ces enduits ou peintures devra se rapprocher le plus possible du ton de la pierre locale.

Toute peinture, ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou des éléments architecturaux.

Les imitations de matériaux tels que fausse brique ou faux pans de bois sont interdites

Couvertures :

Les matériaux de couvertures seront obligatoirement d'aspect:

- ardoise naturelle (sauf modèle carré posé en diagonale) ou matériaux d'aspect identique ;
- tuile plate terre cuite ou aspect terre cuite ;
- tuile mécanique plate petit modèle, aspect terre cuite.

FORMES ET VOLUMES :

Pour le bâtiment principal, à l'exception des terrasses, les toitures de faible pente (inférieure à 30°) sont interdites.

CLOTURES :

Le long des voies publiques, les clôtures pleines sont limitées à 2,20 mètre de hauteur. Elles ne devront pas gêner la visibilité.

Sont interdits en façade donnant sur la voie publique et en limite séparative de propriété :

- Les panneaux de béton préfabriqués pleins ou évidés, non jointoyés et non revêtus d'un enduit ;
- Les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtues d'un enduit ;
- les matériaux métalliques non décoratifs tels que les tubes ou les plaques de tôles et les clôtures de fortune.
- Les grillages de plus de 1 mètre de hauteur au-dessus du sol.

II - LES BATIMENTS ANNEXES.

Matériaux

Les façades et couvertures des bâtiments annexes seront réalisés dans des matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible de celle du bâtiment principal.

Bâtiments annexes sommaires : les constructions d'annexes telles que garages, appentis, clapiers, poulaillers, abris, etc... réalisées par des moyens de fortunes sont interdites.

III - LES VERANDAS ET SERRES

Elles ne sont pas soumises aux dispositions du présent article, à l'exception de celle relatives à l'esthétique générale.

- ***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 totale ou partielle des toitures ou couvertures des bâtiments existants.***
- ***Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les constructions existantes dans le cas notamment du prolongement ou du raccordement de la toiture existante à l'extension projetée.***

ARTICLE UA12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE UA13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les délaissés des aires de stationnement et de voirie doivent être traités en espaces verts.

ARTICLE UA14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Les possibilités d'occupation des sols (C.O.S.) résultent de l'application des articles UA1 à UA13.

CHAPITRE 2 – LA ZONE UB

CARACTERE GENERAL DE LA ZONE

| *Extrait du rapport de présentation*

« Cette zone urbaine est principalement affectée à l'habitation et aux activités (commerces, services...) qui en sont le complément naturel.

La densité autorise de petits ensembles collectifs, mais les règles d'implantation des constructions doivent donner à cette zone un caractère relativement aéré. »

ARTICLE UB1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- D'une manière générale, tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, qui seraient incompatibles avec la vocation résidentielle dominante de la zone ;
- Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux ou agricoles ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article UB2 ;
- Les lotissements autres que ceux mentionnés à l'article UB2 ;
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article UB2 ;
- Les abris de fortune, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- L'hébergement léger de loisirs (camping, caravanage, Parc Résidentiel de Loisirs, mobil-home) ;
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes.
- Dans la zone inondable figurant au règlement graphique s'appliquent les dispositions du Plan de Prévention des Risques et des Inondations de la Vère et du Noireau.
- Sur les secteurs de débordements de nappe calculés par modélisation et les zones où la nappe phréatique est à une profondeur de 0 à 1 m, les sous-sols sont interdits (carte de la DREAL figurant au rapport de présentation).
- Pour les secteurs soumis aux risques de "chutes de blocs et de pierres" (voir carte DREAL figurant au Rapport de Présentation) toute construction sera interdite dans une bande de 100 mètres en amont et en aval de l'aléa fort et moyen, sauf mention spécifique à l'article 2.

ARTICLE UB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les installations diverses, classées ou non qui, par leur destination, sont liées à l'habitation et à l'activité urbaine et à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci ;
- Les entrepôts liés aux commerces de vente au détail, à condition qu'ils soient implantés à une distance inférieure à 150 mètres de l'unité foncière concernée.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructure.
- Dans la zone inondable figurant au règlement s'appliquent les dispositions du Plan de Prévention des Risques et des Inondations de la Vère et du Noireau.
- Pour les secteurs soumis aux risques de "chutes de blocs et de pierres" – aléas fort et moyen - (voir carte DREAL figurant au Rapport de Présentation) seuls les aménagements de l'existant, les extensions mesurées et les annexes sont autorisés sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil de personnes face au risque d'éboulement.

ARTICLE UB3 : ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries créés devront satisfaire aux conditions énoncées à l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme et notamment garantir l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile seront dimensionnées en fonction de l'importance du trafic et de l'affectation de la voirie.

Les voies en impasse ne devront pas desservir plus de 30 logements ou 3000 m² de plancher. Leur aménagement terminal devra satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte et répondre à un souci d'organisation d'un espace libre commun.

ARTICLE UB4 : RESEAUX

EAU :

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.

Les conditions de raccordement des eaux usées non domestiques au réseau d'assainissement collectif doivent être conformes aux prescriptions et réglementation en vigueur (notamment art. L 1331-10 du code de la santé publique)

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 un réseau d'assainissement des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées. En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds un dispositif d'assainissement des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives. Le pétitionnaire prévoira le maximum d'absorption sur la parcelle.

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

ARTICLE UB5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE UB6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- En cas d'implantation dans un alignement de fait, la construction devra être édifiée à cet alignement.

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.

- En l'absence d'alignement de fait, la construction devra être implantée avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement et 4 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 ou en cas d'extension de bâtiments existants qui pourront s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 2 mètres de l'alignement.

Les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 1 mètre de l'alignement.

ARTICLE UB7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 3e. **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 diminué de 4 mètres, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres, à la condition d'effectuer une liaison architecturale en façade avec le bâti existant, d'une hauteur minimale de 2,50 m (portail, mur...).
- 4e. **Soit en limite séparative**. A l'intérieur d'une bande de 15 mètres, comptée à partir de l'alignement ou de la marge de reculement obligatoire qui s'y substitue, les constructions pourront être contiguës à une ou plusieurs des limites séparatives de la parcelle.

A l'extérieur de cette bande de 15 mètres, les constructions et extensions, d'une hauteur inférieure à 5 mètres, sont autorisées en limite séparative, uniquement par un mur pignon.

Pourront déroger à cet article en s'implantant soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 2 mètres :

- Les constructions à caractère commercial.
- Les constructions en adossement à des bâtiments existants, déjà construits en limite séparative, dans la limite de hauteur et de profondeur de ceux-ci.
- Les nouvelles limites séparatives créées à l'occasion des lotissements et des groupes d'habitations.

En cas d'impératif technique, les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 1 mètre.

ARTICLE UB8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant

ARTICLE UB9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70% de la superficie totale de la parcelle.

Pour les constructions à usage professionnel, l'emprise au sol ne doit pas excéder 50% de la superficie totale de la parcelle.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions situées à l'angle de deux voies.

ARTICLE UB10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel est limitée à 12 mètres.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation et les locaux techniques d'ascenseur.

- Toutefois, un dépassement de cette hauteur pourra être autorisé pour les constructions avec combles. En aucun cas, cette hauteur ne peut être supérieure à 14 mètres. L'alignement à l'égout de la construction voisine pourra être imposé.
- Sur les voies et terrains en pente, la hauteur maximale des constructions pourra être augmentée progressivement compte tenu de la pente, sans pouvoir dépasser de plus de 2 mètres celle fixée à l'alinéa 1.

