DÉPARTEMENT DU CALVADOS

COMMUNE DE FORMIGNY

AGENCE Hérouville-Saint-Clair

4 avenue de Tsukuba
Parc d'Activités Citis
14 200—Hérouville-Saint-Clair
Tel 02 31 53 74 54
Fax 02 3153 77 59
contact@planis.fr

SIEGE

210 Rue Alexis de Tocqueville
Parc d'Activités du Golf
50 000 SAINT LO
Tel 02 33 75 62 40
Fax 02 33 75 62 47
contact@planis.fr

www.planis.fr

▶ Plan Local d'Urbanisme

❹.1 Règlement (pièce écrite)

APPROBATION DU PLU	
ELABORATION DU PLU	Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du 02 Mars 2017

SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES 2

ZONE U 3

Zone 1AU 14

Zone A 24

Zone N 36

TITRE 2 : LEXIQUE DES TERMES EMPLOYES 50

LEXIQUE DES TERMES EMPLOYES 51

TITRE 3 : ANNEXES AU REGLEMENT 56

CARACTERE GENERAL DES ZONES 57

TABLEAU DES ESSENCES : LISTE INDICATIVE 61

LES SERVITUDES CIVILES : ARTICLES 675 A 682 DU CODE CIVIL 63

TITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES

ZONE U

ARTICLE U1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone :

Sont interdits :

- Les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité du voisinage,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de véhicules non soumis à autorisation et les dépôts de ferrailles,
- Les constructions à usage agricole ou forestier,
- Le stationnement isolé ou collectif extérieur de caravanes, mobil-homes, camping-cars ou de bateaux sauf dans les conditions visées à l'article U2,
- Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les mobil-homes.

De plus, en secteur Ua :

Sont interdites les maisons d'habitation.

De plus, dans les zones de risques reportées au document graphique (pièce 4.2.2) :

Risques liés aux inondations par remontée de nappe :

Dans les endroits (zonés en U, Ua, Ue) où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre, sont interdits :

- Les sous-sols,
- Le rejet des eaux pluviales dans la nappe,
- L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

Dans les endroits (zonés en U, Ua et Ue) où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 1 et 2,5 mètres, sont interdits :

- Les sous-sols,
- L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

ARTICLE U2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTLISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone, sauf dispositions spécifiques contraires :

Sont autorisés sous conditions :

- La construction ou installation sous réserve d'être destinée au public ou de présenter un intérêt collectif,
- Les constructions, établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont compatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier d'habitations,
- Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés à des constructions ou installations admises dans la zone ou s'ils sont nécessaires aux équipements d'intérêt général, aux aménagements paysagers, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales,
- L'extension des constructions et établissements existants d'artisans ou de commerces (la date d'approbation du présent document) sous réserve d'une bonne insertion avec la construction principale et sans augmentation de nuisances et compatible avec la zone d'habitat,
- Le changement de destination ou d'affectation de bâtiments existants sous réserve que la nouvelle activité soit compatible avec de l'habitat sauf en zone Ue et sous réserve de ne pas modifier de façon majeure l'aspect extérieur du bâti.
- La reconstruction après sinistre sous réserve du respect des implantations, emprises et volumes initiaux, ou dans le respect des règles des articles 3 et suivants.
- Le stationnement isolé de caravanes, camping-car ou mobil homes ou de bateaux de plus de 3 mois sous réserve de se situer dans des remises ou bâtiments existants, ou dans le cas d'un projet de construction ou de rénovation sur le terrain concerné, à la condition de ne pas dépasser une durée d'utilisation à titre de résidence temporaire de plus de 3 mois renouvelables après autorisation du Maire.

Dans le secteur Ue:

Sont autorisés sous conditions :

- La construction ou installation sous réserve d'être destinée au public ou de présenter un intérêt collectif,
- Les constructions à vocation d'activités économiques,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation selon les dispositions prévues par l'article L.512-1 du Code de l'Environnement,
- Les locaux de gardiennage, sous réserve de ne pas dépasser pas 30m² d'emprise au sol et d'être intégré dans le volume principal du bâtiment d'activités.

Dans le secteur Ua :

Sont autorisés sous conditions :

- La construction ou installation sous réserve d'être destinée au public ou de présenter un intérêt collectif maison de santé, …),
- Les constructions à destination commerciale et de services,
- Les constructions à destination de distribution de carburants,
- Les aires de stationnement,
- Les établissements d'accueil hôtelier,
- Les locaux de gardiennage, sous réserve de ne pas dépasser pas 30m² d'emprise au sol et d'être intégré dans le volume principal du bâtiment d'activités.

Risques liés aux inondations par remontée de nappe

Dans les endroits (zonés en U au niveau de la Chapelle St-Louis) où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre, les constructions nouvelles, les extensions et les aménagements de constructions existantes devront respecter les prescriptions suivantes :

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

ARTICLE U3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Dans l'ensemble de la zone :

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Voirie :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle à créer en impasse doit être aménagée en partie finale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour : lutte contre l'incendie, déchets.

Accès :

Tout nouvel accès à créer doit mesurer au minimum 3,50 mètres de large s'il est destiné aux véhicules.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s) et: lutte contre l'incendie, déchets.

Le permis pourra également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Liaisons douces :

Les liaisons douces et les cheminements piétonniers doivent toujours être assurés sous forme de chemins, voies mixtes ou trottoirs, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants (le cas échéant).

ARTICLE U4 – CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Dans l'ensemble du secteur :

Alimentation en eau potable :

A moins de disposer d'un approvisionnement aux normes, le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite.

Assainissement :

Eaux usées :

Les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Les bâtiments doivent disposer d'un assainissement autonome aux normes définies par l'arrêté interministériel du 7 mars 2012 modifiant l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif.

Eaux résiduaires liées aux activités :

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit respecter les dispositions de l'article L1331-10 du Code de la Santé.

Eaux pluviales :

Toute nouvelle urbanisation d'un terrain doit veiller à la maîtrise quantitative et qualitative des ruissellements. Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement sur le domaine public. Qu'elles soient infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas, ces dispositifs ne devront pas perturber le fonctionnement des systèmes d'assainissement non collectif.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sur tout terrain doivent être réalisés à la charge du constructeur.

Réseaux divers :

L'enfouissement des lignes et conduites de distribution (électricité, télécommunication, fluides divers…) sera imposé.

Il doit obligatoirement être réalisé lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE U5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'ensemble de la zone, sauf dispositions spécifiques contraires :

Les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement,

- soit à l'alignement de fait[1] lorsqu'il existe,
- soit à une distance minimale de 3 mètres des voies.

Des implantations différentes pourront être admises :

- pour optimiser les apports solaires, la construction peut s'implanter en respectant les règles ci-dessus avec une tolérance de 2 mètres,
- pour les extensions ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant (restauration, changement de destination, …) des constructions existantes ne respectant pas la règle, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle,
- dès lors qu'un élément architectural tel qu'une clôture pleine, ou comprenant un mur bahut, d'une hauteur maximale de 1,80 mètres assure une continuité visuelle d'un front bâti à l'alignement.
- dans le cas d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

En l'absence de construction, l'alignement doit être maintenu par un mur ou une clôture respectant les dispositions de l'article 11 du présent règlement.

Ces dispositions de ne sont pas applicables aux reconstructions après sinistre et aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt général. Dans ces cas, un retrait minimum d'un mètre sera observé.

En secteur Ue :

Les constructions de tous types seront implantées avec un recul au moins égal à 3 mètres.

Ces dispositions de ne sont pas applicables aux reconstructions après sinistre et aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt général. Dans ces cas, un retrait minimum d'un mètre sera observé.

