



Plan Local
d'Urbanisme
Intercommunal

Les Courbes de l'Orne

Règlement écrit

pièce n°

1

2

3

A B C

4

5



Table des matières

Préambule	5
1 Dispositions générales	5
Le règlement de la Zone Urbaine (U)	17
1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	17
2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	23
3 Equipements et réseaux	39
Le règlement de la Zone à urbaniser (AU)	43
1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	43
2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	47
3 Equipements et réseaux	58
Le règlement de la Zone Agricole (A)	61
1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	61
2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	68
3 Equipements et réseaux	79
Le règlement de la Zone Naturelle (N)	83
1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	83
2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	89
3 Equipements et réseaux	100
Lexique	103





Préambule

1 Dispositions générales

Article 1 – Champ d’application du PLUi

Le présent règlement s’applique à la partie du territoire d’ARGENTAN INTERCOM, formant l’ancienne Communauté de Communes des Courbes de l’Orne (14 communes d’Ecouché les Vallées, Avoine, Boucé, Fleuré, Joué du Plain, La Lande de Lougé, Lougé sur Maire, Monts sur Orne, Rânes, Saint Brice sous Rânes, Saint Georges d’Annebecq, Sevrai, Tanques et Vieux Pont). Il est établi en application des articles L.151-8 à L.151-42 et R.151-9 à R.151-50 du Code de l’Urbanisme. Il est opposable à tous travaux, constructions, installations, aménagements, ainsi qu’aux occupations ou utilisations du sol.

Il s’applique également :

- Aux Installations Classées pour la Protection de l’Environnement.
- Aux démolitions (article L. 421-3 du Code de l’Urbanisme).

Toute règle s’applique à tous les lots issus d’une division de terrain.

Article 2 – Portée du règlement à l’égard d’autres législations

a) Règlement National d’Urbanisme (RNU)

Les règles du PLUi se substituent au Règlement National d’Urbanisme à l’exception des articles suivants du Code de l’Urbanisme qui demeurent applicables sur l’ensemble du territoire communal couvert par le PLUi :

- **Article L.111-6** : Les dispositions de l’article L.111-6 issu de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l’environnement s’appliquent sur les parties non urbanisées du territoire de la commune couverte par le PLU : « *En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d’autre de l’axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d’autre de l’axe des autres routes classées à grande circulation* ».

Cette interdiction ne s’applique pas (art. L.111-7 CU) :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d’exploitation agricole ;
- Aux réseaux d’intérêt public.

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

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

- **Article R.111-2** : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».
- **Article R.111-4** : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».
- **Article R.111-5** : « Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut 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 ».

- **Article R.111-25** : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux. »

- **Article R.111-26** : « le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement. ».
- **Article R.111-27** : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou

ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

b) Autres législations

Sont annexés les documents afférents aux diverses servitudes applicables sur toute ou partie du territoire, nonobstant les dispositions du PLUi :

- Les servitudes d'utilité publique prévues aux articles L.151-43 et R.151-51 (annexe 1) du Code de l'Urbanisme concernant le territoire.
- L'arrêté interministériel du 30 mai 1996 pris en application de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres.

c) Règlementation relative aux vestiges archéologiques

Sont applicables dans ce domaine, les dispositions ci-après :

- L'article L.531-1 du Code du Patrimoine relatif aux autorisations de fouilles par l'Etat.
- L'article L.531- 14 du Code du Patrimoine relatif aux découvertes fortuites.
- L'article 8 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, qui précise les modalités de saisine du Préfet de Région par les services instructeurs.

d) Permis de démolir

Toute démolition de bâtiments sur l'ensemble du territoire intercommunal est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

e) Edification ou modification des clôtures

Toute édification ou modification de clôtures sur l'ensemble du territoire intercommunal est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme.

f) Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démoli volontairement depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme en vigueur.

g) Travaux sur bâti existant

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'urbanisme peut être accordée pour des travaux qui ont soit :

- pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard,
- pour objet de procéder à une extension de la construction dans le strict prolongement (implantations, volumes, gabarits) de l'existant.

h) Ravalement

Les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable, conformément à l'article R.421-17-1 du Code de l'urbanisme.

i) Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le PLUi ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation autres que celles prévues par les articles L.152-4 à L.152-6, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières. Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures fixées par l'article L.152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du Plan Local d'Urbanisme intercommunal par les articles L.152-4 à L.152-6.

Article 3 – Division du territoire en zones

Conformément au Code de l'Urbanisme en vigueur, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal organise un droit à bâtir sur 4 types de zones :

- La zone U (urbaine) où la vocation principale est la mixité des constructions compatibles avec un environnement résidentiel. Cette zone, mêlant à la fois caractère ancien et une architecture plus récente, peut donc accueillir des constructions abritant des activités et des services divers compatibles avec l'habitat.

La zone U est applicable sur les secteurs déjà urbanisés au moment de l'approbation du PLUi, mais aussi sur les secteurs dotés d'équipements publics et d'intérêt collectif et de réseaux (électricité, eau potable, protection incendie) existants ou en cours d'aménagement et dont la capacité est suffisante pour permettre la desserte des futures constructions.

La zone Urbaine comprend 4 secteurs, délimités en fonction d'une vocation principale, ou encore d'une forme urbaine existante ou à privilégier :

- **Ua** pour les secteurs urbains à dominante d'habitat et à caractère mixte (commerces, services, équipements) ;

- **Ub** pour les secteurs urbanisés à dominante résidentielle ;
 - **Up** pour les secteurs urbanisés dont le caractère patrimonial et architectural nécessite des règles d'urbanisme spécifiques veillant avant tout à la préservation de l'architecture et du paysage bâti ;
 - **Ue** pour les secteurs à vocation d'équipements publics et d'intérêt collectif ;
 - **Uz** pour les zones à vocation d'activités économiques.
- La zone AU (à urbaniser) est non bâtie.
 - La zone A (agricole) protège le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle permet principalement la construction des bâtiments strictement nécessaires aux activités agricoles et l'évolution des bâtiments existants à l'approbation du PLUi.

On retrouve au sein de la zone **A** :

- un secteur **Ah** qui correspond aux hameaux constitués en zone agricole et densifiables ;
 - un secteur **Ap** pour les espaces agricoles protégés de toute construction nouvelle afin de préserver les ouvertures paysagères existantes.
- La zone N (naturelle et forestière) protège la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de l'intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière ou du caractère d'espaces naturels.

On retrouve au sein de la zone **N** :

- un secteur **Nh** qui correspond aux hameaux constitués en zone naturelle et potentiellement densifiables ;
- un secteur **Nl** à vocation du développement d'activités de tourisme et de loisirs.

Article 4 – Dispositions pour la protection du cadre bâti, naturel et paysager

a) Protection du cadre bâti

Les éléments archéologiques et historiques présentés en Annexe n°16 du dossier de PLUi sont protégés. Toute destruction de ces éléments patrimoniaux est strictement interdite et tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent faire l'objet d'une consultation des services de la DRAC et d'une autorisation d'urbanisme auprès de l'autorité compétente en matière d'autorisation du droit du sol.

b) Protection du cadre naturel

Les éléments naturels repérés en tant qu'éléments remarquables du paysage ou selon un motif d'ordre écologique doivent recevoir un traitement respectant les prescriptions détaillées ci-après.

Ces éléments se répartissent en plusieurs catégories, repérées au règlement graphique :

Plantations d'alignement et talus à conserver ou à créer repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les plantations d'arbres et arbustes, ainsi que les talus repérés sur le plan de zonage et formant alignement, notamment le long des voiries, sont à conserver, à planter ou à restaurer.

Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements et des talus existants.

Espaces écologiques ou paysagers à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

- Tout déboisement doit être compensé par la plantation d'arbres.
- La création de nouvelle carrière ou sablière est interdite.
- La création d'aires de stationnement imperméabilisées est interdite.

Essences végétales

De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont interdites.

Se reporter à la liste des essences locales, en annexe 3 du présent règlement.



Zones humides

La présence d'une zone humide invite à sa préservation. Ainsi, tout projet pouvant porter atteinte, voire dégrader ou détruire le caractère naturel ou humide de la zone reportée au règlement graphique pourra être refusé.

Un projet portant atteinte à une zone humide ne pourra être accordé qu'en cas d'intérêt général clairement démontré, de même que l'impossibilité de réalisation du projet à l'écart des zones humides et sous réserve qu'en contrepartie les impacts engendrés soient compensés par la création de nouvelles zones humides.

Des exceptions pourront être accordées pour les projets dont l'intérêt général aura été démontré, ainsi que l'impossibilité de les réaliser à l'écart des zones humides, et sous réserve de compenser les impacts par la création de nouvelles zones humides.

Sont dans tous les cas interdits les sous-sols et toute construction en excavation du sol.

Mares

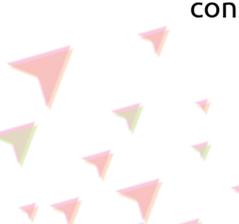
Pour les mares identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme en l'application des principes « Eviter, réduire, Compenser » et qui feront l'objet d'une autorisation d'exploitation :

- Tout comblement est interdit ;
- Toute construction est interdite autour des mares dans un périmètre de 10m mesuré depuis la limite extérieure des berges ;
- Tous travaux entrepris à proximité d'une mare devront être précédés d'une déclaration préalable, en application de l'article R.151-43, 5° du Code de l'urbanisme ;
- Toute plantation ou introduction d'espèces exotiques envahissantes est interdite ;
- Dans ce périmètre de 5m, une bande végétalisée (prairie/herbe) devra être maintenue et accompagnée de haies, bosquets ou autre végétation existante. Pour ces éléments, il est recommandé un entretien régulier, plutôt en fin d'été ou en automne afin de limiter le risque de pollution indirecte de la mare ;
- Il est recommandé un entretien régulier des mares, par curage par tiers tous les dix ans afin d'éviter un comblement naturel ;
- Les berges devront être maintenues en pente douce pour favoriser la présence d'une végétation étagée.

Secteurs sensibles autour des mares

Afin de préserver la Trame Verte et Bleue, les modes de clôtures devront respecter des dispositions particulières au titre de l'article R.151-43, 8° du Code de l'urbanisme dans les secteurs couverts par un périmètre de sensibilité autour des mares appliqué à travers le plan de zonage.

Dans ces secteurs, les clôtures ne doivent pas être un obstacle aux déplacements des espèces : les murets pleins sont interdits, les grillages doivent être surélevés de 10 cm ou constitués d'une maille de 10x10 cm.



Ces dispositifs doivent rester en état et donc être vérifiés régulièrement par le pétitionnaire de manière à ce qu'ils ne s'obstruent pas dans le temps.

Article 5 – Prise en compte des risques et nuisances qui s'appliquent sur le territoire

Les risques et nuisances cités ci-après font soit l'objet d'un renvoi au règlement graphique, soit à une annexe au PLUi, soit d'un renvoi à une réglementation locale ou nationale du risque.

Le territoire est concerné par :

a) Des risques naturels

- Un risque d'inondation par débordement de cours d'eau et de submersion marine ;
- Un risque d'inondation par remontée de nappes phréatiques ;
- Un risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales ;
- Un risque d'effondrement de cavités souterraines ;
- Un risque de retrait et de gonflement des argiles ;
- Un risque d'éboulement de falaises ;

Le risque d'inondation par débordement de cours d'eau et de submersion marine

Tout projet envisagé dans un secteur concerné par l'application des Plans de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI).

Tout projet envisagé dans un secteur concerné par un nouveau PPRI approuvé devra respecter les règles édictées par ce plan.

Risque de remontée de nappes

Au sein des secteurs pour lesquels l'étude de profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux laisse apparaître des débordements de nappes observés, secteurs figurant aux documents graphiques du règlement, sont interdits :

- Les exhaussements de sols.
- Les constructions nouvelles, en dehors des bâtiments agricoles ne présentant pas de sous-sol.

Au sein des secteurs pour lesquels l'étude de profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux laisse apparaître une profondeur de nappe comprise entre 0 et 2,5 mètres, secteurs figurant aux documents graphiques du règlement, sont interdits :

- Les sous-sols.
- Les citernes enterrées contenant des produits polluants ou dangereux.

Le risque de cavités souterraines

Le recensement des cavités souterraines est indiqué à travers les annexes du dossier de PLUi (*cf. Document 4a. Annexe n°5*).

Pour tout projet dont le ou les terrains toucheront un ou des espaces concernés par la présence avérée d'une cavité souterraine et de son périmètre de protection le cas échéant, pourront alors être refusés en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme, même s'il s'agit d'un secteur déclaré constructible à travers le règlement graphique du PLUi. Au sein des périmètres de sécurité identifiés au règlement graphique, toute construction nouvelle sera interdite en application de ce même article tant que la présence du risque ne sera pas levée. Ces prescriptions ne concernent pas les projets d'extension restreinte de la surface initiale, sous réserve que cette extension n'ait pas pour effet d'augmenter le risque, par accroissement significatif du nombre de personnes susceptibles d'être concernées ou par augmentation importante des charges s'exerçant sur le sol.

Le risque de retrait et de gonflement des argiles

Il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » (*cf. Document 4a. Annexe n°4*).

Le risque d'éboulement de falaises

Dans les secteurs concernés (*cf. Document 4a. Annexe n°8*), il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la mise en sécurité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

Risque sismique

Les constructions, installations, aménagements et travaux sont soumis aux dispositions de la réglementation parasismique (*cf. Document 4a. Annexe n°6*).

b) Des risques technologiques

- Des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ;
- Les canalisations de transports de matières dangereuses, dont le plan est reporté en Annexe du dossier de PLUi en application de l'article R.151-51 du Code de l'urbanisme ;
- Des sites et sols pollués.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

Comme défini par le Code de l'environnement :

- Article L.511-1 : « Sont soumis aux dispositions du présent titre les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. »
- Article L.511-2 : « Les installations visées à l'article L. 511-1 sont définies dans la nomenclature des installations classées établie par décret en Conseil d'Etat, pris sur le rapport du ministre chargé des installations classées, après avis du Conseil supérieur de la prévention des risques technologiques. Ce décret soumet les installations à autorisation, à enregistrement ou à déclaration suivant la gravité des dangers ou des inconvénients que peut présenter leur exploitation. »

Le régime des ICPE soumises à autorisation est défini par les articles L.512-1 et suivants du Code de l'environnement.

Le régime des ICPE soumises à enregistrement est défini par les articles L.512-7 et suivants du Code de l'environnement.

Le régime des ICPE soumises à déclaration est défini par les articles L.512-8 et suivants du Code de l'environnement.

Le classement sonore des infrastructures de transports terrestres

Pour tout projet situé à l'intérieur d'un secteur soumis au classement sonore d'une infrastructure de transports terrestres, le pétitionnaire devra prendre en compte les prescriptions d'isolation acoustiques définies par l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 et joint en annexes du dossier de PLUi (*cf. Document 4a. Annexe n°17*).