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 UB11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

ESTHETIQUE GENERALE

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.

I - LES CONSTRUCTIONS A USAGE PRINCIPAL D'HABITATION ET LEURS EXTENSIONS

MATERIAUX

Façades :

Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériau destiné à rester apparent (pierres de taille, moellons appareillés, briques pleines jointoyées, essentage d'ardoises) devront recevoir un parement ou un enduit, soit teinté dans la masse, soit peint.

La teinte de ces enduits ou peintures devra se rapprocher le plus possible du ton de la pierre locale.

Toute peinture, ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou des éléments architecturaux.

Les imitations de matériaux tels que fausse brique ou faux pans de bois sont interdites.

Couvertures :

Les matériaux de couvertures seront obligatoirement d'aspect :

- ardoise naturelle (sauf modèle carré posé en diagonale) ou matériaux d'aspect identique ;
- tuile plate terre cuite ou aspect terre cuite ;
- tuile mécanique plate petit modèle, aspect terre cuite.

FORMES ET VOLUMES :

Pour le bâtiment principal, à l'exception des terrasses, les toitures de faible pente (inférieure à 30°) sont interdites.

CLOTURES :

Le long des voies publiques, les clôtures pleines sont limitées à 2 mètre de hauteur. Elles ne devront pas gêner la visibilité.

Sont interdits en façade donnant sur la voie publique et en limite séparative de propriété :

- Les panneaux de béton préfabriqués pleins ou évidés, non jointoyés et non revêtus d'un enduit ;
- Les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtues d'un enduit ;
- les matériaux métalliques non décoratifs tels que les tubes ou les plaques de tôles et les clôtures de fortune.
- Les grillages de plus de 1 mètre de hauteur au-dessus du sol.

II - LES BATIMENTS ANNEXES.**Matériaux**

Les façades et couvertures des bâtiments annexes seront réalisés dans des matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible de celle du bâtiment principal.

Bâtiments annexes sommaires : les constructions d'annexes telles que garages, appentis, clapiers, poulaillers, abris, etc... réalisées par des moyens de fortune sont interdites.

III - LES VERANDAS ET SERRES

Elles ne sont pas soumises aux dispositions du présent article, à l'exception de celle relatives à l'esthétique générale.

- *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 totale ou partielle des toitures ou couvertures des bâtiments existants.*
- *Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les constructions existantes dans le cas notamment du prolongement ou du raccordement de la toiture existante à l'extension projetée.*

ARTICLE UB12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, il sera exigé :

a) Pour les habitations individuelles ou collectives :

Une place de stationnement par logement sur la parcelle.

b) Pour les constructions à usage de bureaux

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 30% de la surface de plancher hors œuvre de l'immeuble.

c) Pour les établissements artisanaux :

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60m² de la surface de plancher hors œuvre nette de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de la surface hors œuvre nette si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m².

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

d) Pour les établissements de santé :

Une place de stationnement pour 3 lits.

e) Pour les établissements commerciaux de 500m² et plus de surface de plancher :

Une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher supplémentaire au-dessus de 500 m².

f) Pour les établissements d'enseignement et de formation :

- 1^{er} degré : une place de stationnement par classe.
- Etablissement d'enseignement pour adulte : 1 place pour 4 personnes.

Ces établissements doivent également comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes

MODALITES D'APPLICATION :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire à ces obligations, il peut en être tenu quitte en application des articles L.421-3 et R.332-17 du Code de l'Urbanisme en aménageant sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Les règles applicables aux constructions non prévues ci-dessus sont celles applicables aux établissements auxquels ces constructions sont le plus assimilable.

ARTICLE UB13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison, au minimum, d'un arbre pour 6 places.

ARTICLE UB14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Néant.

CHAPITRE 3 – LA ZONE UC

CARACTERE GENERAL DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation

« Cette zone urbaine équipée est principalement affectée à l'habitation sous forme de constructions individuelles ou de petits ensembles de faible densité.

Les activités, qui sont le complément naturel de l'habitat, n'en sont pas exclues. Toutefois, la part dominante de l'habitat doit lui conférer un caractère de zone résidentielle.

Le secteur UCv correspond à l'espace réservé pour la création d'une nouvelle aire d'accueil des gens du voyage.

Le secteur UCa correspond aux lieux-dits « le Pont de Cel » et « Bouilly », non raccordés au réseau d'assainissement collectif, pour lesquels des systèmes individuels pourront être autorisés.

Le secteur UCf correspond au site de l'ancienne gare. Il s'agira de permettre une requalification du site en le destinant à l'accueil d'équipements publics. »

ARTICLE UC1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- D'une manière générale, tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, qui seraient incompatibles avec la vocation résidentielle dominante de la zone ;
- Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux ou agricoles.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article UC2 ;
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article UC2 ;
- 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).
- Dans la zone inondable figurant au règlement graphique s'appliquent les dispositions du Plan de Prévention des Risques et des Inondations de la Vère et du Noireau.
- Sur les secteurs de débordements de nappe calculés par modélisation et les zones où la nappe phréatique est à une profondeur de 0 à 1 m, les sous-sols sont interdits (carte de la DREAL figurant au rapport de présentation).
- Pour les secteurs soumis aux risques de "chutes de blocs et de pierres" (voir carte DREAL figurant au Rapport de Présentation) toute construction sera interdite dans une bande de 100 mètres en amont et en aval de l'aléa fort et moyen, sauf mention spécifique à l'article 2.

A l'exception du secteur UCv :

- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes.

En secteur UCf :

- Les constructions à usage d'habitation, sauf celles mentionnées à l'article UC2.

ARTICLE UC2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les installations diverses, classées ou non qui, par leur destination, sont liées à l'habitation et à l'activité urbaine et à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci ;
- Les entrepôts liés aux commerces de vente au détail, à condition qu'ils soient implantés à une distance inférieure à 150 mètres de l'unité foncière concernée.

En secteur UCf :

- Les constructions et équipements publics d'intérêt général ;
- Les habitations destinées aux personnes, dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements dans la zone ;

Dans toute la zone :

- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructure.
- Dans la zone inondable figurant au règlement graphique s'appliquent les dispositions du Plan de Prévention des Risques et des Inondations de la Vère et du Noireau.
- Pour les secteurs soumis aux risques de "chutes de blocs et de pierres" – aléas fort et moyen - (voir carte DREAL figurant au Rapport de Présentation) seuls les aménagements de l'existant, les extensions mesurées et les annexes sont autorisés sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil de personnes face au risque d'éboulement.

ARTICLE UC3 : ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries créés devront satisfaire aux conditions énoncées à l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme et notamment garantir l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile seront dimensionnées en fonction de l'importance du trafic et de l'affectation de la voirie. Tout accès privatif créé ne pourra être inférieur à 4 mètres.

Les voies en impasse ne devront pas desservir plus de 30 logements ou 3000 m² de plancher. Leur aménagement terminal devra satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte et répondre à un souci d'organisation d'un espace libre commun.

ARTICLE UC4 : RESEAUX

EAU :

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.