ARTICLE U6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions sont implantées :

- soit sur une des deux limites séparatives latérales,
- soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives latérales.

Des implantations différentes pourront être admises :

- pour optimiser les apports solaires, la construction peut s'implanter en respectant les règles ci-dessus avec une tolérance de 2 mètres,
- pour les extensions ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant (restauration, changement de destination, …) des constructions existantes ne respectant pas la règle, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle,
- dans le cas d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions non accolées au bâtiment principal.

---

[1] *« L'alignement de fait » est le retrait prépondérant constaté de l'implantation des façades sur rue par rapport à la voie.*

ARTICLE U7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans l'ensemble de la zone :

Non réglementé.

ARTICLE U8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone :

Non réglementé.

ARTICLE U9 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone, sauf dispositions spécifiques contraires :

La hauteur des constructions est mesurée depuis le niveau du terrain naturel.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 mètres au faîtage. La hauteur des constructions ne dépassera pas Rez-de-chaussée + 1 étage + comble aménageable.

La hauteur des constructions à toiture terrasse ne dépassera pas Rez-de-chaussée + 1 étage. Leur hauteur maximale, mesurée à l'acrotère, sera de 7 mètres.

La hauteur des extensions des constructions à usage d'habitation ne dépassera pas la hauteur de la construction principale.

La hauteur des constructions liées à la construction principale dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m², ne doit pas dépasser 3,5 mètres à l'égout.

Des travaux limités d'aménagement, d'extension et de transformation des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du PLU et dépassant la hauteur ci-dessus admise pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées, à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

Les équipements de superstructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un équipement public ou d'intérêt collectif sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (ex : château d'eau).

En secteurs Ua et Ue :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage.

ARTICLE U10 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. **Dans l'ensemble de la zone, sauf dispositions spécifiques contraires :**

1.1. Dispositions générales :

Le permis de construire doit être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, les architectures, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux

avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En cas de rénovation, de restauration et de réhabilitation de constructions anciennes, les aménagements devront être conduits dans le respect du langage vernaculaire des constructions. La mise en œuvre des matériaux devra être réalisée de manière traditionnelle et le caractère des constructions devra être préservé (volumes, échelle des percements, …).

Toutes les constructions d'une architecture étrangère à la région telles que les mas provençaux ou les chalets savoyards et tout pastiche d'architecture étrangère à la région sont interdits.

Les extensions et les annexes vitrées sont autorisées. Elles devront se composer harmonieusement tant en style qu'en volumétrie avec les façades.

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif.

1.2. Volumétrie :

Les constructions présenteront une simplicité de forme et de volume. Elles pourront être composées de volumes principaux et de volumes secondaires.

1.3. Matériaux apparents et couleurs :

1.3.1. Façades et pignons

Les couleurs employées pour les façades, pignons, … devront rappeler les matériaux traditionnels utilisés localement, issus de l'exploitation des ressources naturelles (craie, moellons calcaires, torchis, bauge, terre, …).

L'emploi du bois est autorisé. Les bardages doivent respecter les teintes de bois brut.

Toute couleur vive, criarde, ayant un fort éclat (couleurs réfléchissantes, fluorescentes, …), est interdite.

La peinture noire, le blanc pur et les matériaux brillants sont interdits.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser au rythme des bâtiments bordant la voie.

Les constructions liées à une habitation devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale (murs, toitures et couvertures, percements).

1.3.2. Toiture

La toiture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures générales existantes dans l'environnement communal immédiat (forme et matériaux d'aspect et de couleur similaires) et devra respecter une pente comprise entre 40° et 60°.

Les ouvertures sur le toit, existantes ou à créer, devront s'inspirer des lucarnes classiques de la région du Bessin (lucarnes plus hautes que larges) : lucarnes capucine, à bâtière ou à linteau arrondi.

Toutefois, dans le cas d'extension(s), de changements de destination ou de réhabilitation de constructions existantes ne respectant pas la règle, elles pourront être identiques à l'existant.

Sont de plus autorisées :

- les toitures à faible pente ou/et à un seul pan pour permettre la couverture d'annexes (contiguës ou non à la construction principale) ou de vérandas
- les panneaux solaires (en matière non réfléchissante) et les vitrages (type velux). Les châssis de toit doivent être encastrés dans la toiture et composés avec les baies de l'étage inférieur. Ils doivent être en nombre limité (pas plus de châssis de toit que d'ouvertures sur l'étage inférieur).
- des toitures de pentes ou formes différentes pour permettre l'extension d'une construction existante ou le raccordement à la toiture d'une construction dont les pentes ne respecteraient pas la règle précédente.

Les **toitures terrasses ou monopentes** sont autorisées uniquement dans les cas suivants :

- si elles sont végétalisées ;
- si elles couvrent des Bâtiments Basse Consommation (BBC), des constructions à Haute (ou Très Haute) Performance Énergétique, des constructions passives ou à énergie positive ;
- sur des extensions mesurées ou en éléments de liaisons.

Pour **les annexes et les extensions,** les toits sont tolérés sans pente minimale de toiture et les matériaux transparents ou translucides, excepté la tôle, sont autorisés comme matériaux de couverture.
Dans le cas de la construction d'annexes, il pourra être autorisé une pente de toiture différente de celle de la construction principale sous réserve que cette annexe s'intègre à l'environnement naturel et/ou bâti.

1.4. Constructions existantes

Les transformations des façades doivent respecter dans toute la mesure du possible les caractéristiques urbaines de la rue concernée, en particulier les hauteurs de percement, les modénatures et décors.

Tous travaux exécutés sur une construction existante doivent utiliser des techniques permettant le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt esthétique et participant à sa qualité patrimoniale. Lors de transformations de logements, par changement de destination, démolition partielle, les caractéristiques majeures de la construction doivent être préservées.

1.5. Clôtures

Les clôtures sur voie ou espace public et en limite séparative ne sont pas obligatoires. Néanmoins, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, si une clôture s'avère nécessaire, elle devra être conçue de manière à assurer une unité avec la - ou les – construction(s) existante(s) sur la propriété et/ou avec les clôtures existantes dans le voisinage immédiat. Les clôtures implantées à l'alignement des voies ne devront apporter aucune gêne à la circulation et à la visibilité des automobilistes, notamment au niveau des intersections.

Les clôtures végétales seront impérativement composées d'essences locales (*voir la liste d'essences au lexique du présent règlement*). Elles pourront être doublées de grilles, grillages et lices sous réserve que ceux-ci ne soient pas visibles depuis la voie publique.

Les haies synthétiques sont interdites, ainsi que les paillis et toiles imitant la végétation.

Pour les clôtures sur rue, sont autorisées :

- Les murets en pierres calcaires ou constitués de matériaux recouverts d'un enduit teinté ou peint dans la palette de couleurs locales. Leur hauteur ne pourra pas excéder 1,5 mètre.
- Les haies vives composées d'essences locales mélangées, éventuellement doublées d'un grillage, d'une hauteur maximale de 1,5 mètre.

Pour les clôtures en limite séparative : La hauteur des clôtures ne dépassera pas 2 mètres dans le cas d'une haie et 1,50 mètre lorsqu'il s'agit d'un mur plein ou d'un mur bahut doublé ou non d'une haie vive.

1.6. Panneaux solaires, éoliennes, antennes et autres ouvrages techniques :

S'ils sont installés en toitures, les panneaux solaires doivent être intégrés dans les pentes du toit sans dépasser de l'affleurement des tuiles ou matériaux de toitures.

Les éoliennes individuelles de moins de 12 mètres (hauteur moyenne) devront être implantées à une distance au moins égale à 30 mètres de toute habitation, excepté celle du pétitionnaire installant l'éolienne.