Sites et sols pollués

Tout projet envisagé sur un secteur identifié au plan de zonage au titre de l'article R.151-31, 2° du Code de l'urbanisme pourra être refusé pour des raisons liées à la pollution du sol et du sous-sol.

Article 6 – Rappels du Code Civil en matière de vues sur la propriété de son voisin

Toute construction doit respecter les dispositions de l'article 678 du Code Civil : « On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres (1.90 m) de distance

entre le mur où on les pratique et le dit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification des constructions ».

Article 7 – Réciprocité par rapport aux bâtiments agricoles

En l'application de l'article L111-3 du Code Rural : « Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. »

Article 8 – Dispositions relatives à la mise en œuvre des projets urbains et à la maîtrise de l'urbanisation

a) Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorisées figurent aux documents graphiques.

En application de l'article R.151-21, 3ème alinéa du Code de l'Urbanisme, toutes les opérations d'aménagement d'ensemble font l'objet d'une mutualisation de l'ensemble des obligations réglementaire.

Sont considérées notamment comme des opérations d'aménagement d'ensemble :

- Les lotissements,
- Les ZAC,
- Les opérations faisant l'objet d'un permis groupé ou d'un permis d'aménager.

Article 9 – Les emplacements réservés

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt collectif et d'espaces verts (article L.151-41 du Code de l'Urbanisme), sont figurés aux documents graphiques et répertoriés par les trois premières lettres de la commune (ex : BOU pour Boucé) et un numéro de référence (le premier emplacement réservé de la chaque commune porte le numéro 1). La liste des emplacements réservés, figurant en annexe n°4 du règlement, donne toutes les précisions sur la destination de chacune des réserves. Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions de l'article L.152-2 du Code de l'urbanisme.

Toute construction y est interdite.

Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L.433-1 du Code de l'Urbanisme.

Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :

- conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
- mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain.

La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer.

Le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un terrain réservé et qui cède gratuitement cette partie au bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit à construire correspondant à tout ou partie de celui affectant la superficie de terrain cédé.

Le règlement de la Zone Urbaine (U)

La zone Urbaine comprend 4 secteurs, délimités en fonction d'une vocation principale, ou encore d'une forme urbaine existante ou à privilégier :

- **Ua** pour les secteurs urbains à dominante d'habitat et à caractère mixte (commerces, services, équipements) ;
- **Ub** pour les secteurs urbanisés à dominante résidentielle ;
- **Up** pour les secteurs urbanisés dont le caractère patrimonial et architectural nécessite des règles d'urbanisme spécifiques veillant avant tout à la préservation de l'architecture et du paysage bâti en lien avec l'AVAP ;
- **Uz** pour les zones à vocation d'activités économiques.

1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Les destinations et sous-destinations autorisées et celles interdites en zone urbaine sont indiquées en fonction du type de zone urbaine dans les tableaux suivants.

Les constructions autorisées sous condition doivent respecter les dispositions du 1.2 du présent règlement.

Toute règle qui serait contraire à l'application d'un PPRi approuvé ne pourra être appliquée.

Zone Ua

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE Ua		
		Autorisation	Autorisation sous condition	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration	X		
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt		X	
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition			X

Zone Ub

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE Ub		
		Autorisation	Autorisation sous condition	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration	X		
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt		X	
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition			X

Zone Up

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE Up		
		Autorisation	Autorisation sous condition	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration	X		
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt		X	
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition			X

Zone Uz

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE Uz		
		Autorisation	Autorisation sous condition	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement		X	
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration			X
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma			X
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition			X

1.2 Interdiction et limitation de certains usage et affectations des sols, constructions et activités

- En zones Ua, Ub et Up, les destinations et sous-destinations autorisées sous condition (artisanat, commerce de détail et entrepôt) peuvent être interdites au regard nuisances sonores, olfactives ou encore visuelles pour l'environnement résidentiel, ni de problématique en termes de stationnement qu'elles engendrent ;
- En zones Ua,Ub et Up, les entrepôts et les bâtiments d'artisanat seront autorisés à condition que la surface de plancher totale du bâtiment ne dépasse pas 200m² et une hauteur maximale de 7m en tout point du bâtiment ;
- En zone Uz, les logements sont autorisés uniquement s'ils sont directement liés au fonctionnement d'une activité économique autorisée dans la zone (logement de gardiennage par exemple) ;
- Tout projet de construction nouvelle envisagé au sein d'un périmètre de réciprocité indiqué en annexe du dossier de PLUi (*cf. Document 4a. Annexe n°3*) sera soumis pour avis à la Chambre d'Agriculture de l'Orne.
- Le changement de destination des commerces est interdit les constructions repérées par un linéaire commercial au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme. Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des commerces existants à la date d'approbation du PLUi.
- Sont strictement interdits les abris fixes ou mobiles utilisés à des fins d'habitation, le stationnement de caravanes (à l'exception d'une caravane située dans un bâtiment ou sous abri), l'aménagement de terrains de camping, les carrières, les décharges, ainsi que les dépôts de toute nature et de véhicules usagés non autorisés.

2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Tout projet pourra être refusé si, par l'implantation ou le volume de sa ou de ses constructions, il ne respecte pas le paysage urbain traditionnellement observé dans la zone où il s'implante, conformément à la partie « *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* ».

2.1 Implantation des constructions par rapport à la limite d'emprise publique ou aux voies existantes, à modifier ou à créer

➤ Règles générales

Il est rappelé dans les dispositions générales, communes à l'ensemble des zones, que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot et non au regard de l'ensemble du projet.

Les entrées en charretière sont obligatoires avec un recul du portail de 5 mètres minimum.

Pour l'ensemble des zones Ua, Ub et Up, en cas de construction nouvelle sur un terrain bordé par plusieurs voies, la règle d'implantation s'applique pour au moins l'une des voies.

Dans le cas d'une isolation par l'extérieur, la largeur maximale de la saillie sur le domaine public au droit de la façade est fixée à 30 cm. Cette largeur peut être limitée si cette saillie est susceptible de créer une gêne pour la circulation des piétons et des véhicules. En aucun cas, l'aménagement ne pourra impliquer une réduction de la voie à moins de 3,50 mètres ou une réduction du trottoir à moins de 1,40 mètres.

• En zone Ua :

Les constructions doivent être implantées soit :

- en limite de voie ou d'emprise publique ;
- en respectant la continuité des façades des constructions principales situées du même côté de la rue.
- en retrait de l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, à condition que la continuité visuelle de l'alignement soit assurée par des bâtiments ou des murs en pierres apparentes d'une hauteur de 2 mètres.

• En zone Ub :

Les constructions doivent être implantées soit :

- en respectant la continuité des façades des constructions principales situées du même côté de la rue.
- en recul d'au moins 5 mètres par rapport aux voies ou emprise desservant le projet.

- **En zone Up :**

Les constructions doivent être implantées soit :

- en limite de voie ou d'emprise publique ;
- en respectant la continuité des façades des constructions principales situées du même côté de la rue.

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

- **En zone Uz :**

Les constructions doivent être implantées en recul d'au moins 5 mètres par rapport aux voies ou emprise desservant le projet.

➤ Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- En cas de modification, transformation ou extension d'une construction existante à date d'approbation du PLUi, sous réserve de pas conduire à une diminution du retrait existant.
- Lorsque la construction est implantée en second rideau et au-delà.
- Lorsque la construction projetée est une annexe de moins de 30m².
- Lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot, les constructions doivent s'implanter selon un alignement respectant le plan de composition d'ensemble de l'opération.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie.
- A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité/dangerosité.
- Lorsque le projet concerne un équipement public ou d'intérêt collectif.