Les conditions de raccordement des eaux usées au réseau d'assainissement collectif doivent être conformes aux prescriptions et réglementation en vigueur (notamment art. L 1331-10 du code de la santé publique)

En secteur UCa : En l'absence de réseau, l'assainissement autonome des constructions en conformité avec le règlement en vigueur est autorisé. Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public lorsqu'il sera réalisé. Le pétitionnaire sera tenu de se brancher, à ses frais, sur le réseau, dès lors qu'il sera construit. Il devra satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

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 un réseau d'assainissement des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées. En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds un dispositif d'assainissement des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privées. Le pétitionnaire prévoira le maximum d'absorption sur la parcelle.

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

ARTICLE UC5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE UC6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- En cas d'implantation dans un alignement de fait, la construction devra être édifiée à cet alignement.
- Hors d'un alignement de fait, toute construction nouvelle devra être implantée avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Des reculs différents peuvent être autorisés par rapport aux nouvelles voies créées à l'occasion des lotissements et des groupes d'habitations ou en cas d'extension de bâtiments existants qui pourront s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 2 mètres de l'alignement.

Les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 1 mètre de l'alignement.

Les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 1 mètre de l'alignement.

ARTICLE UC7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les constructions et extensions, dont la hauteur est inférieure à 5 mètres, peuvent s'implanter à l'intérieur de la bande de retrait fixée à l'alinéa 1 du présent article et jusqu'en limite séparative.

Pourront déroger à cet article en s'implantant soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 2 mètres :

- Les constructions en adossement à des bâtiments existants, déjà construits en limite séparative, dans la limite de hauteur et de profondeur de ceux-ci.
- Les nouvelles limites séparatives créées à l'occasion des lotissements et des groupes d'habitations.

En cas d'impératif technique, les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 1 mètre.

ARTICLE UC8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE UC9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 35% de la superficie totale de la parcelle, ou de l'ensemble des parcelles en cas de groupe d'habitations.

Les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux dispositions du présent article.

ARTICLE UC10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel est limitée à 10 mètres.

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.

- Toutefois, un dépassement de cette hauteur pourra être autorisé pour les constructions avec combles. En aucun cas, cette hauteur ne peut être supérieure à 12 mètres.
- Sur les voies et terrains en pente, la hauteur maximale des constructions pourra être augmentée progressivement compte tenu de la pente, sans pouvoir dépasser de plus de 2 mètres celle fixée 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 0,80 mètres. Tout mouvement important de terre est proscrit, tant

en déblai qu'en remblai. Tout talus de pente supérieure à 15% est interdit en aménagement des abords dans les sites de terrain plat.

- Les façades exhausées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.
- Les équipements d'infrastructure sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UC11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

ESTHETIQUE GENERALE

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.

I - LES CONSTRUCTIONS A USAGE PRINCIPAL D'HABITATION ET LEURS EXTENSIONS

MATERIAUX

Façades :

Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériau destiné à rester apparent (pierres de taille, moellons appareillés, briques pleines jointoyées, essentage d'ardoises) devront recevoir un parement ou un enduit, soit teinté dans la masse, soit peint.

La teinte de ces enduits ou peintures devra se rapprocher le plus possible du ton de la pierre locale.

Toute peinture, ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou des éléments architecturaux.

Les imitations de matériaux tels que fausse brique ou faux pans de bois sont interdites

Couvertures :

Les matériaux de couvertures seront obligatoirement d'aspect :

- ardoise naturelle (sauf modèle carré posé en diagonale) ou matériaux d'aspect identique ;
- tuile plate terre cuite ou aspect terre cuite ;

- tuile mécanique plate petit modèle, aspect terre cuite.

FORMES ET VOLUMES

Pour le bâtiment principal, à l'exception des terrasses, les toitures de faible pente (inférieure à 30°) sont interdites.

Les toitures à un seul versant ou à 4 pans de faible pente (inférieure à 30°) sont interdites.

CLOTURES

Le long des voies publiques, les clôtures pleines sont limitées à 2 mètre de hauteur. Elles ne devront pas gêner la visibilité.

Sont interdits en façade donnant sur la voie publique et en limite séparative de propriété :

- Les panneaux de béton préfabriqués pleins ou évidés, non jointoyés et non revêtus d'un enduit ;
- Les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtues d'un enduit ;
- les matériaux métalliques non décoratifs tels que les tubes ou les plaques de tôles et les clôtures de fortune.
- Les grillages de plus de 1 mètre de hauteur au-dessus du sol.

II - LES BATIMENTS ANNEXES.

Matériaux

Les façades et couvertures des bâtiments annexes seront réalisés dans des matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible de celle du bâtiment principal.

Bâtiments annexes sommaires : les constructions d'annexes telles que garages, appentis, clapiers, poulaillers, abris, etc... réalisées par des moyens de fortunes sont interdites.

III - LES VERANDAS ET SERRES

Elles ne sont pas soumises aux dispositions du présent article, à l'exception de celle relatives à l'esthétique générale.

- **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 totale ou partielle des toitures ou couvertures des bâtiments existants.**
- **Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les constructions existantes dans le cas notamment du prolongement ou du raccordement de la toiture existante à l'extension projetée.**

ARTICLE UC12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, il sera exigé :

a) Pour les habitations individuelles ou collectives :

Deux places de stationnement par logement sur la parcelle, dont une non close.

b) Pour les constructions à usage de bureaux

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher hors œuvre de l'immeuble.

c) Pour les établissements artisanaux :

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de la surface hors œuvre nette si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m².

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

d) Pour les établissements de santé :

Une place de stationnement pour 3 lits.

e) Pour les établissements commerciaux :

Une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

f) Pour les établissements d'enseignement et de formation :

- 1^{er} degré : une place de stationnement par classe.
 - Etablissement d'enseignement pour adulte : 1 place pour 4 personnes.
- Ces établissements doivent également comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes

MODALITES D'APPLICATION :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire à ces obligations, il peut en être tenu quitte en application des articles L.421-3 et R.332-17 du Code de l'Urbanisme en aménageant sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Les règles applicables aux constructions non prévues ci-dessus sont celles applicables aux établissements auxquels ces constructions sont les plus assimilables.

ARTICLE UC13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

30% de la superficie des parcelles doit être traité en espaces verts plantés. Ils comprendront au minimum un arbre de haute tige par tranche de 300 m² de terrain.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre au moins pour 6 places.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt général.

ARTICLE UC14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Les possibilités d'occupation des sols (C.O.S.) résultent de l'application des articles UC1 à UC13.

CHAPITRE 4 – LA ZONE UE

CARACTERE GENERAL DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation

« Cette zone urbaine équipée est principalement affectée aux activités artisanales, industrielles ou commerciales.

Seules pourront être autorisées en plus de ces installations les habitations, qui ont un lien direct avec les activités concernées. »

ARTICLE UE1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation sauf celles mentionnées à l'article UE2.
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article UE2.
- 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 des caravanes.
- Dans la zone inondable figurant au règlement s'appliquent les dispositions du Plan de Prévention des Risques et des Inondations de la Vère et du Noireau.
- Sur les secteurs de débordements de nappe calculés par modélisation et les zones où la nappe phréatique est à une profondeur de 0 à 1 m, les sous-sols sont interdits (carte de la DREAL figurant au rapport de présentation).
- Pour les secteurs soumis aux risques de "chutes de blocs et de pierres" (voir carte DREAL figurant au Rapport de Présentation) toute construction sera interdite dans une bande de 100 mètres en amont et en aval de l'aléa fort et moyen, sauf mention spécifique à l'article 2.