1.7. Eléments du patrimoine bâti recensés sur le règlement graphique (pièce 4.2.1) en vertu de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

Tous travaux réalisés, y compris les ravalements de façades, doivent mettre en valeur les caractéristiques traditionnelles de la construction, ou les améliorer, en conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, connu ou supposé.

Les aménagements (réhabilitations, restaurations, rénovations, changements de destination,…) devront être conduits dans le respect de la logique vernaculaire et des caractéristiques esthétiques et historiques des constructions. Ainsi, la volumétrie d'ensemble du bâtiment, l'ordonnancement des façades, le rythme et les proportions des percements devront être respectés.

Les extensions devront par leur composition, leurs proportions et les matériaux employés respecter le bâti d'origine afin d'obtenir une volumétrie équilibrée et un aspect harmonieux avec la construction existante.

2. En secteurs Ua et Ue :

Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage, elles doivent être de couleur insaturée.

Les façades seront d'un style simple, devront présenter une unité architecturale et seront réalisées en matériaux de bonne qualité de finition.

L'utilisation de matériau naturel est autorisée. Les bardages doivent respecter les teintes de bois brut.

L'utilisation du blanc et de couleur vive est interdite.

Pour les clôtures sur rue, sont autorisées :

- Les haies vives composées d'essences locales éventuellement doublée d'un grillage sur l'intérieur,
- Les grilles rigides sur potelets de teinte foncée.

Les haies synthétiques sont interdites, ainsi que les paillis et toiles imitant la végétation.

Les clôtures réalisées en limite avec une parcelle non destinée à la construction (espace naturel ou agricole) ne pourront être composées que d'une haie bocagère d'essences locales éventuellement doublée d'un grillage sur l'intérieur. Ces haies comprendront au minimum un arbre de haut jet tous les 10 mètres.

ARTICLE U11 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dans l'ensemble de la zone, sauf disposition spécifique contraire :

Le stationnement des véhicules et des cycles doit être assuré en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément à l'article R111-6 du code de l'urbanisme.

Les aires de stationnement doivent contribuer à l'attractivité du cadre de vie par la qualité de leurs aménagements. Elles doivent intégrer des espaces perméables et paysagers afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

Il sera demandé deux places de stationnement par logement.

Les emplacements pour les cycles doivent être aisés et disposer d'aménagements permettant d'assurer le stationnement en toute sécurité et à l'abri de la pluie.

En secteurs Ue et Ua :

Des aires de stationnement suffisantes doivent permettre le stationnement tant des véhicules de livraison et de service que des véhicules du personnel et des visiteurs. Il est interdit d'y affecter des stockages.

ARTICLE U12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Dans l'ensemble de la zone :

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

Des plantations de haies et / ou d'arbustes et / ou d'arbres à haute tige seront réalisées pour masquer les installations extérieures autres que les bâtiments couverts, telles qu'un emplacement pour la collecte des déchets, un parking nouvellement créé, une aire de stockage extérieur, …

Les clôtures végétales seront constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essences locales pour une meilleure intégration paysagère et favoriser la biodiversité.

Les limites des terrains bâtis mitoyens avec une zone classée N ou A doivent être plantés d'une haie bocagère composée uniquement d'essences locales.

Les essences horticoles sont interdites.

Il n'est pas fixé de règles pour l'extension de construction existante sur des terrains d'une superficie inférieure à 300 m² et pour l'extension ou la création d'un commerce.

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

Eléments du patrimoine naturel recensés sur le règlement graphique (pièce 4.2.1) en vertu de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

Toute transformation (suppression ou changement de type de boisement) d'une portion significative (de plus de 5 mètres pour les haies et talus) de ceux-ci fera l'objet d'une instruction d'une déclaration préalable et devra :

- soit être justifiée, par exemple, pour des motifs liés à l'activité économique, empêchant l'exploitation raisonnée des parcelles concernées,
- soit être justifiée par la création d'un accès au terrain en vue de la réalisation d'une construction, pour en permettre la desserte,
- soit être justifiée, par exemple, par une gêne pour la circulation publique, un danger pour la sécurité des tiers,
- soit être justifiée par l'existence de végétaux, parasités, en mauvais état phytosanitaire ou sénescents;

et prévoir une mesure compensatoire adaptée, comme l'implantation d'un linéaire ayant un rôle équivalent et composé d'essences bocagères pour les haies et talus.

Le nombre d'ouvertures dans un même linéaire de haies bocagères et/ou de talus est limité à deux.

Un espace de 50 mètres minimum devra être respecté entre deux ouvertures dans un même linéaire, hormis si ce linéaire mesure moins de 100 mètres.

Les coupes d'entretien courant ne sont pas soumises à déclaration préalable.

ARTICLE U13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions, installations et aménagements visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales devront s'intégrer dans leur environnement architectural, selon les conditions prévues par l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE U14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans l'ensemble de la zone :

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

Les réseaux de technologies d'information et de communication devront être enterrés.

Zone 1AU

ARTICLE 1AU 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone :

Sont interdits :

- Les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité du voisinage,
- Les affouillements et exhaussement de sol saufs ceux visés à l'article 1AU2,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de véhicules non soumis à autorisation et les dépôts de ferrailles,
- Les constructions à usage agricole et forestier,
- Le stationnement isolé ou collectif extérieur de caravanes, mobil-homes, camping-cars ou de bateaux sauf dans les conditions visées à l'article 1 AU2,
- Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les mobil-homes,
- Toute opération ne faisant pas l'objet d'un permis d'aménager unique à l'échelle de chaque secteur 1AU, hormis dans le cas d'équipements d'intérêt collectif.

De plus, en secteur 1AUe et 1AUa :

Sont interdites les maisons d'habitation.

De plus, en secteur 1AUe :

Est interdit le stockage de déchets (même inertes).

De plus, dans les zones de risque reportées au document graphique (pièce 4.2.2) :

Risques liés aux inondations par remontée de nappe :

Dans les endroits (zonés en 1AU, 1AUe et 1 AUa) où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre, sont interdits :

- Les sous-sols,
- Le rejet des eaux pluviales dans la nappe,
- L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

Dans les endroits (zonés en 1 AUe et 1AUa) où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 1 et 2,5 mètres, sont interdits :

- Les sous-sols,
- L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

ARTICLE 1AU2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTLISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone, sauf dispositions spécifiques contraires :

Sont autorisés sous conditions :

- La construction ou installation sous réserve d'être destinée au public ou de présenter un intérêt collectif,
- Les constructions, établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont compatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier d'habitations,
- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sol, sous réserve d'être liés à des travaux d'aménagement d'espace public, à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.

A l'exception des constructions et installations d'intérêt collectif, les sites couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce n°3) ne pourront être ouverts à l'urbanisation que si l'opération d'aménagement porte sur l'ensemble du secteur et respecte les dispositions des OAP.

Dans le secteur 1AUe :

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions à vocation d'activités économiques sous réserve de respecter les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce n°3),
- les ICPE sous réserve du respect de l'art. L512-1 du code de l'environnement,
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage et la surveillance des établissements, ces logements devront être intégrés au corps principal du bâtiment,
- Les aires de stationnement,
- Les clôtures si elles respectent les dispositions de l'article 11.

Dans le secteur 1AUa :

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions à destination commerciale, de services, d'artisanat d'art ou alimentaire,
- Les constructions à destination de distribution de carburants,
- Les constructions pour accueil hôtelier,
- Les aires de stationnement,
- Les clôtures si elles respectent les dispositions de l'article 11.

ARTICLE 1AU3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Dans l'ensemble de la zone :

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Voirie :

Les caractéristiques des voies doivent permettre l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de collecte des déchets (sauf disposition contraire dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation) et répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s).