2.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

➤ Règles générales

Il est rappelé dans les dispositions générales, communes à l'ensemble des zones, que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot et non au regard de l'ensemble du projet.

Les règles d'implantation suivantes ne s'appliquent pas en cas d'isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi.

- **En zone Ua :**

A l'intérieur d'une bande de 10 mètres mesurée depuis l'alignement de la voie desservant le projet, les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci doit être au minimum égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction avec un minimum de 3 mètres ($L > H/2$ et $L > 3$ m). Cette disposition ne concerne pas les annexes de moins de 30 m².

Au-delà d'une bande de 10 mètres mesurée depuis l'alignement de la voie desservant le projet, les constructions peuvent être implantées :

- en limites séparatives (sous réserve de respecter les règles de hauteur prévues) ;
- en retrait par rapport aux limites séparatives. Dans ce cas, ce retrait doit être au minimum égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction avec un minimum de 3 mètres ($L > H/2$ et $L > 3$ m). Cette disposition ne concerne pas les annexes de moins de 30 m².

- **En zone Ub :**

Les constructions doivent être implantées soit :

- ➡ sur une limite séparative ;
- ➡ en observant un retrait de 2 mètres minimum. Cette disposition ne concerne pas les annexes de moins de 30 m².

- **En zone Up :**

En limite des voies et emprises publiques, les constructions ou partie de constructions ou de mur de clôture seront édifiés, soit d'une limite séparative latérale à l'autre, soit selon des dispositions similaires aux implantations voisines.

Ne sont pas soumis à ces règles :

- La reconstruction des bâtiments destinés à compléter d'anciennes compositions.
- Les bâtiments publics.

- **En zone Uz :**

Non réglementé.

⇒ Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- En cas de modification, transformation ou extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi, sous réserve de pas conduire à une diminution du retrait existant.
- Les piscines pourront être implantées en retrait de toutes les limites séparatives d'au moins 1 mètre.
- Pour des raisons liées à la sécurité des biens et des personnes (lutte incendie, circulation routière, etc.).
- Lorsque le projet concerne un équipement public ou d'intérêt collectif.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie.

2.3 Emprise au sol des constructions

- **En zones Ua et Up :**

Non réglementé.

- **En zone Ub :**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40% de la surface du terrain d'assiette du projet.

- **En zone Uz :**

Non réglementé.

⇒ Dispositions particulières

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions concernant l'emprise au sol des constructions.

2.4 Hauteurs maximales des constructions

- **En zones Ua et Ub :**

A l'intérieur d'une bande de 10 mètres mesurée depuis l'alignement de la voie desservant le projet :

- La hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère est fixée à 6 mètres (R+1+C ou R+1+attique).
- La hauteur maximale au faîtage est fixée à 10 mètres (R+1+C ou R+1+attique).

Au-delà d'une bande de 10 mètres mesurée depuis l'alignement de la voie desservant le projet :

- La hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère en limite séparative est fixée à 3,5 mètres.
- L'angle maximal est de 45° en limite séparative.
- La hauteur maximale au faîtage est fixée à 10 mètres (R+1+C ou R+1+attique).

- **En zone Up :**

La hauteur d'égout des bâtiments futurs ou à modifier sera comprise entre celle des égouts des bâtiments contigus ou les plus proches.

Dans le cas d'un alignement homogène avec des différences d'égout infimes, la hauteur de l'égout sera établie entre les deux ou sur l'une des lignes d'égouts, la meilleure insertion possible sera recherchée.

- **En zone Uz :**

Non réglementé.

Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

↪ Dispositions particulières

Des dispositions différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- En cas de modification, transformation ou extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi, sous réserve de pas conduire à une augmentation de la hauteur existante.
- Lorsque le projet concerne un équipement public ou d'intérêt collectif.
- Dans un souci d'harmonie du paysage bâti, il est possible de déroger aux règles générales, à condition de respecter un alignement avec le faîtage ou l'acrotère de la construction principale voisine (implantée soit en limite séparative, soit sur une parcelle adjacente).

2.5 Espaces libres et plantations

↳ Règles générales

a) Les espaces végétalisés

Autant que possible, les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres seront notamment réalisés en fonction de leur caractère local. Les haies seront composées d'essences locales (voir liste en annexe n°3 du règlement).

Les projets de constructions seront étudiés autant que possible dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

Les espaces libres de toute construction, de voirie, d'aires de stationnement ou d'aire de stockage doivent être aménagés en espaces paysagers.

Les limites séparatives en contact avec une zone A ou N doivent nécessairement être plantées d'une haie bocagère.

b) Le patrimoine végétal

Les arbres remarquables, les haies et alignements d'arbres identifiés et figurant sur les documents graphiques et identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés autant que possible, en dehors des cas prévus dans les dispositions générales du présent règlement.

Les constructions, installations, aménagements et travaux autorisés dans la zone et situés au sein d'un élément paysager planté à préserver doivent veiller à conserver le caractère paysager et planté du secteur.

Au moins 20% de la surface du terrain d'assiette du projet doivent être maintenus en surfaces végétalisées. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et dont les surfaces végétalisées représentent à cette date moins de 30% de la surface du terrain d'assiette du projet.



2.6 Aspects extérieurs des constructions

↳ Règles générales

- ↳ L'insertion des constructions dans leur environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent règlement, dans le respect des conditions de forme prévues aux articles R.431-8 à R.431-12 du code de l'urbanisme (projet architectural des autorisations d'urbanisme).
- ↳ Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »
- ↳ Les dispositions énoncées au présent article s'appliquent également aux opérations d'aménagement d'ensemble, autorisées dans le cadre d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable pour division de terrain. Pour éviter toute difficulté lors de l'instruction des demandes de permis de construire, le pétitionnaire est invité à penser son projet de telle sorte que les futures constructions puissent respecter ces dispositions.

Rappel : des prescriptions plus contraignantes peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France pour les projets situés dans le périmètre de protection des Monuments Historiques.

a) Volumétrie / aspect général

Les matériaux et leur mise en œuvre devront être compatibles et en harmonie avec les caractéristiques des matériaux utilisés de façon traditionnelle dans la région (enduits clairs ou ocrés, pierres calcaires, briques, granite, ...), afin d'éviter tout pastiche d'une architecture caractéristique d'une autre région ou d'un autre pays.

- **En zone Up :**

La construction nouvelle reprendra le gabarit, les grandes lignes de composition et les matériaux de façades et couverture du lotissement ou de l'alignement considéré.

La façade doit présenter une simplicité d'organisation générale en faisant référence à la typologie architecturale du bâtiment auquel elle s'adosse ou qu'elle accompagne.

Les façades seront traitées avec les matériaux traditionnels (enduit, pierre de moellons).

Il est possible d'employer d'autres matériaux à condition que leur texture et leur teinte s'insèrent dans l'environnement proche. Les matières plastiques sont interdites.

L'isolation par l'extérieur est admise sous réserve que l'aspect final et en particulier « la peau » et le traitement des détails soient en cohérence avec l'architecture du bâtiment.

b) Couleurs

La couleur des matériaux utilisés quelle que soit l'usage de la construction, devra s'harmoniser avec les couleurs des constructions de caractère issues des matériaux traditionnellement utilisés (pierre locale calcaire pour les murs, tuiles de terre cuite de ton brun, brunie dans la masse et ardoises pour les couvertures).