ARTICLE UE2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les habitations destinées aux personnes, dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements dans la zone ;
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructure.
- Les nouvelles installations classées ou les extensions d'installations existantes ne doivent pas être de nature à augmenter les nuisances au regard des zones d'habitat voisines.

- Dans la zone inondable figurant au règlement graphique s'appliquent les dispositions du Plan de Prévention des Risques et des Inondations de la Vère et du Noireau.
- Pour les secteurs soumis aux risques de "chutes de blocs et de pierres" – aléas fort et moyen - (voir carte DREAL figurant au Rapport de Présentation) seuls les aménagements de l'existant, les extensions mesurées et les annexes sont autorisés sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil de personnes face au risque d'éboulement.

ARTICLE UE3 : ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries créés devront satisfaire aux conditions énoncées à l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme et notamment garantir l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile seront dimensionnées en fonction de l'importance du trafic et de l'affectation de la voirie.

ARTICLE UE4 : 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.

Les conditions de raccordement des eaux usées au réseau d'assainissement collectif doivent être conformes aux prescriptions et réglementation en vigueur (notamment art. L 1331-10 du code de la santé publique)

b) Eaux résiduaires :

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux.

c) Eaux pluviales :

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.

Pour les installations le nécessitant, des dispositifs de prétraitement (débourbeur, décanteur, déshuileur, ...) pourront être imposés au rejet des eaux pluviales.

ARTICLE UE5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE UE6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Tout point d'une construction à usage d'activité, doit être implanté à au moins 8 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées communes à la zone.

Toutefois, le long de certaines voies, le retrait minimum des constructions est porté à :

- Axe des RD 511, 512 et 56235 mètres
- Axe des autres routes départementales.....25 mètres

Toutefois, les installations de distribution de carburant de détail (appareils distributeurs avec abris à voitures) pourront s'implanter à 10 mètres au moins en retrait de l'alignement des voies à l'exclusion des bâtiments, conformément à la législation en vigueur.

Les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 1 mètre de l'alignement.

ARTICLE UE7 : 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 5 mètres.

Les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimum de 1 mètre.

ARTICLE UE8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE UE9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie totale de la parcelle.

Cette emprise pourra être portée à 70% en cas d'extension d'installations existantes.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE UE10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'activité par rapport au terrain naturel est fixée à 12 mètres.

- Un dépassement de ce plafond est autorisé sur une superficie ne dépassant pas 5% de la surface de la parcelle.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 9 mètres.

Les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux dispositions du présent article, en cas d'impératif technique.

ARTICLE UE11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

ESTHETIQUE GENERALE

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.

BATIMENTS A USAGE D'ACTIVITES

Les bâtiments auront un souci de qualité architecturale sur une déclinaison de bâtiment d'activités d'architecture contemporaine privilégiant les matériaux tels que le bois, l'acier, le verre, l'aluminium...

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ne peuvent être laissés apparents.

Couleurs

En dehors des couleurs propres aux matériaux naturels (bois, pierre, cuivre, ardoise...) ou assimilés (terre cuite, bétons blancs, bétons de gravillons lavés, béton cellulaire...) seuls sont autorisés :

- Les valeurs s'inspirant des matériaux locaux (bruns sombres, rouges foncés, les gris et les bleus) pour les revêtements de façade ;
- Les valeurs allant du gris clair au gris graphite, pour les couvertures ;

La couleur dominante de la construction peut éventuellement être complétée en façade par des couleurs d'identification visuelle de la société, dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de cette façade.

Couvertures

- L'emploi de la tôle ondulée galvanisée et du fibrociment est interdit pour les couvertures.
- Les couvertures contemporaines type coque acier ou en béton de grandes portées sont autorisées et seront de pente libre.
- L'emploi de la tôle non laquée est interdit.
- Tous les éléments techniques devront être encastrés dans la toiture.

Publicité, enseignes, pré-enseignes

- Les enseignes doivent être contenues à l'intérieur du périmètre des façades.

ARTICLE UE12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, il sera exigé :

a) Pour les habitations :

Deux places de stationnement par logement sur la parcelle.

b) Pour les constructions à usage de bureaux :

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60m² de la surface de plancher hors œuvre nette de la construction.

c) Pour les établissements industriels :

Une place de stationnement par 60m² de la surface hors œuvre nette de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de la surface hors œuvre nette si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m².

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

d) Pour les établissements commerciaux :

• Commerces courants :

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60m² de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement affectée réellement au commerce. Les surfaces bâties à usage d'entrepôt, réserves, etc... ne seront pas incluses dans la SHON à prendre en compte.

- **Hôtels et restaurants :**

Une place de stationnement par chambre, une place de stationnement pour 5 m² de surface de salle.

- **Salles de spectacles et de réunion :**

Des places de stationnement en fonction de la capacité d'accueil.

MODALITES D'APPLICATION :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire à ces obligations, il peut en être tenu quitte en application des articles L.421-3 et R.332-17 du Code de l'Urbanisme en aménageant sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Les règles applicables aux constructions non prévues ci-dessus sont celles applicables aux établissements auxquelles ces constructions sont le plus assimilables.

ARTICLE UE13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les espaces libres, et en particulier les marges de recul en bordure des voies seront plantées et convenablement entretenus. 10% de la surface de la parcelle sera traité en espace vert. Il pourra être dérogé à cette règle en cas d'extension des installations existantes.

A défaut de clôture, des rideaux d'arbres ou haies masqueront les stockages extérieurs.

ARTICLE UE14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Le coefficient d'occupation des sols (COS) résulte de l'application des articles UE 1 à UE 13.

CHAPITRE 5 – LA ZONE US

CARACTERE GENERAL DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation

« Cette zone urbaine équipée est principalement affectée à l'accueil d'activités sportives et de loisirs (centre aquatique, stades, camping municipal, etc...).

Seront toutefois autorisées, en plus des installations liées aux activités sportives et de loisirs, les habitations nécessaires à leur fonctionnement. »

ARTICLE US 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions ou installations qui ne sont pas directement liées et nécessaires aux activités sportives ou de loisirs ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article US2.
- Les abris de fortune, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- Dans la zone inondable figurant au règlement graphique s'appliquent les dispositions du Plan de Prévention des Risques et des Inondations de la Vère et du Noireau.
- Sur les secteurs de débordements de nappe calculés par modélisation et les zones où la nappe phréatique est à une profondeur de 0 à 1 m, les sous-sols sont interdits (carte de la DREAL figurant au rapport de présentation).
- Pour les secteurs soumis aux risques de "chutes de blocs et de pierres" (voir carte DREAL figurant au Rapport de Présentation) toute construction sera interdite dans une bande de 100 mètres en amont et en aval de l'aléa fort et moyen, sauf mention spécifique à l'article 2

ARTICLE US2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructure.
- L'hébergement léger de loisirs (camping, caravanage, P.R.L., mobil-home).
- Dans la zone inondable figurant au règlement graphique s'appliquent les dispositions du Plan de Prévention des Risques et des Inondations de la Vère et du Noireau.
- Pour les secteurs soumis aux risques de "chutes de blocs et de pierres" – aléas fort et moyen - (voir carte DREAL figurant au Rapport de

Présentation) seuls les aménagements de l'existant, les extensions mesurées et les annexes sont autorisés sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil de personnes face au risque d'éboulement.