Toute voie nouvelle à créer en impasse doit être aménagée en partie finale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour : lutte contre l'incendie, déchets.

Accès :

Tout nouvel accès à créer doit mesurer au minimum 3,50 mètres de large s'il est destiné aux véhicules.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s) et: lutte contre l'incendie, déchets.

Le permis pourra également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès directs des constructions seront interdits sur la RD 517.

Liaisons douces :

Les liaisons douces et les cheminements piétonniers doivent toujours être assurés sous forme de chemins, voies mixtes ou trottoirs, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants (le cas échéant).

ARTICLE 1AU4 – CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Dans l'ensemble de la zone :

Alimentation en eau potable :

A moins de disposer d'un approvisionnement aux normes, le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite.

Assainissement :

Eaux usées :

Les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur.
Les bâtiments doivent disposer d'un système d'assainissement autonome ou semi-collectif aux normes définies par l'arrêté interministériel du 7 mars 2012 modifiant l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif.

Eaux résiduaires liées aux activités :

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit respecter les dispositions de l'article L1331-10 du Code de la Santé.

Eaux pluviales :

Toute nouvelle urbanisation d'un terrain doit veiller à la maîtrise quantitative et qualitative des ruissellements. Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement sur le domaine public. Qu'elles soient infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas, ces dispositifs ne devront pas perturber le fonctionnement des systèmes d'assainissement non collectif.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sur tout terrain doivent être réalisés à la charge du constructeur.

Réseaux divers :

L'enfouissement des lignes et conduites de distribution (électricité, télécommunication, fluides divers…) sera imposé.

Il doit obligatoirement être réalisé lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE 1AU5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'ensemble de la zone, sauf dispositions spécifiques contraires :

Par rapport à la rue Longueville, les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement,
- soit à une distance minimale de 5 mètres de la voie.

Par rapport à la RD 517, les constructions seront implantées à une distance minimale de 20 mètres de la voie.

Des implantations différentes pourront être admises :

- pour optimiser les apports solaires, la construction peut s'implanter en respectant les règles ci-dessus avec une tolérance de 2 mètres,
- en cas de nécessités techniques justifiées par l'assainissement individuel,
- pour la protection d'un élément végétal identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, la construction peut s'implanter en respectant les distances ci-dessus avec une tolérance de 2 mètres,
- dans le cas d'implantations spécifiques définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- dans le cas d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Ces dispositions de ne sont pas applicables aux reconstructions après sinistre et aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt général. Dans ces cas, un retrait minimum d'un mètre sera observé.

Dans le secteur 1AUe :

Les constructions devront respecter les dispositions d'implantation définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce n°3).

Dans le secteur 1AUa :

Par rapport à la RD 30a, les constructions seront implantées à une distance minimale de 5 mètres de la voie.

ARTICLE 1AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans toute la zone, sauf dispositions spécifiques contraires :

Les constructions seront implantées en respectant les dispositions stipulées par le Code Civil (notamment les articles 675 à 681) :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

Des implantations différentes pourront être admises :

- pour la protection d'un élément végétal identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, la construction peut s'implanter en respectant les distances ci-dessus avec une tolérance de 2 mètres,
- dans le cas d'implantations spécifiques définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- dans le cas d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Un retrait minimum d'un mètre sera observé pour les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics, ainsi que pour les reconstructions après sinistre.

Le long de la rue Longueville :

Les constructions seront implantées en limite séparative.

ARTICLE 1AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans l'ensemble de la zone :

Non règlementé.

ARTICLE 1AU8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone :

Non règlementé.

ARTICLE 1AU9 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone, sauf dispositions spécifiques contraires :

La hauteur des constructions est mesurée depuis le niveau du terrain naturel.

La hauteur des constructions ne dépassera pas Rez-de-chaussée + 1 étage + combles aménageables. Leur hauteur maximale sera de 10 mètres, mesurée au faîtage.

La hauteur des constructions à toiture terrasse ne dépassera pas Rez-de-chaussée + 1 étage. Leur hauteur maximale, mesurée à l'acrotère, sera de 7 mètres.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur au faîtage ou à l'acrotère de la construction est mesurée dans la partie médiane de celle-ci et ce par rapport au terrain naturel (avant décaissement ou remblaiement).

La hauteur des extensions des constructions à usage d'habitation ne dépassera pas la hauteur de la construction principale.

La hauteur des annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m², ne doit pas dépasser 3,5 mètres à l'égout.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être autorisés des ouvrages techniques (cheminée, antenne, etc.).

Les équipements d'infrastructure sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (ex : château d'eau).

En secteurs 1AUa et 1AUe :

La hauteur des constructions ne dépassera 12 mètres.

Des hauteurs différentes pourront être admises :

- pour des ouvrages techniques (cheminée, antenne, etc.),
- pour des équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (ex : château d'eau),
- dans le cas de hauteurs spécifiques définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE 1AU10 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Dans l'ensemble de la zone, sauf dispositions spécifiques contraires :

1.1. Dispositions générales :

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

En cas de rénovation, de restauration et de réhabilitation de constructions anciennes, les aménagements devront être conduits dans le respect du langage vernaculaire des constructions. La mise en œuvre des matériaux devra être réalisée de manière traditionnelle et le caractère des constructions devra être préservé (volumes, échelle des percements, …).

Toutes les constructions d'une architecture étrangère à la région telles que les mas provençaux ou les chalets savoyards et tout pastiche d'architecture étrangère à la région sont interdits.

Les extensions et les annexes vitrées sont autorisées. Elles devront se composer harmonieusement tant en style qu'en volumétrie avec les façades

Tout projet présentera une simplicité de volume, une implantation et un aspect permettant une insertion harmonieuse dans le paysage environnant qu'il soit urbain ou rural. Il pourra être composé de volumes principaux et de volumes secondaires. Les petits volumes doivent être traités avec simplicité.

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif.

1.2. Matériaux et couleurs

Les façades et pignons présenteront un caractère homogène et une unité d'aspect, chaque façade ayant une unité de matériaux. Les maçonneries apparentes seront réalisées en enduit de ton neutre.

L'emploi du bois est autorisé. Les bardages doivent respecter les teintes de bois brut.

Les couleurs employées pour les façades, pignons, … devront rappeler les matériaux traditionnels utilisés localement, issus de l'exploitation des ressources naturelles (craie, moellons calcaires, torchis, bauge, terre, …). Toute couleur vive, criarde, ayant un fort éclat (couleurs réfléchissantes, fluorescentes, …), est interdite.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

1.3. Toiture et matériaux de couverture

La toiture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures générales existantes dans l'environnement communal immédiat (forme et matériaux d'aspect et de couleur similaires) et devra respecter une pente comprise entre 40° et 60°.

Les ouvertures sur le toit, existantes ou à créer, devront s'inspirer des lucarnes classiques de la région du Bessin (lucarnes plus hautes que larges) : lucarnes capucine, à bâtière ou à linteau arrondi.

Toutefois, dans le cas d'extension(s), de changements de destination ou de réhabilitation de constructions existantes ne respectant pas la règle, elles pourront être identiques à l'existant.

Sont de plus autorisées :

- les toitures à faible pente ou/et à un seul pan pour permettre la couverture d'annexes (contiguës ou non à la construction principale) ou de vérandas
- les panneaux solaires (en matière non réfléchissante) et les vitrages (type velux). Les châssis de toit doivent être encastrés dans la toiture et composés avec les baies de l'étage inférieur. Ils doivent être en nombre limité (pas plus de châssis de toit que d'ouvertures sur l'étage inférieur).
- des toitures de pentes ou formes différentes pour permettre l'extension d'une construction existante ou le raccordement à la toiture d'une construction dont les pentes ne respecteraient pas la règle précédente.