Les façades enduites seront de teinte claire à l'exception du blanc. Les enduits en ciment gris sont interdits.

En dehors des constructions à destination de commerce, d'artisanat, de services... les couleurs criardes ou très foncées sont interdites.

Les bardages bois sont autorisés s'ils sont laissés naturels ou peints d'une couleur qui s'intègre à son environnement immédiat ou aux constructions existantes situées à proximité.

c) Les menuiseries

Les menuiseries devront être choisies en cohérence avec les menuiseries existantes (couleur, proportions, aspect extérieur). Les portes d'entrée et les garages pourront être de teintes différentes.

Les teintes existantes observées sont relativement homogènes pour les menuiseries : blanc, bois naturel ou teinté, voir bordeaux et surtout camaïeux de vert à bleu ciel.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

Les menuiseries en bois et aluminium, sont recommandées. Toutefois, pour les bâtiments de caractère, et à proximité des édifices « monuments historiques », le bois ou l'aluminium peuvent être exigés.

Les coffres de volets roulants doivent être intégrés à l'intérieur de la construction.

- **En zone Up :**

Les menuiseries seront peintes ou teintées dans la masse en harmonie avec la coloration de la façade.

Les portes d'entrée seront réalisées en bois ou en métal, pleines ou partiellement vitrées et de couleur sombre.

Pour les bâtiments existants

La finesse et le profil des moulures existantes seront maintenus dans le cas de restauration.

Il est demandé la conservation des menuiseries des fenêtres chaque fois que leur état le permet et leur restauration si nécessaire.

Il est demandé la mise en œuvre de menuiseries en bois dans les percements visibles depuis l'espace public.

Dans le cas d'impossibilité de restaurer les menuiseries existantes, les nouvelles menuiseries seront en bois sauf pour les constructions conçues dès l'origine pour recevoir des menuiseries métalliques.

Les nouvelles fenêtres devront rester semblables à celles d'origine et la composition initiale des traverses et petits bois maintenue (même dessin, même finesse). Les petits bois positionnés dans un double vitrage sont interdits, ils devront obligatoirement former saillie sur la face extérieure du vitrage.

Les menuiseries doivent être posées en feuillure, en retrait du nu de la façade de 15 à 18 cm environ. Pas de pose en rénovation.

Les menuiseries d'une même construction (fenêtres, portes, volets, portails de garage) devront être harmonisées dans le même camaïeu de couleurs.

Pour les immeubles postérieurs aux années 1950, des menuiseries en aluminium pourront être autorisées.

Isolation des menuiseries

La possibilité d'ajouter du double vitrage, d'ajouter du survitrage à l'intérieur ou de remplacer les verres par un vitrage performant sur les châssis anciens bois ou métalliques devra être étudiée avant toute solution destructrice.

Il est demandé de positionner l'éventuelle seconde menuiserie à l'intérieur, à l'arrière de la menuiserie ancienne, et sans partition de vitrage afin d'être le moins visible possible de l'extérieur.

Il est demandé de maintenir les volets intérieurs, persiennes et contrevents en place et en bon état sur les bâtiments existants.

Volets, contrevents et portes

Prescriptions :

Il est demandé la préservation des portes en bois d'origine encore en place. Elles devront être peintes.

Il est demandé la conservation ou la restitution des contrevents et persiennes, ainsi que leur disposition originelle : persiennes, demi-persiennes ou volets pleins, parfois différents selon l'étage concerné.

Il est demandé pour les portes charretières le maintien d'un aspect d'ouverture traditionnelle à deux battants en bois avec lames verticales larges ou à panneaux, ainsi que la préservation de la division porte piétonne/porte cochère dans la même structure si cette disposition est encore en place. Elles devront être peintes.

Les nouvelles portes devront rester semblables à celles d'origine ; elles seront en bois, obligatoirement peintes, avec reprise des impostes, vitrage et ferronnerie, suivant modèle d'origine ou en cohérence avec le style architectural du bâtiment.

Les fermetures existantes en bois et en métal doivent être conservées. Les volets battants, les persiennes, les volets à jour seront en bois ou en métal et obligatoirement peints.

Dans le cas d'une restauration, le système d'occultation mis en œuvre sera adapté à l'origine et à la typologie architecturale de l'immeuble concerné.

Pour les immeubles postérieurs aux années 1950, des menuiseries en aluminium pourront être autorisées.

Interdictions :

La pose de volets en PVC est interdite

La pose des volets roulants, avec ou sans caisson à l'extérieur est interdite

Les portails et portillons en PVC sont interdits

d) Toitures / lucarnes

➔ **Règles générales**

L'emploi des matériaux traditionnels suivants est vivement recommandé : ardoise naturelle, tuile plate en terre cuite.

En dehors de ces matériaux traditionnels, les matériaux suivants sont conseillés ou interdits.

Sont conseillés :

- Tuile à pureau plat.
- Ardoise fibrociment.

L'utilisation d'autres matériaux de couverture pourra être autorisée si le projet s'inscrit dans une architecture contemporaine nécessitant le recours à des matériaux de couverture autres qu'ardoises ou tuiles (zinc, bac acier notamment) ou dans le cas d'une couverture permettant la mise en œuvre d'un projet visant la performance énergétique du bâti.

Sont interdits :

- Tuile de tonalité rouge.
- Les matériaux à base de goudron, excepté pour les abris de jardin.
- Les couvertures en plaques de fibrociment ondulées sauf pour les annexes.
- Les tôles transparentes.
- Les bacs acier pour les toitures à pentes (sauf pour les annexes).
- Les bacs acier non accompagnés d'un acrotère pour les toitures plates (sauf pour les annexes).

Dans le cas de la réalisation d'une toiture terrasse, la végétalisation de celle-ci est à privilégier. La pose de châssis de toiture doit être étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade et de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture. La multiplicité des dimensions et des implantations est à éviter.

• **En zone Ua :**

Pour toutes les constructions, extensions et les annexes indépendantes, les pentes de toit du volume principal seront symétriques et supérieures à 40°. Cette disposition ne s'applique qu'aux annexes, constructions et extensions dont la surface de plancher est supérieure à 30 m².

- **En zone Ub :**

Pour toutes les constructions, extensions et les annexes indépendantes, les pentes de toit du volume principal seront symétriques et supérieures à 30°. Cette disposition ne s'applique qu'aux annexes, constructions et extensions dont la surface de plancher est supérieure à 30 m².

- **En zone Up :**

Sur les bâtiments existants

La modification de la volumétrie de la toiture peut être autorisée en fonction de la justification architecturale du projet, jugée sur des critères d'insertion par rapport au paysage urbain et au bâti existant, de respect de sa structure et de ses caractéristiques architecturales.

Les extensions pourront être autorisées, examinées au cas par cas en fonction de l'intégration de la nouvelle architecture dans le paysage urbain et par rapport au bâti existant.

Les toitures en terrasse pour les extensions sont autorisées.

Sur les constructions neuves

Les volumes seront simples, sans décrochement non justifié ; le volume de toit n'abritera qu'un niveau d'habitation.

Les toitures terrasses devront bénéficier d'un traitement particulier pour assurer l'esthétique (teinte sombre, végétalisation, gravillons).

➤ **Dispositions particulières**

- Des pentes et formes de toiture différentes pourront être admises pour les constructions à vocation d'équipement collectif public ou privée.

e) Les façades

L'emploi des matériaux traditionnels suivant est vivement recommandé : pierre, bois.