ARTICLE US3 : ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries créés devront satisfaire aux conditions énoncées à l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme et notamment garantir l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

ARTICLE US4 : RESEAUX

EAU :

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

ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

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

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 un réseau d'assainissement des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées. En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds un dispositif d'assainissement des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

ARTICLE US5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE US6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Un recul de 10 mètres est exigé par rapport à l'axe des voies.

Les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 1 mètre de l'alignement.

ARTICLE US7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment, au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les équipements d'infrastructure en cas d'impératif technique pourront s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 1 mètre.

ARTICLE US8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE US9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant

ARTICLE US10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Néant

ARTICLE US11 : 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 US12 : STATIONNEMENT

Néant

ARTICLE US13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

ARTICLE US14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Néant.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 -LA ZONE AU	PAGE 45
CHAPITRE 2 -LA ZONE 1AU	PAGE 50
CHAPITRE 3 -LA ZONE 1AUe	PAGE 58

CHAPITRE 1 – LA ZONE AU

CARACTERE GENERAL DE LA ZONE AU

Extrait du rapport de présentation

« Cette zone naturelle non équipée est destinée, compte tenu de sa situation, à être urbanisée dans l'avenir, à l'occasion d'une modification du Plan Local d'Urbanisme ou de la création d'une zone d'aménagement concerté. Elle pourra accueillir des occupations diverses : habitat, équipements, espaces verts... et les activités qui en sont le complément naturel.

Elle doit faire l'objet d'une étude préalable à son urbanisation, afin d'aboutir à un aménagement d'ensemble cohérent et à une bonne insertion dans l'environnement naturel et bâti.

Dans l'immédiat, elle est strictement protégée de toute implantation, susceptible de compromettre cette urbanisation future. »

ARTICLE AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles existantes ou mentionnées à l'article AU 1, notamment :

- Les lotissements ;
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, autres que ceux visés à l'article AU 2 ;
- Les terrains de camping et de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les abris de fortune, les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés ;
- Le stationnement de plus de 3 mois des caravanes.

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

Seules les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- Les constructions et équipements publics ;
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux constructions et équipements publics ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre.

ARTICLE AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries créés devront satisfaire aux conditions énoncées à l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme et notamment garantir l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

Les accès devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire les exigences de la sécurité.

ARTICLE AU 4 : RESEAUX

EAU :

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.

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 un réseau d'assainissement des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées. En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds un dispositif d'assainissement des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

ARTICLE AU 5: CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

- Un recul minimum exigé par rapport aux voies mentionnées ci-dessous est le suivant :

Axe des RD 511, 512 et 562.....	75 mètres
Axe des autres voies :.....	15 mètres
Axe des chemins ruraux ouverts à la circulation publique. :.....	6 mètres
Berges des cours d'eau. :.....	10 mètres

Les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 1 mètre de l'alignement.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Des reculs différents peuvent être autorisés en cas d'extension des bâtiments existants dans le prolongement de ceux-ci.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourront s'implanter à l'alignement ou en recul minimum de 1 mètre.

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

Néant

ARTICLE AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant

ARTICLE AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Néant

ARTICLE AU 11 : 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.

ARTICLE AU 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les constructions et installations autorisées seront réalisées avec un accompagnement végétal améliorant leur intégration dans le paysage. Les plantations seront réalisées au moyen d'arbres et arbustes d'essences locales.

ARTICLE AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Néant.

CHAPITRE 2 – LA ZONE 1AU

CARACTERE GENERAL DE LA ZONE 1AU

Extrait du rapport de présentation

« Cette zone non-équipée est destinée, compte tenu de sa situation, à être urbanisée. Elle est principalement affectée à l'habitation et aux activités (commerces, services...) qui en sont le complément naturel.

Cette urbanisation peut être réalisée sous certaines conditions, exclusivement sous forme d'opérations groupées, et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement d'ensemble de la zone.

Le secteur 1AUq est soumis aux dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme et fait l'objet, à ce titre, de prescriptions spécifiques.

Le secteur 1AUu est destiné à accueillir le dispositif de traitement des eaux pluviales de la zone commerciale. Il doit faire l'objet d'un aménagement paysager. »

ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux ou agricoles autres que ceux mentionnés à l'article 1AU2.
- Les lotissements autres que ceux mentionnés à l'article 1AU2 ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article 1 AU 2 ;
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article 1 AU 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).
- Sur les secteurs de débordements de nappe calculés par modélisation et les zones où la nappe phréatique est à une profondeur de 0 à 1 m, les sous-sols sont interdits (carte de la DREAL figurant au rapport de présentation).

En secteur 1AUu :

- Toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article 1AU 2

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les lotissements ou groupes de constructions à usage principal d'habitation, y compris les constructions liées aux commerces de détail ou aux activités commerciales qui sont le complément naturel de l'habitat et 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 1,2 hectare (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.
- Une étude d'aménagement de l'ensemble de la zone ait été réalisée au préalable.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux constructions et équipements publics.

En secteur 1AUn :

- Les ouvrages et installations nécessaires à l'assainissement des eaux pluviales ;
- Les affouillements et exhaussements de sol définis à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme, s'ils sont liés aux équipements d'infrastructure.
- Les aménagements d'espaces verts collectifs.

ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries créés devront satisfaire aux conditions énoncées à l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme et notamment garantir l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile seront dimensionnées en fonction de l'importance du trafic et de l'affectation de la voirie. Tout accès privatif créé ne pourra être inférieur à 4 mètres.

Les voies en impasse ne devront pas desservir plus de 20 logements ou 2000 m² de plancher. Leur aménagement terminal devra satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte et répondre à un souci d'organisation d'un espace libre commun.

De plus, en secteur 1AUa :

Aucun accès privatif direct n'est autorisé sur la RD 511. L'accès à la zone se fera à partir des carrefours aménagés sur la voie départementale 511 avec la voie de desserte interne.

ARTICLE 1AU 4 : RESEAUX

EAU :

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.

Les conditions de raccordement des eaux usées non domestiques au réseau d'assainissement collectif doivent être conformes aux prescriptions et réglementation en vigueur (notamment art. L 1331-10 du code de la santé publique)

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 un réseau d'assainissement des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées. En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds un dispositif d'assainissement des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives. Le pétitionnaire prévoira le maximum d'absorption sur la parcelle.

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

ARTICLE 1AU 5: CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

- Un recul minimum exigé par rapport aux voies mentionnées ci-dessous est le suivant :

Axe des RD 511, 512 et 56235 mètres

Axe des autres voies :15 mètres

Axe des chemins ruraux ouverts à la circulation publique. : 6 mètres

Berges des cours d'eau. :10 mètres

Toute construction nouvelle devra être implantée avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Des reculs différents peuvent être autorisés par rapport aux nouvelles voies créées à l'occasion des lotissements et des groupes d'habitations ou en cas

d'extension de bâtiments existants qui pourront s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 2 mètres de l'alignement.

Les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 1 mètre de l'alignement.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Ne sont pas soumises aux dispositions de cet article :

- Les constructions et extensions, dont la hauteur est inférieure à 5 mètres, pourront être implantées en limite séparative.
- Les nouvelles limites séparatives créées à l'occasion des lotissements et des groupes d'habitations : dans ce cadre les bâtiments pourront s'implanter à l'alignement ou en recul minimum de 2 mètres.
- En cas d'impératif technique, les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 1 mètre.

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

Néant

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel est limitée à 10 mètres.