Les **toitures terrasses ou monopentes** sont autorisées uniquement dans les cas suivants :

- si elles sont végétalisées ;
- si elles couvrent des Bâtiments Basse Consommation (BBC), des constructions à Haute (ou Très Haute) Performance Énergétique, des constructions passives ou à énergie positive ;
- sur des extensions mesurées ou en éléments de liaisons.

Pour **les annexes et les extensions,** les toits sont tolérés sans pente minimale de toiture et les matériaux transparents ou translucides, excepté la tôle, sont autorisés comme matériaux de couverture.
Dans le cas de la construction d'annexes, il pourra être autorisé une pente de toiture différente de celle de la construction principale sous réserve que cette annexe s'intègre à l'environnement naturel et/ou bâti.

1.4. Clôtures

Les clôtures sur voie ou espace public et en limite séparative ne sont pas obligatoires. Néanmoins, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, si une clôture s'avère nécessaire, elle devra être conçue de manière à assurer une unité avec la - ou les – construction(s) existante(s) sur la propriété et/ou avec les clôtures existantes dans le voisinage immédiat. Les clôtures implantées à l'alignement des voies ne devront apporter aucune gêne à la circulation et à la visibilité des automobilistes, notamment au niveau des intersections.

Les clôtures végétales seront impérativement composées d'essences locales (*voir la liste d'essences au lexique du présent règlement*). Elles pourront être doublées de grilles, grillages et lices sous réserve que ceux-ci ne soient pas visibles depuis la voie publique.
Les haies synthétiques sont interdites, ainsi que les paillis et toiles imitant la végétation.

Les seules clôtures pleines autorisées le long de la voie publique sont les murets en pierres calcaires ou constitués de matériaux recouverts d'un enduit teinté ou peint dans la palette de couleurs locales. Leur hauteur ne pourra pas excéder 1m50.

La hauteur des clôtures en limites séparatives ne dépassera pas 2 mètres dans le cas d'une haie et 1,50 mètre lorsqu'il s'agit d'un mur plein ou d'un mur bahut doublé ou non d'une haie vive.

Les clôtures réalisées en limite avec une parcelle non destinée à la construction (espace naturel ou agricole) ne pourront être composées que d'une haie bocagère d'essences locales mélangées éventuellement doublée d'un grillage sur l'intérieur.

Ces haies comprendront au minimum 1 arbre de haut jet tous les 10 mètres.

1.5. Constructions existantes

Les transformations des façades doivent respecter dans toute la mesure du possible les caractéristiques urbaines de la rue concernée, en particulier les hauteurs de percement, les modénatures et décors.

Tous travaux exécutés sur une construction existante doivent utiliser des techniques permettant le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt esthétique et participant à sa qualité patrimoniale. Lors de transformations de logements, par changement de destination, démolition partielle, les caractéristiques majeures de la construction doivent être préservées.

1.6. Panneaux solaires, éoliennes, antennes et autres ouvrages techniques :

S'ils sont installés en toitures, les panneaux solaires doivent être intégrés dans les pentes du toit sans dépasser de l'affleurement des tuiles ou matériaux de toitures.

Les éoliennes individuelles de moins de 12 mètres (hauteur moyeu) devront être implantées à une distance au moins égale à 30 mètres de toute habitation, excepté celle du pétitionnaire installant l'éolienne.

2. En secteurs 1AUe et 1AUa :

2.1. Matériaux et couleurs

Les façades seront d'un style simple, devront présenter une unité architecturale et seront réalisées en matériaux de bonne qualité de finition.

L'utilisation de matériau naturel est autorisée. Les bardages doivent respecter les teintes de bois brut.

Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage, elles doivent être de couleur insaturée.

L'utilisation du blanc et de couleur vive est interdite.

Les couleurs vives pourront être autorisées pour les menuiseries, les éléments de superstructure, les enseignes et les évènements architecturaux.

Les éléments de superstructure tels que cheminée, matériels de ventilation et de climatisation devront faire l'objet d'une intégration soignée.

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et teinte.

2.2. Couvertures Toiture et matériaux de couverture

La pente des toits et les ouvertures qui y prendront place ne sont pas règlementées.

2.3. Clôtures

Les clôtures seront d'un style simple, en harmonie avec le paysage environnant. Seules sont autorisées les haies vives composées d'essences locales, éventuellement doublées d'un grillage sur potelet de teinte foncée à l'intérieur du lot

Les haies synthétiques sont interdites, ainsi que les paillis et toiles imitant la végétation.

Les clôtures réalisées en limite avec une parcelle non destinée à la construction (espace naturel ou agricole) ne pourront être composées que d'une haie bocagère d'essences locales mélangées éventuellement doublée d'un grillage de teinte foncée sur l'intérieur.

Ces haies comprendront au minimum 1 arbre de haut jet tous les 10 mètres.

ARTICLE 1AU11 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dans l'ensemble de la zone, sauf dispositions spécifiques contraires :

Le stationnement des véhicules et des cycles doit être assuré en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément à l'article R. 111-6 du code de l'urbanisme.

Les aires de stationnement doivent contribuer à l'attractivité du cadre de vie par la qualité de leurs aménagements. Elles doivent intégrer des espaces perméables et paysagers afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera demandé deux places de stationnement par logement nouvellement créé. Elles seront réalisées :

- soit sur la parcelle et pourront ou non être incluses dans le bâti,
- soit sur un parking collectif à moins de 100 mètres à pied de l'habitation.

Les emplacements pour les cycles doivent être aisés et disposer d'aménagements permettant d'assurer le stationnement en toute sécurité et à l'abri de la pluie.

En secteurs 1AUe et 1AUa :

Des aires de stationnement suffisantes doivent permettre le stationnement tant des véhicules de livraison et de service que des véhicules du personnel et des visiteurs. Il est interdit d'y affecter des stockages.

ARTICLE 1AU12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Dans l'ensemble de la zone :

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

Des plantations de haies et / ou d'arbustes et / ou d'arbres à haute tige seront réalisées pour masquer les installations extérieures autres que les bâtiments couverts, telles qu'un emplacement pour la collecte des déchets, un parking nouvellement créé, une aire de stockage extérieur, …

Les clôtures végétales seront constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essences locales pour une meilleure intégration paysagère et favoriser la biodiversité.

Les limites des terrains bâtis mitoyens avec une zone classée N ou A doivent être plantés d'une haie bocagère composée uniquement d'essences locales (les essences horticoles sont interdites).

Les reculs par rapport à l'alignement devront comporter un espace au sol libre suffisant pour permettre l'infiltration des eaux pluviales.

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

ARTICLE 1AU13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions, installations et aménagements visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales devront s'intégrer dans leur environnement architectural, selon les conditions prévues par l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AU14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans l'ensemble de la zone :

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

Le raccordement des constructions neuves au réseau de communications numériques doit être prévu.

Zone A

ARTICLE A1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone :

Sont interdites les constructions et occupations du sol de toute nature sauf celles prévues à l'article A2.

De plus, dans les zones de risques reportées au document graphique (pièce 4.2.2) :

Risques liés aux inondations par débordement de cours d'eau :

Dans les endroits non urbanisés (zonés en A), sont interdits les nouvelles constructions, extensions et exhaussements.

Risques liés aux inondations par remontée de nappe :

Dans les endroits (zonés en A) où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre, sont interdits :

- Les sous-sols,
- Le rejet des eaux pluviales dans la nappe,
- L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

Dans les endroits (zonés en A) où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 1 et 2,5 mètres, sont interdits :

- Les sous-sols,
- L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

De plus, dans les zones humides identifiées au règlement graphique (pièce 4.2.1) dans la zone A :

Sont interdits les affouillements et les exhaussements des zones humides et tous travaux contrariant le régime hydrographique existant, sont interdits, à l'exception des constructions et installations, travaux ou aménagements soumis à ces conditions particulières admis à l'article 2.