En dehors de ces matériaux traditionnels, les matériaux suivants sont conseillés ou interdits :

Sont conseillés :

- Enduit de tout type, avec éventuellement de la brique ou des pierres taillées.
- Pierre naturelle de pays.
- Bardage bois, notamment pour les annexes aux habitations.

Tout autre type de matériau sous réserve d'être pérenne dans le temps et de s'inscrire dans le cadre d'un projet architectural cohérent (à l'échelle de la construction et à l'échelle de l'environnement immédiat du projet).

Sont interdits :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à recevoir un parement.
- Les matériaux à base de goudron, excepté pour les abris de jardin.

A l'occasion du ravalement des façades, les modénatures, les balcons, les volets et autres éléments de décoration devront être maintenus. Les enduits pleins seront de préférence réalisés à la chaux aérienne sans liant hydraulique artificiel.

- **En zone Up :**

Des nouveaux percements pourront être autorisés pour favoriser les changements d'usage. Ils seront autorisés sur les façades donnant sur les espaces privatifs, et rendus invisibles depuis l'espace public, dans la mesure où les façades concernées présentent un moindre intérêt historique ou architectural que les façades sur domaine public.

Dans le cas de création de nouvelles baies, celles-ci devront respecter le vocabulaire architectural de la construction (proportion, matériaux, modes de mise en œuvre) y compris repris de la modénature de l'immeuble.

f) Dispositions favorisant l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments

Sont autorisés, en avant des façades, les éléments et dispositifs d'isolation thermique et leurs revêtements, nécessaires à l'amélioration des conditions d'isolation et de performance énergétique des bâtiments existants dans la limite de 20cm et sous réserve que la largeur du trottoir reste au moins égale à 1,40m.

- **En zone Up :**

L'isolation thermique par l'extérieur est interdite pour les bâtiments existants. Elle est autorisée pour les constructions neuves, si elle n'entraîne pas de débords par rapport aux constructions voisines.

g) Dispositions spécifiques relatives à l'aménagement et la restauration

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les réhabilitations, surélévations ou extensions doivent respecter les éléments de composition des façades de la construction (rythmes verticaux, proportions, modénature) ainsi que du volume et du traitement de la toiture. Les nouveaux percements doivent s'inscrire au mieux dans l'harmonie de la composition de la façade.

L'agrandissement des ouvertures existantes est interdit, s'il dénature l'architecture des façades.

Tous les éléments de décor existants d'origine ou de qualité en façade ou en toiture (encadrements, linteaux et seuils des percements, cheminées, lucarnes...) seront maintenus ou mis en valeur.

h) Annexes et vérandas

Les annexes de moins de 30 m² et les vérandas pourront être traitées avec des matériaux et des pentes de toitures différentes, sous réserve d'être en harmonie avec les couleurs des matériaux de l'habitation existante.

Les vérandas s'intégreront à l'architecture sur laquelle elles s'appuient : rythmes et percements de la construction principale. La structure sera de qualité de type acier, bois, aluminium.

i) Clôtures

Les clôtures anciennes, généralement constituées de murs moellons apparents ou enduits, ou de murs bahut surmontés d'une grille seront conservées ou restaurées.

A l'alignement :

Les clôtures seront constituées :

- De murs maçonnés soit en moellons apparents jointoyés au mortier de chaux, soit en pierre de taille régionale, d'une hauteur comprise entre 1,5 et 2 mètres.
- De murs bahut surmontés d'une grille ou d'un dispositif ajouré (par exemple à lames espacées d'un jour apparent vu depuis l'espace public d'au moins 2 cm). Les murs bahut doivent être compris entre 0,6m et 1m de hauteur.
- De haies naturelles.

Dans tous les cas, la hauteur de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.

Sur les limites séparatives :

Les clôtures seront constituées d'un dispositif constitué de matériaux de qualité et durables dans le temps. Dans tous les cas, la hauteur de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.

Les clôtures pleines sont interdites en limite de zones agricoles ou naturelles.

- **En zone Up :**

Les murs de clôture contribuent à la qualité paysagère et urbaine d'Ecouché. Ils constituent la limite entre espace public et espace privé, encadrent les venelles, participent au caractère minéral du centre bourg et définissent la perception du paysage urbain. Il convient de maintenir leurs caractéristiques d'aspect, de matériau et de hauteur.

Prescriptions :

Les murs et murets en pierre locale seront restaurés selon les techniques traditionnelles et le jointoiment sera effectué avec un mortier à base de chaux.

Les murs de clôture bordant les venelles et les ruelles, repérés sur la carte des qualités architecturales et paysagères, seront préservés et restaurés. Leur hauteur sera respectée.

Tout mur ou muret traditionnel existant liés à des jardins privés ou cour visibles depuis l'espace public sera préservé et restauré.

Tout percement dans les murs de clôture à préserver devra être dûment justifié par des contraintes techniques ou d'accès. Dans le cas de création de nouveaux accès, ceux-ci devront reprendre les mises en œuvre spécifiques des ouvertures avec piliers de portails en pierre locale.

Les dispositifs traditionnels d'évacuation d'eau seront maintenus et entretenus.

Pour les clôtures non maçonnées : les portails et grilles traditionnels existants seront préservés et restaurés. En cas de remplacement nécessaire, les éléments seront refaits à l'identique.

La hauteur du portail ou du portillon sera alignée avec la hauteur de la clôture ou en harmonie avec elle.

Les portes et portillons seront en fer forgé, en fer peint ou en bois à lames verticales peint dans des teintes s'harmonisant avec les éléments bâtis et paysagers environnants.

Les pieds de murs seront traités en revêtement perméable afin d'éviter les remontées d'humidité dans les murs.

Interdictions :

Les surélévations de murs situés en correspondance des cônes de vue identifiés et signalés sur la carte des qualités.

La construction de bâtiments sur les murs. Un bâtiment en continuité d'un mur ou en remplacement d'une partie de celui-ci est autorisé.

Le remplacement des systèmes d'évacuation d'eau traditionnels par des tubages plastiques.

Clôtures neuves

Seules pourront être autorisées les clôtures construites en pierre locale, en maçonnerie ou en brique. Les barrières et les portails devront être réalisés en ferronnerie avec une mise en œuvre conformes aux ouvrages traditionnels.

Les portails et portillons en aluminium pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et par rapport aux clôtures voisines.

L'emploi de matériaux et éléments manufacturés ou préfabriqués, de type blocs ou plaques de béton, panneaux de bois, panneaux grillagés rigides, matériaux synthétiques de type PVC, est interdit.

Les clôtures, barrières et portails doivent se fondre dans le paysage. A ce titre, ils ne seront ni blanc, ni de couleur vive.

j) Energies renouvelables

Les projets favorisant par leur architecture la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale sont autorisés. Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, petites éoliennes domestiques...) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble du projet, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public, et qu'ils ne portent pas atteinte aux paysages.

- **En zone Up :**

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable ne sont pas autorisés en toiture. Ils pourront être autorisés au sol dans les jardins à condition de ne pas être visibles depuis le domaine public et dans les cônes de vues repérés au plan de règlement.

k) Opérations collectives

Dans les opérations collectives, les locaux destinés au stockage des déchets doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs et le projet devra veiller à la bonne intégration de ces éléments.

➤ **Dispositions particulières**

- Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc...) sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.
- Des règles différentes peuvent s'appliquer dans le cas de construction d'équipements publics ou privés d'intérêt général.