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.

- Toutefois, un dépassement de cette hauteur pourra être autorisé pour les constructions avec combles. En aucun cas, cette hauteur ne peut être supérieure à 12 mètres.
- Sur les voies et terrains en pente, la hauteur maximale des constructions pourra être augmentée progressivement compte tenu de la pente, sans pouvoir dépasser de plus de 2 mètres celle fixée 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 0,80 mètres. Tout mouvement important de terre est proscrit, tant en déblai qu'en remblai. Tout talus de pente supérieure à 15% est interdit en aménagement des abords dans les sites de terrain plat.
- Les façades exhausées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.
- Les équipements d'infrastructure sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 1AU 11 : 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.

I - LES CONSTRUCTIONS A USAGE PRINCIPAL D'HABITATION ET LEURS EXTENSIONS

MATERIAUX

Façades :

Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériau destiné à rester apparent (pierres de taille, moellons appareillés, briques pleines jointoyées, essentage d'ardoises) devront recevoir un parement ou un enduit, soit teinté dans la masse, soit peint.

La teinte de ces enduits ou peintures devra se rapprocher le plus possible du ton de la pierre locale.

Toute peinture, ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou des éléments architecturaux.

Les imitations de matériaux tels que fausse brique ou faux pans de bois sont interdites

Couvertures :

Les matériaux de couvertures seront obligatoirement d'aspect :

- ardoise naturelle (sauf modèle carré posé en diagonale) ou matériaux d'aspect identique ;
- tuile plate terre cuite ou aspect terre cuite ;
- tuile mécanique plate petit modèle, aspect terre cuite.

FORMES ET VOLUMES :

Pour le bâtiment principal, à l'exception des terrasses, les toitures de faible pente (inférieure à 30°) sont interdites.

Les toitures à un seul versant ou à 4 pans de faible pente (inférieure à 30°) sont interdites.

CLOTURES :

Le long des voies publiques, les clôtures pleines sont limitées à 2 mètre de hauteur. Elles ne devront pas gêner la visibilité.

Sont interdits en façade donnant sur la voie publique et en limite séparative de propriété :

- Les panneaux de béton préfabriqués pleins ou évidés, non jointoyés et non revêtus d'un enduit ;
- Les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtues d'un enduit ;
- les matériaux métalliques non décoratifs tels que les tubes ou les plaques de tôles et les clôtures de fortune.
- Les grillages de plus de 1 mètre de hauteur au-dessus du sol.

II - LES BATIMENTS ANNEXES.

Matériaux

Les façades et couvertures des bâtiments annexes seront réalisés dans des matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible de celle du bâtiment principal.

Bâtiments annexes sommaires : les constructions d'annexes telles que garages, appentis, clapiers, poulaillers, abris, etc... réalisées par des moyens de fortunes sont interdites.

III - LES VERANDAS ET SERRES

Elles ne sont pas soumises aux dispositions du présent article, à l'exception de celle relatives à l'esthétique générale.

- ***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 totale ou partielle des toitures ou couvertures des bâtiments existants.***
- ***Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les constructions existantes dans le cas notamment du prolongement ou du raccordement de la toiture existante à l'extension projetée.***

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

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

Pour les habitations individuelles ou collectives, il sera exigé deux places de stationnement par logement sur la parcelle, dont une non close.

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

40% de la superficie du terrain sera traité en espace vert planté et comprendra au minimum un arbre de haute tige par tranche de 300 m² de terrain.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison, au minimum, d'un arbre pour 6 places.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt général.

De plus, en secteur 1AUa :

Les franges d'urbanisation seront traitées par la mise en place de bosquets ou de haies bocagères.

Les clôtures sur voie publique seront doublées d'une haie.

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Les possibilités d'occupation des sols (C.O.S.) résultent de l'application des articles 1AU1 à 1AU13.

CHAPITRE 3 – LA ZONE 1AUe

CARACTERE GENERAL DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation

« Cette zone non-équipée est destinée, compte tenu de sa situation, à accueillir des activités artisanales, industrielles ou commerciales.

Elle peut être réalisée sous certaines conditions, exclusivement sous forme de lotissement ou d'opérations groupées, et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement d'ensemble de la zone.

Le secteur 1AUec est réservé à l'accueil d'activités à vocation commerciale et de services.

Le secteur 1AUed est réservé à l'emprise de la déviation. »

ARTICLE 1AUe1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation sauf celles mentionnées à l'article 1AUe2.
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article 1AUe 2.
- Les abris de fortune, les dépôts de matériaux de récupération, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- L'hébergement léger de loisirs (camping, caravanage, P.R.L., mobil-home).
- Le stationnement des caravanes.
- Sur les secteurs de débordements de nappe calculés par modélisation et les zones où la nappe phréatique est à une profondeur de 0 à 1 m, les sous-sols sont interdits (carte de la DREAL figurant au rapport de présentation).
- Dans le secteur 1AUed sont interdites toute construction et extension sauf celles mentionnées à article 2.

ARTICLE 1AUe2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les habitations destinées aux personnes, dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements dans la zone ;
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructure.

En secteur 1AUec :

- Les activités commerciales et de services ;
- Les exhaussements et affouillements de sols liés aux constructions et équipements publics, ainsi que ceux directement nécessaires aux travaux de construction autorisés et d'aménagement de la zone ;

Dans le secteur 1AUed sont seuls autorisés :

- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve d'être liés au projet de déviation ou d'être nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisées dans la zone.

- Les constructions, installations, équipements, sous réserve d'être nécessaires au service public ou d'intérêt collectif et compatible avec la déviation.

ARTICLE 1AUe 3 : ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries créés devront satisfaire aux conditions énoncées à l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme et notamment garantir l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

En secteur 1AUec :

L'accès à la zone se fera à partir du carrefour aménagé depuis la RD 562. Tout accès direct à un terrain privatif depuis la RD 562 est interdit.

Les accès devront être dimensionnés en fonction de la nature des activités et de l'importance de l'opération future.

ARTICLE 1AUe 4 : RESEAUX

EAU :

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.

Les conditions de raccordement des eaux usées au réseau d'assainissement collectif doivent être conformes aux prescriptions et réglementation en vigueur (notamment art. L 1331-10 du code de la santé publique)

Eaux résiduaires :

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux.

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.

Pour les installations le nécessitant, des dispositifs de prétraitement (débourbeur, décanteur, déshuileur, ...) pourront être imposés au rejet des eaux pluviales.

ARTICLE 1AUe 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

- Tout point d'une construction doit être implanté à 8 mètres au moins en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées communes à la zone.
- Toutefois, le long de certaines voies, le retrait minimum des constructions est porté à :

Axe des RD 511, 512 et 56275 mètres

Axe des autres routes départementales.....25 mètres

Les installations de distribution de carburant au détail (appareils distributeur avec abris à voitures) pourront s'implanter à 10 m au moins en retrait de l'alignement des voies à l'exclusion des bâtiments, conformément à la législation en vigueur.

En secteur 1AUec, le retrait est ramené à 25 m par rapport à l'axe de la RD 562.

Les aménagements de voirie, les parkings pourront être autorisés à l'intérieur de la bande de recul.

Dans toute la zone :

Des reculs différents peuvent être autorisés par rapport aux nouvelles voies créées à l'occasion des lotissements et des groupes d'habitations ou en cas d'extension de bâtiments existants qui pourront s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 2 mètres de l'alignement.