De plus, dans le périmètre de protection établi autour du captage de Louvières, au titre de l'article R123-11 b du Code de l'Urbanisme :

Le périmètre de protection éloigné fait l'objet d'un figuré particulier : . Il a été défini par arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique du 24 Juin 1988.

Au sein de ces périmètres, sont interdites toutes constructions ou installations contraires aux dispositions de cet arrêté préfectoral, notamment l'infiltration des eaux pluviales dans le sol par un système d'engouffrement rapide (puisard, puits perdu…), les systèmes d'engouffrement rapides.

ARTICLE A2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone, sauf dispositions spécifiques contraires :

Sont autorisés sous conditions :

- Les aménagements, installations et constructions nécessaires à l'exploitation agricole telle que définie par l'article L.311-1 du Code rural et de la pêche maritime, sous réserve :
  - d'être situés à plus de 100 mètres – ou, à défaut, de ne pas réduire les interdistances avec - des habitations de tiers, si ces aménagements, installations ou constructions doivent générer des périmètres sanitaires.
  - de ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des constructions, établissements et installations, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- Les nouvelles constructions à usage d'habitations, sous réserve d'être destinées à des exploitants agricoles dont la présence est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation et d'être situées à moins de 150 mètres des principaux bâtiments d'exploitation,

- Les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve d'être liés et nécessaires à l'activité agricole, à des travaux d'aménagement d'espace public, à des travaux de construction, à la sécurité incendie ou à la régulation des eaux pluviales.

- Les aménagements sur le lieu de l'exploitation pour permettre la diversification des activités agricoles et qui ont pour support l'exploitation.

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les travaux de changement de destination, en faveur de l'habitat ou d'une offre d'hébergement touristique (chambres d'hôtes, gîtes ruraux, …) des bâtiments traditionnels existants à la date d'approbation du PLU, repérés au règlement graphique (pièce 4.2.1) par le figuré suivant ★, sous réserve :
  - de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site,
  - de s'effectuer vers une destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce,
  - d'être validé par un avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

- L'extension et l'aménagement (adaptation, réfection, restauration,…) des bâtiments d'habitation sont autorisées sous réserve :

- de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites.
- de se situer à plus de 100 mètres d'un bâtiment d'exploitation agricole.
- que l'extension soit limitée à 30 % de la surface de plancher de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100m² de surface de plancher, l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130m² à compter de la date d'approbation du présent règlement.

  Une seule extension sera autorisée sur une même habitation à compter de la date d'approbation du présent règlement.

- Les annexes aux bâtiments d'habitation (y compris les logements d'exploitants), sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site

  Elles devront être implantées à l'intérieur d'une zone de 30 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal et ne pourront excéder 80 m² d'emprise au sol à compter de l'approbation du présent règlement.

- Les travaux ou transformations sur les éléments bâtis et naturels repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique n°4.2.1, sous réserve d'avoir fait l'objet d'une déclaration préalable en mairie et d'une autorisation de celle-ci. Les travaux ou transformations déclarées préalablement pourront être refusées ou des adaptations exigées.

- Le stationnement isolé de caravanes, camping-cars ou mobil homes ou de bateaux de plus de 3 mois sous réserve de se situer dans des remises ou bâtiments existants, ou dans le cas d'un projet de construction ou de rénovation sur le terrain concerné, à la condition de ne pas dépasser une durée d'utilisation à titre de résidence temporaire de plus de 3 mois renouvelables après autorisation du Maire.

- Les clôtures nécessaires à l'activité agricole en application des dispositions de l'article 11.

- La reconstruction après sinistre sous réserve de respecter les implantations, emprises et volumes initiaux

De plus, dans le périmètre d'application de la Loi Barnier de part et d'autre de la RN 13

Sont autorisées :

- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières (stations-services, etc.),
- Les constructions ou installations liées aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Les constructions ou installations liées aux bâtiments d'exploitation agricole,
- Les constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt public (aires de covoiturage, etc.).

Dans les zones humides identifiées sur le document graphique (pièce 4.2.1) dans la zone A :

A moins qu'une étude de sol ne montre que la zone n'est en fait pas humide, seuls sont autorisés :

- Les travaux ou aménagements nécessaires à leur conservation, à leur protection ou à leur gestion, ou à leur mise en valeur à des fins culturelles, scientifiques ou agricoles,
- Les installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles respectent les dispositions du code de l'environnement.

ARTICLE A3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Dans l'ensemble de la zone :

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Voirie :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle à créer en impasse doit être aménagée en partie finale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour : lutte contre l'incendie, déchets.

Accès :

Les caractéristiques des accès doivent permettre l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s).

Le permis pourra également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Liaisons douces :

Les cheminements piétonniers, doivent toujours être assurés sous forme de chemins, voies mixtes ou trottoirs, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants (le cas échéant).

ARTICLE A4 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Dans l'ensemble de la zone :

Alimentation en eau potable :

A moins de disposer d'un approvisionnement aux normes, le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite.

Assainissement :

Eaux usées :

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Eaux résiduaires liées aux activités :

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit respecter les dispositions de l'article L1331-10 du Code de la Santé.

Eaux pluviales :

Toute nouvelle urbanisation d'un terrain doit veiller à la maîtrise quantitative et qualitative des ruissellements. Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement sur le domaine public. Qu'elles soient infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas, ces dispositifs ne devront pas perturber le fonctionnement des systèmes d'assainissement non collectif.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sur tout terrain doivent être réalisés à la charge du constructeur.

Réseaux divers :

L'enfouissement des lignes et conduites de distribution (électricité, télécommunication, fluides divers…) sera imposé.

Il doit obligatoirement être réalisé lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE A5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'ensemble de la zone, sauf dispositions spécifiques contraires :

Sauf impossibilité technique et sous réserve de respecter les distances de périmètres sanitaires fixées à l'article A2 :

- Les constructions nouvelles, hormis les logements des exploitants, devront être implantées à une distance minimale de 35 mètres par rapport à l'alignement des voies départementales et 10 mètres des autres voies.
- Les extensions des bâtiments de logements des exploitants sont autorisées si elles ne réduisent pas à moins de 3 mètres la distance par rapport à l'alignement des voies départementales ou des chemins ruraux.
- Les constructions neuves à destination d'habitation (logements d'exploitants) devront être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement des voies.

Pour toute construction, les retraits exigés par rapport aux berges des cours d'eau sont fixés à 10 mètres, exception faite pour les extensions de bâtiments existants.

Des implantations différentes et des reculs partiels pourront être admis dans les cas suivants :

- pour la protection d'un élément végétal identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, la construction peut s'implanter en respectant les distances ci-dessus avec une tolérance de 2 mètres,
- pour les extensions ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant (restauration, changement de destination, …) des constructions existantes ne respectant pas la règle, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle,
- pour les annexes de bâtiment d'habitation (y compris les logements d'exploitants) qui devront être implantées :
  - soit à l'alignement du bâti existant,
  - soit à une distance minimale de deux mètres de l'emprise publique,
- dans le cas d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
- dans le cas où les terrains sont concernés par les marges de recul liées aux infrastructures routières suivantes: RN 13; ces marges apparaissent en pointillés dans le règlement graphique (pièce 4.2.1). Dans ces marges de recul, toute construction nouvelle est interdite, à l'exception des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole ou aux réseaux d'intérêt public. En outre, l'aménagement, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans ces espaces peuvent être autorisés. Une telle possibilité ne sera pas accordée aux constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation.