2.7 Stationnement

➤ **Règles générales**

- Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la circulation.
- Les dimensions des places sont au minimum de 2,30m x 4,80m.
- Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

<i>Destination projetée</i> <i>(sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone)</i>	<i>Nombre minimum de places requises</i>
<i>Logement individuel</i>	Ua, Ub et Up : 2 places par logement
<i>Logement social</i>	Ua, Ub et Up : 1 place par logement
<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	Ua, Ub et Up : 1 place par chambre
<i>Bureau</i>	Ua, Ub et Up : 1 place par tranche entamée de 60 m ² de surface de plancher.
<i>Artisanat et commerce de détail</i>	Ua, Ub et Up : Pour les commerces supérieurs à 150m ² de surface de vente, 2 places + 1 place supplémentaire par tranche entamée de 50m ² de surface de vente (exemple : 3 places pour 170 m ² de surface de vente). Ua, Ub et Up : Pour les constructions à usage d'artisanat, 1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers **des personnes à mobilité réduite**, conformément à la réglementation en vigueur.

➔ Dispositions particulières

- S'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination pourront ne pas être exigées.
- S'il n'y a pas de changement de destination, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements, de surface de plancher ou de surfaces diverses créés.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale et en cas d'absence de possibilité de création de places de stationnement dans l'environnement immédiat, le projet pourra exceptionnellement être autorisé sans que le nombre de places exigé ne soit atteint.

3 Equipements et réseaux

Tout projet devra intégrer dans ses aménagements et les choix des dispositifs la présence des réseaux existants (voirie, réseaux secs et humides). Ils devront être conformes aux réglementations en vigueur et être reliés aux réseaux existants, sauf autorisation préalable.

3.1 Accès et voirie

a) Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées (y compris par les servitudes de passage)

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par une voie, publique ou privée, répondant aux conditions suivantes :

- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- Permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale.
- Permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Toute voie nouvelle doit en outre :

- Être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.
- Donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton).
- Disposer d'une largeur minimale de 3 mètres si la voie dessert 2 logements ou moins.
- Disposer d'une largeur minimale de 4 mètres si la voie dessert 3 logements ou plus.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies de desserte traversantes, permettant de créer des liaisons interquartiers, seront privilégiées.

En cas d'impossibilité avérée, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. A leur extrémité, la réalisation d'un dispositif permettant de faire aisément demi-tour (notamment pour les véhicules de secours) sera imposée **si la voie dessert plus de 5 logements.**

b) Caractéristiques des accès

Pour que le projet soit autorisé, le terrain d'assiette du projet doit avoir accès à une voie ouverte au public. Le projet ne peut être autorisé que sous réserve que l'accès dispose d'une largeur minimale de 3 mètres s'il dessert 2 logements ou moins et 4 mètres s'il dessert plus de 2 logements. Cette largeur minimale d'accès concerne uniquement les bandes d'accès, passages circulés sur un terrain... et non les accès en front sur voie tels porches, portails...

Dans tous les autres cas, le nombre et la largeur des accès doivent permettre une desserte satisfaisante du projet. Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet. Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant cet 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. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

3.2 Desserte par les réseaux

a) Alimentation en eau potable

Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

b) Assainissement et eaux pluviales

Eaux usées :

Si les réseaux collectifs d'assainissement existent, toute construction ou installation doit y être raccordée. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux textes en vigueur. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

En l'absence de réseaux collectifs d'assainissement, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif, conformément à la réglementation en vigueur. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

Eaux pluviales :

Quelle que soit la nature de l'aménagement, afin de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont, et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel doit être maîtrisé. Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette du projet doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée.

Seules les eaux pluviales résiduelles, qui ne peuvent pas être infiltrées sur le terrain d'assiette du projet, seront dirigées vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales ou le milieu naturel.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive de l'aménageur ou du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- **En zone Up :**

Les coffrets de branchements ou de comptage (EDF, GDF, TELECOM, câble TV, etc...) ne sont admis en façade du bâtiment ou de la clôture que s'ils ne coupent pas un élément d'architecture (bandeau, couronnement, soubassement, pilastre, chaînage horizontal ou vertical...).

On recherchera les parties de soubassement en maçonnerie de remplissage plutôt que les parties en pierre de taille.

Ces coffrets seront encastrés dans la façade ou la clôture, et fermés d'un volet en bois ou métal plein peint, posé au nu extérieur de la façade, ou encore constitué d'un cadre métallique recevant le revêtement de la façade, enduit peint, vêtue, pierre.

c) Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

En cas d'impossibilité technique, à l'exclusion des opérations d'ensemble pour lesquelles cette clause est impérative, leur implantation devra tenir compte de l'harmonie du paysage et s'intégrer dans le site.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement.

Il conviendra de prévoir la mise en place jusqu'au domaine public des infrastructures (fourreaux, chambres, ...) nécessaires au cheminement des réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques de manière à pouvoir être raccordés au réseau de l'opérateur au moment de son installation.

d) Gestion des déchets

En cas d'impossibilité technique pour une collecte en porte à porte (manœuvre pour les camions, impasses non dotées de palettes de retournement notamment), les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un espace destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.



Le règlement de la Zone à urbaniser (AU)

La zone AU correspond à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation et où les voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci. L'ouverture à l'urbanisation d'un secteur AU est conditionnée à la réalisation d'une ou plusieurs opérations aboutissant à un aménagement d'ensemble, conformément aux orientations d'aménagement et de programmation.

La zone AU comprend un sous-secteur AUd correspondant à un secteur où la densité des futures constructions peut être plus importante que dans les autres zones AU.

1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone à urbaniser sont indiquées en fonction du type de zone urbaine à travers le tableau suivant.

Les constructions autorisées sous condition doivent respecter les dispositions du 1.2 du présent règlement.

Toute règle qui serait contraire à l'application d'un PPRi approuvé ne pourra être appliquée.



Zone AU

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE AU		
		Autorisation	Autorisation sous condition	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt		X	
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

Zone AUd

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE AUd		
		Autorisation	Autorisation sous condition	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt		X	
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

1.2 Interdiction et limitation de certains usage et affectations des sols, constructions et activités

- En zones AU et AUd, les destinations et sous-destinations autorisées sous condition (artisanat, commerce de détail et entrepôt) peuvent être interdites au regard nuisances sonores, olfactives ou encore visuelles pour l'environnement résidentiel, ni de problématique en termes de stationnement qu'elles engendrent ;
- En zones AU et AUd, les entrepôts et les bâtiments d'artisanat seront autorisés à condition que la surface de plancher totale du bâtiment ne dépasse pas 200m² et une hauteur maximale de 7m en tout point du bâtiment ;
- En zone AU, les constructions à destination de commerces de détail seront autorisées à condition que la surface de vente du bâtiment ne dépasse pas 150m² et une hauteur maximale de 9m en tout point du bâtiment ;
- Tout projet de construction nouvelle envisagé au sein d'un périmètre de réciprocité indiqué en annexe du dossier de PLUi (*cf. Document 4a. Annexe n°3*) sera soumis pour avis à la Chambre d'Agriculture de l'Orne.
- Sont strictement interdits les abris fixes ou mobiles utilisés à des fins d'habitation, le stationnement de caravanes (à l'exception d'une caravane située dans un bâtiment ou sous abri), l'aménagement de terrains de camping, les carrières, les décharges, ainsi que les dépôts de toute nature et de véhicules usagés non autorisés.

2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 Implantation des constructions par rapport à la limite d'emprise publique ou aux voies existantes, à modifier ou à créer

➔ Règles générales

Il est rappelé dans les dispositions générales, communes à l'ensemble des zones, que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot et non au regard de l'ensemble du projet.

Tout projet pourra être refusé si, par l'implantation ou le volume de sa ou de ses constructions, il ne respecte pas le paysage urbain traditionnellement observé dans la zone où il s'implante, conformément à la partie « *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* ».