Les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 1 mètre de l'alignement.

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

Les constructions seront implantées soit en limite séparative, 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 5 mètres.

Les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 1 mètre.

ARTICLE 1AUe8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE 1AUe 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie totale de la parcelle.

Cette emprise pourra être portée à 70% en cas d'extension d'installations existantes.

En secteur 1AUec, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 80% de la superficie totale de la parcelle.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE 1AUe 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'activité par rapport au terrain naturel est fixée à 12 mètres.

- Un dépassement de ce plafond est autorisé sur une superficie ne dépassant pas 5% de la surface de la parcelle.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 9 mètres.

En secteur 1AUec :

La hauteur est mesurée sous l'emprise de la construction, à partir du sol aménagé après travaux pour la réalisation du projet. La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres. Cette hauteur peut être augmentée jusqu'à 14 mètres sur la partie nord de la RD562.

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

Dans toute la zone :

Les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux dispositions du présent article, en cas d'impératif technique.

ARTICLE 1AUe 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

BATIMENTS A USAGE D'ACTIVITES

S'agissant plus particulièrement de bâtiment à usage d'activités, les constructions présenteront une simplicité de volume, une unité de structure de matériaux allant dans le sens de l'économie et d'une bonne intégration dans le paysage.

Les matériaux de façade seront choisis parmi ceux n'accrochant pas la poussière, vieillissant bien et de préférence auto-lavables.

Les toitures terrasses ou à faible pente seront masquées par des acrotères.

Les dépôts entre bâtiments et voies de circulation sont réservés éventuellement à l'exposition de matériel de présentation, à l'exclusion de tout dépôt hétéroclite.

EN SECTEUR 1AUec

Les bâtiments auront un souci de qualité architecturale sur une déclinaison de bâtiment d'activités d'architecture contemporaine privilégiant les matériaux tels que le bois, l'acier, le verre, l'aluminium...

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ne peuvent être laissés apparents.

Couleurs

En dehors des couleurs propres aux matériaux naturels (bois, pierre, cuivre, ardoise...) ou assimilés (terre cuite, bétons blancs, bétons de gravillons lavés, béton cellulaire...) seuls sont autorisés :

- Les valeurs s'inspirant des matériaux locaux (bruns sombres, les gris et les bleus) pour les revêtements de façade ;
- Les valeurs allant du gris clair au gris graphite, pour les couvertures ;

La couleur dominante de la construction peut éventuellement être complétée en façade par des couleurs d'identification visuelle de la société, dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de cette façade.

Couvertures

- L'emploi de la tôle ondulée galvanisée et du fibrociment est interdit pour les couvertures.
- Les couvertures contemporaines type coque acier ou en béton de grandes portées sont autorisées et seront de pente libre.
- L'emploi de la tôle non laquée est interdit.
- Tous les éléments techniques devront être masqués dans la toiture.

Publicité, enseignes, pré-enseignes

- Les enseignes doivent être contenues à l'intérieur du périmètre des façades.

ARTICLE 1AUE 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, il sera exigé :

a) Pour les habitations :

Deux places de stationnement par logement sur la parcelle.

b) Pour les constructions à usage de bureaux :

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60m² de la surface de plancher hors œuvre nette de la construction.

c) Pour les établissements industriels :

Une place de stationnement par 60m² de la surface hors œuvre nette de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de la surface hors œuvre nette si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m².

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

d) Pour les établissements commerciaux :

• **Commerces courants :**

Une place de stationnement par 100m² de surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement affectée réellement au commerce. Les surfaces bâties à usage d'entrepôt, réserves, etc... ne seront pas incluses dans la SHON à prendre en compte.

• **Hôtels et restaurants :**

Une place de stationnement par chambre, une place de stationnement pour 10 m² de surface de salle.

MODALITES D'APPLICATION :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire à ces obligations, il peut en être tenu quitte en application des articles L.421-3 et R.332-17 du Code de l'Urbanisme en aménageant sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Les règles applicables aux constructions non prévues ci-dessus sont celles applicables aux établissements auxquels ces constructions sont les plus assimilables.

ARTICLE 1AUe 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

A l'exception du secteur 1AUec :

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

Les espaces libres, et en particulier les marges de recul en bordure des voies seront plantées et convenablement entretenus. 10% minimum de la surface de la parcelle sera traité en espace vert.

Des rideaux d'arbres ou haies masqueront les stockages extérieurs.

Le choix des végétaux à planter sur la zone pourra se faire à partir des essences bocagères suivantes :

- Les arbres : érable, bouleau noir, charme, frêne commun, peuplier (à l'exception du peuplier d'Italie), saule, chêne, aulne...
- Les arbustes : cornouiller blanc, spirées, symphorines, viorne mancienne, viorne obier, viorne à feuilles ridées, prunellier, charmille, noisetier...

En secteur 1AUec :

L'aménageur mettra également en place un talus planté d'espèces buissonnantes, au Sud de la RD 562 et orienté parallèlement à la voie.

Une bande boisée sera mise en place en limite Nord du secteur, comme reportée sur le schéma des «*orientations d'aménagement*», en renforcement du boisement existant.

Les aires de stockage extérieures ne sont autorisées que si elles font l'objet d'un traitement particulier destiné à les masquer.

15% minimum de la surface du secteur seront traités en espaces verts.

ARTICLE 1AUe 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Le coefficient d'occupation des sols (COS) résulte de l'application des articles 1AUe 1 à 1AUe 13.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CARACTERE GENERAL DE LA ZONE A

Extrait du rapport de présentation

« 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".

Le secteur *Ad* est lié à l'emprise de la déviation. »

ARTICLE A1 : 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.

Sur les secteurs de débordements de nappe calculés par modélisation et les zones où la nappe phréatique est à une profondeur de 0 à 1 m, les sous-sols sont interdits (carte de la DREAL figurant au rapport de présentation).

Pour les secteurs soumis aux risques de "chutes de blocs et de pierres" (voir carte DREAL figurant au Rapport de Présentation) toute construction sera interdite dans une bande de 100 mètres en amont et en aval de l'aléa fort et moyen, sauf mention spécifique à l'article 2

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

Dans l'ensemble de la zone en dehors de son secteur « d »

Seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Dans la zone inondable figurant au règlement graphique s'appliquent les dispositions du Plan de Prévention des Risques et des Inondations de la Vère et du Noireau.
- Pour les secteurs soumis aux risques de "chutes de blocs et de pierres" – aléas fort et moyen - (voir carte DREAL figurant au Rapport de Présentation) seuls les aménagements de l'existant, les extensions mesurées et les annexes sont autorisés sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil de personnes face au risque d'éboulement.

Dans le secteur « d » sont seuls autorisés:

- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve d'être liés au projet de déviation ou d'être nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisées dans la zone.
- Les constructions, installations, équipements, sous réserve d'être nécessaires au service public ou d'intérêt collectif et compatible avec la déviation.