ARTICLE A6– IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone, sauf dispositions spécifiques contraires :

Sauf impossibilité technique et sous réserve de respecter les dispositions relatives aux distances d'implantation stipulées dans l'article A2, les constructions et leurs extensions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

Les bâtiments devant accueillir une activité susceptible de perturber la tranquillité d'habitations limitrophes devront être implantés avec un recul d'au moins cinq mètres par rapport aux limites séparatives bordant lesdites habitations.

Des implantations différentes pourront être admises :

- pour les extensions ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant (restauration, changement de destination, …) des constructions existantes ne respectant pas la règle, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle,
- pour les annexes de bâtiments d'habitation (y compris les logements d'exploitants) qui devront être implantées :
  - soit en limite séparative,
  - soit à une distance minimale d'un mètre de cette limite,
- pour la protection d'un élément végétal identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, la construction peut s'implanter en respectant les distances ci-dessus avec une tolérance de 2 mètres,
- dans le cas d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 mètres des haies, talus arborés et chemins.

ARTICLE A7 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les annexes aux bâtiments d'habitations devront être implantées à l'intérieur d'une zone de 30 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

ARTICLE A8 – EMPRISE AU SOL

Dans l'ensemble de la zone :

Les extensions et les annexes des constructions à usage d'habitation existantes sont limitées à 30 % de la surface de plancher de la construction principale.

Pour les constructions inférieures à 100m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130m² ;

L'ensemble des annexes d'habitation sises sur une même unité foncière ne pourra pas excéder une emprise au sol totale de 80 m².

Pour les constructions neuves à vocation d'habitation (logements d'exploitants), l'ensemble des constructions (bâtiment principal, extension, annexe) sises sur une même unité foncière ne pourra pas excéder une emprise au sol totale de 150 m².

ARTICLE A9 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Généralités :

La hauteur des constructions est mesurée depuis le niveau du terrain naturel.

Au-dessus des limites fixées, seuls peuvent être autorisés des ouvrages techniques de faibles emprises (cheminées,…), des ouvrages spécifiques exceptionnels en lien avec l'activité (silos,…) ou des installations publiques ou d'intérêt collectif.

Constructions à usage d'habitation :

La hauteur des constructions ne dépassera pas Rez-de-chaussée + 1 étage + combles aménageables. Leur hauteur maximale sera de 10 mètres, mesurée au faîtage.

La hauteur des constructions à toiture terrasse ne dépassera pas Rez-de-chaussée + 1 étage. Leur hauteur maximale, mesurée à l'acrotère, sera de 7 mètres.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur au faîtage ou à l'acrotère de la construction est mesurée dans la partie médiane de celle-ci et ce par rapport au terrain naturel (avant décaissement ou remblaiement).

La hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère des extensions aux habitations devra être inférieure ou égale à la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction principale.

La hauteur au faitage des extensions aux habitations devra être inférieure ou égale à la hauteur au faitage de la construction principale.

La hauteur totale de toute annexe ne devra pas excéder :

- 4 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère,
- 6 mètres au faitage.

Ces dispositions ne sont pas applicables à la reconstruction à l'identique après sinistre.

Bâtiments agricoles :

La hauteur des bâtiments agricoles n'est pas limitée.

ARTICLE A10 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Dans l'ensemble de la zone, sauf dispositions spécifiques contraires :

1.1. Dispositions générales :

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

En cas de rénovation, de restauration et de réhabilitation de constructions anciennes, les aménagements devront être conduits dans le respect du langage vernaculaire des constructions. La mise en œuvre des matériaux devra être réalisée de manière traditionnelle et le caractère des constructions devra être préservé (volumes, échelle des percements, …).

Toutes les constructions d'une architecture étrangère à la région telles que les mas provençaux ou les chalets savoyards et tout pastiche d'architecture étrangère à la région sont interdits.

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif.

1.2. Panneaux solaires, éoliennes, antennes et autres ouvrages techniques :

S'ils sont installés en toitures, les panneaux solaires doivent être intégrés dans les pentes du toit sans dépasser de l'affleurement des tuiles ou matériaux de toitures.

Les éoliennes individuelles de moins de 12 mètres (hauteur moyenne) devront être implantées à une distance au moins égale à 30 mètres de toute habitation, excepté celle du pétitionnaire installant l'éolienne.

1.3. Eléments du patrimoine bâti recensés sur le règlement graphique (pièce 4.2.1) en vertu de l'article L.151-11, 2° du code de l'urbanisme :

Tous travaux réalisés, y compris les ravalements de façades, doivent mettre en valeur les caractéristiques traditionnelles de la construction, ou les améliorer, en conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, connu ou supposé.

Les aménagements (réhabilitations, restaurations, rénovations, changements de destination,…) devront être conduits dans le respect de la logique vernaculaire et des caractéristiques esthétiques et historiques des constructions. Ainsi, la volumétrie d'ensemble du bâtiment, l'ordonnancement des façades, le rythme et les proportions des percements devront être respectés.

Les extensions devront par leur composition, leurs proportions et les matériaux employés respecter le bâti d'origine afin d'obtenir une volumétrie équilibrée et un aspect harmonieux avec la construction existante.

2. Constructions à usage d'habitation :

2.1. Dispositions générales :

Tout projet présentera une simplicité de volume, une implantation et un aspect permettant une insertion harmonieuse dans le paysage environnant qu'il soit urbain ou rural. Il pourra être composé de volumes principaux et de volumes secondaires. Les petits volumes doivent être traités avec simplicité.

Les extensions et les annexes vitrées sont autorisées. Elles devront se composer harmonieusement tant en style qu'en volumétrie avec les façades.

2.1. Matériaux et couleurs :

Les façades et pignons présenteront un caractère homogène et une unité d'aspect, chaque façade ayant une unité de matériaux. Les maçonneries apparentes seront réalisées en enduit de ton neutre.

Les couleurs employées pour les façades, pignons, … devront rappeler les matériaux traditionnels utilisés localement, issus de l'exploitation des ressources naturelles (craie, moellons calcaires, torchis, bauge, terre, …).

L'emploi du bois est autorisé. Les bardages doivent respecter les teintes de bois brut.

Toute couleur vive, criarde, ayant un fort éclat (couleurs réfléchissantes, fluorescentes, …), est interdite.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

2.2. Toiture et matériaux de couverture :

La toiture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures générales existantes dans l'environnement communal immédiat (forme et matériaux d'aspect et de couleur similaires) et devra respecter une pente comprise entre 40° et 60°.

Les ouvertures sur le toit, existantes ou à créer, devront s'inspirer des lucarnes classiques de la région du Bessin (lucarnes plus hautes que larges) : lucarnes capucine, à bâtière ou à linteau arrondi.

Toutefois, dans le cas d'extension(s), de changements de destination ou de réhabilitation de constructions existantes ne respectant pas la règle, elles pourront être identiques à l'existant.

Sont de plus autorisées :

- les toitures à faible pente ou/et à un seul pan pour permettre la couverture d'annexes (contiguës ou non à la construction principale) ou de vérandas,
- les panneaux solaires (en matière non réfléchissante) et les vitrages (type velux). Les châssis de toit doivent être encastrés dans la toiture et composés avec les baies de l'étage inférieur. Ils doivent être en nombre limité (pas plus de châssis de toit que d'ouvertures sur l'étage inférieur),
- des toitures de pentes ou formes différentes pour permettre l'extension d'une construction existante ou le raccordement à la toiture d'une construction dont les pentes ne respecteraient pas la règle précédente.

Les **toitures terrasses ou monopentes** sont autorisées uniquement dans les cas suivants :

- si elles sont végétalisées,
- si elles couvrent des Bâtiments Basse Consommation (BBC), des constructions à Haute (ou Très Haute) Performance Énergétique, des constructions passives ou à énergie positive,
- sur des extensions mesurées ou en éléments de liaisons.

Pour **les annexes et les extensions,** les toits sont tolérés sans pente minimale de toiture et les matériaux transparents ou translucides, excepté la tôle, sont autorisés comme matériaux de couverture.
Dans le cas de la construction d'annexes, il pourra être autorisé une pente de toiture différente de celle de la construction principale sous réserve que cette annexe s'intègre à l'environnement naturel et/ou bâti.

2.3. Clôture :

Les clôtures sur voie ou espace public et en limite séparative ne sont pas obligatoires. Néanmoins, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, si une clôture s'avère nécessaire, elle devra être conçue de manière à assurer une unité avec la - ou les – construction(s) existante(s) sur la propriété et/ou avec les clôtures existantes dans le voisinage immédiat. Les clôtures implantées à l'alignement des voies ne devront apporter aucune gêne à la circulation et à la visibilité des automobilistes, notamment au niveau des intersections.

Les clôtures végétales seront impérativement composées d'essences locales (*voir la liste d'essences au lexique du présent règlement*). Elles pourront être doublées de grilles, grillages et lices sous réserve que ceux-ci ne soient pas visibles depuis la voie publique.

Les haies synthétiques sont interdites, ainsi que les paillis et toiles imitant la végétation.

Pour les clôtures sur rue, sont autorisées :

- Les murets en pierres calcaires ou constitués de matériaux recouverts d'un enduit teinté ou peint dans la palette de couleurs locales. Leur hauteur ne pourra pas excéder 1m50,
- Les haies vives composées d'essences locales mélangées, éventuellement doublées d'un grillage, d'une hauteur maximale de 1,5 mètre.

Pour les clôtures en limite séparative, sont autorisées : La hauteur des clôtures en limites séparatives ne dépassera pas 2 mètres dans le cas d'une haie et 1,50 mètre lorsqu'il s'agit d'un mur plein ou d'un mur bahut doublé ou non d'une haie vive.

Les clôtures réalisées en limite avec une parcelle non destinée à la construction (espace naturel ou agricole) devront être à maille large sans soubassement permettant ainsi le déplacement des espèces dont la hauteur n'excédera pas 1,20 mètre, qu'une haie bocagère pourra doubler.

Ces haies comprendront au minimum 1 arbre de haut jet tous les 10 mètres.

2.4. Constructions existantes :

Les transformations des façades doivent respecter dans toute la mesure du possible les caractéristiques urbaines de la rue concernée, en particulier les hauteurs de percement, les modénatures et décors.

Tous travaux exécutés sur une construction existante doivent utiliser des techniques permettant le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt esthétique et participant à sa qualité patrimoniale. Lors

de transformations de logements, par changement de destination, démolition partielle, les caractéristiques majeures de la construction doivent être préservées.

2.5. Extensions :

Les extensions devront par leur composition, leurs proportions et les matériaux employés respecter le bâti d'origine afin d'obtenir une volumétrie équilibrée et un aspect harmonieux avec la construction existante.

L'utilisation de matériaux de fortune pour ces constructions est interdite.

Les matériaux modulaires (briques creuses, parpaings, agglomérés, carreaux de plâtre…) destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne devront en aucun cas être laissés nus.

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures générales existantes dans l'environnement communal immédiat. L'utilisation d'autres matériaux est possible dans la mesure où ils participent à une démarche d'économie d'énergie et/ou de développement durable et dans la mesure où ils n'ont pas d'impact négatif sur le paysage.

Les toits-terrasse végétalisés ou non sont autorisés.

3. Bâtiments agricoles :

3.1. Matériaux et couleurs :

Les constructions présenteront une unité architecturale et de volume ainsi qu'une unité de matériaux et de teinte de façon à limiter leur impact sur le paysage.

Les matériaux de couverture et de bardage ne devront pas être brillants.

L'emploi à nu de matériaux en parement extérieur est interdit.

L'emploi du bois est autorisé. Les bardages doivent respecter les teintes de bois brut.

Un soin particulier sera apporté à l'implantation des constructions sur les terrains en pentes. La plantation de bosquets d'arbres d'essences locales participera à l'insertion dans le paysage des constructions.

3.2. Toiture et matériaux de couverture :

La couverture devra être non réfléchissante.

Les couvertures privilégieront l'emploi de teintes gris foncé. L'emploi du blanc pur et de matériaux brillants est interdit.

La prise en compte de normes de « haute qualité environnementale » dans le cadre de la construction est recommandée (mise en place de panneaux solaires et de cellules photovoltaïques).

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'être non réfléchissants.

3.3. Extensions :

Les extensions devront être réalisées en harmonie avec le bâtiment existant (murs, toitures et couvertures, percements) et les clôtures.

Elles doivent être pensées en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elles se greffent.

4. Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Tout projet devra présenter un volume simple, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site dans lequel il s'inscrit et notamment :

- la végétation existante,
- les constructions voisines qui y sont implantées.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, l'aspect des matériaux apparents et les détails architecturaux.

ARTICLE A11 – STATIONNEMENT

Dans l'ensemble de la zone :

Le stationnement des véhicules et des cycles doit être assuré en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément à l'article R111-6 du code de l'urbanisme.

Les aires de stationnement doivent contribuer à l'attractivité du cadre de vie par la qualité de leurs aménagements. Elles doivent intégrer des espaces perméables et paysagers afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera demandé deux places de stationnement par logement nouvellement créé intégrées à la parcelle.

ARTICLE A12 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans l'ensemble de la zone :

D'une manière générale, le caractère bocager doit être sauvegardé. Les talus avec leur végétation, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

La création, l'extension ou l'installation de bâtiments techniques agricoles, ainsi que les constructions légères, devront être masquées par des plantations d'essences locales.

Les clôtures végétales seront constituées de haies bocagères ou d'alignements d'arbres d'essences locales pour une meilleure intégration paysagère et favoriser la biodiversité.

Les essences horticoles sont interdites.

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

Eléments du patrimoine naturel recensés sur le règlement graphique (pièce 4.2.1) en vertu de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

Toute transformation (suppression ou changement de type de boisement) d'une portion significative (de plus de 5 mètres pour les haies et talus) de ceux-ci fera l'objet d'une instruction d'une déclaration préalable et devra :

- soit être justifiée, par exemple, pour des motifs liés à l'activité économique, empêchant l'exploitation raisonnée des parcelles concernées,
- soit être justifiée par la création d'un accès au terrain en vue de la réalisation d'une construction, pour en permettre la desserte,
- soit être justifiée, par exemple, par une gêne pour la circulation publique, un danger pour la sécurité des tiers,
- soit être justifiée par l'existence de végétaux, parasités, en mauvais état phytosanitaire ou sénescents;

et prévoir une mesure compensatoire adaptée, comme l'implantation d'un linéaire ayant un rôle équivalent et composé d'essences bocagères pour les haies et talus.

Le nombre d'ouvertures dans un même linéaire de haies bocagères et/ou de talus est limité à deux.

Un espace de 50 mètres minimum devra être respecté entre deux ouvertures dans un même linéaire, hormis si ce linéaire mesure moins de 100 mètres.

Les coupes d'entretien courant ne sont pas soumises à déclaration préalable.

Les mares identifiées au règlement graphique (pièce 4.2.1) ne doivent pas être comblées ni obstruées.

ARTICLE A13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions, installations et aménagements visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales devront s'intégrer dans leur environnement architectural et/ou paysager, selon les conditions prévues par l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

Le raccordement des constructions neuves au réseau de communications numériques doit être prévu.