ARTICLE A3 : ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries créés de devront satisfaire aux conditions énoncées à l'article 2 du titre 1 du présent règlement relatif à la sécurité routière (article R.1111-4 du Code de l'Urbanisme) et notamment garantir l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A4 : RESEAUX

EAU :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

ASSAINISSEMENT :***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 le règlement en vigueur est autorisé. Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

Eaux pluviales :

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

ARTICLE A5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

Le recul minimum exigé pour les constructions à usage d'habitation par rapport à l'axe des voies mentionnées ci-dessous est fixé à :

Axe des RD 511, 512 et 562	75 mètres
Axe des autres RD	25 mètres
Axe des autres voies :	15 mètres
Axe des chemins ruraux ouverts à la circulation publique. :	6 mètres
Berges des cours d'eau. :	10 mètres

ARTICLE A7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Sont autorisées en limite séparatives, les constructions et extensions, dont la hauteur est inférieure à 5 mètres.

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

Néant

ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant

ARTICLE A10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions agricoles par rapport au terrain naturel est limitée à 12 mètres.

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.

- Sur les voies et terrains en pente, la hauteur maximale des constructions pourra être augmentée progressivement compte tenu de la pente, sans pouvoir dépasser de plus de 2 mètres celle fixée 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 0,80 mètres. Tout mouvement important de terre est proscrit, tant en déblai qu'en remblai. Tout talus de pente supérieure à 15% est interdit en aménagement des abords dans les sites de terrain plat.
- Les façades exhausées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.
- Les équipements d'infrastructure sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE A11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

ESTHETIQUE GENERALE

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.

I - LES CONSTRUCTIONS A USAGE PRINCIPAL D'HABITATION ET LEURS EXTENSIONS

MATERIAUX

Façades :

Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériau destiné à rester apparent (pierres de taille, moellons appareillés, briques pleines jointoyées, essentage

d'ardoises) devront recevoir un parement ou un enduit, soit teinté dans la masse, soit peint.

La teinte de ces enduits ou peintures devra se rapprocher le plus possible du ton de la pierre locale.

Toute peinture, ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou des éléments architecturaux.

Les imitations de matériaux tels que fausse brique ou faux pans de bois sont interdites

Couvertures :

Les matériaux de couvertures seront obligatoirement d'aspect :

- ardoise naturelle (sauf modèle carré posé en diagonale) ou matériaux d'aspect identique ;
- tuile plate terre cuite ou aspect terre cuite ;
- tuile mécanique plate petit modèle, aspect terre cuite.

FORMES ET VOLUMES

Pour le bâtiment principal, à l'exception des terrasses, les toitures de faible pente (inférieure à 30°) sont interdites.

Les toitures à un seul versant ou à 4 pans de faible pente (inférieure à 30°) sont interdites.

CLOTURES

Le long des voies publiques, les clôtures pleines sont limitées à 2 mètre de hauteur. Elles ne devront pas gêner la visibilité.

Sont interdits en façade donnant sur la voie publique et en limite séparative de propriété :

- Les panneaux de béton préfabriqués pleins ou évidés, non jointoyés et non revêtus d'un enduit ;
- Les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtues d'un enduit ;
- les matériaux métalliques non décoratifs tels que les tubes ou les plaques de tôles et les clôtures de fortune.
- Les grillages de plus de 1 mètre de hauteur au-dessus du sol.

II - LES BATIMENTS ANNEXES.

Matériaux

Les façades et couvertures des bâtiments annexes seront réalisés dans des matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible de celle du bâtiment principal.

Bâtiments annexes sommaires : les constructions d'annexes telles que garages, appentis, clapiers, poulaillers, abris, etc... réalisées par des moyens de fortunes sont interdites.

III - LES VERANDAS ET SERRES

Elles ne sont pas soumises aux dispositions du présent article, à l'exception de celle relatives à l'esthétique générale.

- *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 totale ou partielle des toitures ou couvertures des bâtiments existants.*
- *Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les constructions existantes dans le cas notamment du prolongement ou du raccordement de la toiture existante à l'extension projetée.*

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.

ARTICLE A14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Néant.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CARACTERE GENERAL DE LA ZONE N

Extrait du rapport de présentation

« La zone N est une zone naturelle, équipée ou non, à protéger en raison de la qualité écologique et paysagère des vallées de la Drance et du Noireau.

En principe, toute nouvelle construction y est interdite, afin de préserver autant que possible le caractère naturel du site.

Le secteur N₁ est destiné à recevoir des constructions et équipements liés au tourisme "verts".

Le secteur N₂ est destiné à recevoir des constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Le secteur N₃ est lié à l'emprise de la déviation. »

Zone inondable

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.

Sur les secteurs de débordements de nappe calculés par modélisation et les zones où la nappe phréatique est à une profondeur de 0 à 1 m, les sous-sols sont interdits (carte de la DREAL figurant au rapport de présentation).

Pour les secteurs soumis aux risques de "chutes de blocs et de pierres" (voir carte DREAL figurant au Rapport de Présentation) toute construction sera interdite dans une bande de 100 mètres en amont et en aval de l'aléa fort et moyen, sauf mention spécifique à l'article 2.

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

Dans l'ensemble de la zone en dehors de son secteur « d »

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes, ainsi que leurs annexes de moins de 20m² ;
- Le changement d'affectation ou de destination des bâtiments existants, sous réserve que leur intérêt architectural le justifie.
- Les équipements publics d'intérêt général ;
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructure.
- Dans la zone inondable figurant au règlement graphique s'appliquent les dispositions du Plan de Prévention des Risques et des Inondations de la Vère et du Noireau.
- Pour les secteurs soumis aux risques de "chutes de blocs et de pierres" – aléas fort et moyen - (voir carte DREAL figurant au Rapport de Présentation) seuls les aménagements de l'existant, les extensions mesurées et les annexes sont autorisés sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil de personnes face au risque d'éboulement.

De plus en secteur « l »

Zone inondable

- Les constructions ou installations qui sont directement liées et nécessaires aux développements des activités de tourisme « vert » (y compris logements de fonction).

De plus en secteur « 5 »

- constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Le changement d'affectation ou de destination des bâtiments existants.

Dans le secteur « 4 » sont seuls autorisés:

- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve d'être liés au projet de déviation ou d'être nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisées dans la zone.
- Les constructions, installations, équipements, sous réserve d'être nécessaires au service public ou d'intérêt collectif et compatible avec la déviation.

ARTICLE N3 : ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries créés devront satisfaire aux conditions énoncées à l'article 2 du titre 1 du présent règlement relatif à la sécurité routière (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme) et notamment garantir l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

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 :

Eaux usées :

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

Zone inondable

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

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 un réseau de collecte des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées. En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds un dispositif d'assainissement des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privées. Le pétitionnaire prévoira le maximum d'absorption sur la parcelle.

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

ARTICLE N5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

Le recul minimum exigé pour les constructions à usage d'habitation par rapport à l'axe des voies mentionnées ci-dessous est fixé à :

Axe des RD 511, 512 et 562	75 mètres
Axe des autres RD	25 mètres
Axe des autres voies :	15 mètres
Axe des chemins ruraux ouverts à la circulation publique. :	6 mètres
Berges des cours d'eau. :	10 mètres

En secteur "s", les constructions devront être implantées à 5 m de l'alignement des voies publiques.

Zone inondable

Des reculs différents peuvent être autorisés en cas d'extension des bâtiments existants, dans le prolongement de ceux-ci.

Les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif devront être implantés à l'alignement ou avec un recul minimum d'un mètre.

ARTICLE N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit s'implanter :

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

Les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, en cas d'impératif technique, pourront s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul d'un mètre minimum.

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

Néant

ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant

ARTICLE N10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Néant

ARTICLE N11 : 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.

Toute architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite.

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.

ARTICLE N14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Néant.