Pour l'ensemble de la zone AU, en cas de construction nouvelle sur un terrain bordé par plusieurs voies, la règle d'implantation s'applique pour au moins l'une des voies.

Les règles générales d'implantation ne s'appliquent pas en cas d'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi.

• En zones AU et AUd :

Les constructions doivent être implantées soit :

- ➔ en respectant la continuité des façades des constructions principales situées du même côté de la rue.
- ➔ en recul d'au moins 5 mètres par rapport aux voies ou emprise desservant le projet.

Les entrées en charretière sont obligatoires avec un recul du portail de 5 mètres minimum.

➤ Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- En cas de modification, transformation ou extension d'une construction existante à date d'approbation du PLUi, sous réserve de pas conduire à une diminution du retrait existant.
- Lorsque la construction est implantée en second rideau et au-delà.
- Lorsque la construction projetée est une annexe de moins de 30m².
- Lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot, les constructions doivent s'implanter selon un alignement respectant le plan de composition d'ensemble de l'opération.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie.
- A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité/dangerosité.
- Lorsque le projet concerne un équipement public ou d'intérêt collectif.

2.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation suivantes ne s'appliquent pas en cas d'isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi.

- **En zones AU et AUd :**

Les constructions doivent être implantées soit :

- sur une limite séparative ;
- en observant un retrait de 2 mètres minimum. Cette disposition ne concerne pas les annexes de moins de 30 m².

⇒ Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- En cas de modification, transformation ou extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi, sous réserve de pas conduire à une diminution du retrait existant.
- Les piscines pourront être implantées en retrait de toutes les limites séparatives d'au moins 1 mètre.
- Pour des raisons liées à la sécurité des biens et des personnes (lutte incendie, circulation routière, etc.).
- Lorsque le projet concerne un équipement public ou d'intérêt collectif.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie.

2.3 Emprise au sol des constructions

⇒ Règles générales

• En zone AU :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40% de la surface du terrain d'assiette du projet.

• En zone AUd :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 75% de la surface du terrain d'assiette du projet.

⇒ Dispositions particulières

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions concernant l'emprise au sol des constructions.

2.4 Hauteurs maximales des constructions

⇒ Règles générales

• En zone AU :

A l'intérieur d'une bande de 10 mètres mesurée depuis l'alignement de la voie desservant le projet :

- La hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère est fixée à 6 mètres (R+1+C ou R+1+attique).

- La hauteur maximale au faîtage est fixée à 10 mètres (R+1+C ou R+1+attique).

Au-delà d'une bande de 10 mètres mesurée depuis l'alignement de la voie desservant le projet :

- La hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère en limite séparative est fixée à 3,5 mètres.
- L'angle maximal est de 45° en limite séparative.
- La hauteur maximale au faîtage est fixée à 10 mètres (R+1+C ou R+1+attique).

- **En zone AUd :**

A l'intérieur d'une bande de 10 mètres mesurée depuis l'alignement de la voie desservant le projet :

- La hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère est fixée à 6 mètres (R+1+C ou R+1+attique).
- La hauteur maximale au faîtage est fixée à 10 mètres (R+1+C ou R+1+attique).

Au-delà d'une bande de 10 mètres mesurée depuis l'alignement de la voie desservant le projet :

- La hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère en limite séparative est fixée à 3,5 mètres.
- L'angle maximal est de 45° en limite séparative.
- La hauteur maximale au faîtage est fixée à 10 mètres (R+1+C ou R+1+attique).

Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

🔗 Dispositions particulières

Des dispositions différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- En cas de modification, transformation ou extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi, sous réserve de pas conduire à une augmentation de la hauteur existante.
- Lorsque le projet concerne un équipement public ou d'intérêt collectif.
- Dans un souci d'harmonie du paysage bâti, il est possible de déroger aux règles générales, à condition de respecter un alignement avec le faîtage ou l'acrotère de la construction principale voisine (implantée soit en limite séparative, soit sur une parcelle adjacente).

2.5 Espaces libres et plantations

↳ Règles générales

a) Les espaces végétalisés

Autant que possible, les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres seront notamment réalisés en fonction de leur caractère local. Les haies seront composées d'essences locales (voir liste en annexe n°3 du règlement).

Les projets de constructions seront étudiés autant que possible dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

Les espaces libres de toute construction, de voirie, d'aires de stationnement ou d'aire de stockage doivent être aménagés en espaces paysagers.

Les limites séparatives en contact avec une zone A ou N doivent nécessairement être plantées d'une haie bocagère.

b) Le patrimoine végétal

Les arbres remarquables, les haies et alignements d'arbres identifiés et figurant sur les documents graphiques et identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés autant que possible, en dehors des cas prévus dans les dispositions générales du présent règlement.

Les constructions, installations, aménagements et travaux autorisés dans la zone et situés au sein d'un élément paysager planté à préserver doivent veiller à conserver le caractère paysager et planté du secteur.

Au moins 20% de la surface du terrain d'assiette du projet doivent être maintenus en surfaces végétalisées. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et dont les surfaces végétalisées représentent à cette date moins de 30% de la surface du terrain d'assiette du projet.

2.6 Aspects extérieurs des constructions

➤ Règles générales

- L'insertion des constructions dans leur environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent règlement, dans le respect des conditions de forme prévues aux articles R.431-8 à R.431-12 du code de l'urbanisme (projet architectural des autorisations d'urbanisme).
- Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »
- Les dispositions énoncées au présent article s'appliquent également aux opérations d'aménagement d'ensemble, autorisées dans le cadre d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable pour division de terrain. Pour éviter toute difficulté lors de l'instruction des demandes de permis de construire, le pétitionnaire est invité à penser son projet de telle sorte que les futures constructions puissent respecter ces dispositions.

Rappels : des prescriptions plus contraignantes peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France pour les projets situés dans le périmètre de protection des Monuments Historiques.

a) Volumétrie / aspect général

Les matériaux et leur mise en œuvre devront être compatibles et en harmonie avec les caractéristiques des matériaux utilisés de façon traditionnelle dans la région (enduits clairs ou ocrés, pierres calcaires, briques, granite, ...), afin d'éviter tout pastiche d'une architecture caractéristique d'une autre région ou d'un autre pays.

b) Couleurs

La couleur des matériaux utilisés quelle que soit l'usage de la construction, devra s'harmoniser avec les couleurs des constructions de caractère issues des matériaux traditionnellement utilisés (pierre locale calcaire pour les murs, tuiles de terre cuite de ton brun, brunie dans la masse et ardoises pour les couvertures).

Les façades enduites seront de teinte claire à l'exception du blanc. Les enduits en ciment gris sont interdits.

En dehors des constructions à destination de commerce, d'artisanat, de services... les couleurs criardes ou très foncées sont interdites.

Les bardages bois sont autorisés s'ils sont laissés naturels ou peints d'une couleur qui s'intègre à son environnement immédiat ou aux constructions existantes situées à proximité.

c) Les menuiseries

Les menuiseries devront être choisies en cohérence avec les menuiseries existantes (couleur, proportions, aspect extérieur). Les portes d'entrée et les garages pourront être de teintes différentes.

Les teintes existantes observées sont relativement homogènes pour les menuiseries : blanc, bois naturel ou teinté, voir bordeaux et surtout camaïeux de vert à bleu ciel.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

Les menuiseries en bois et aluminium, sont recommandées. Toutefois, pour les bâtiments de caractère, et à proximité des édifices « monuments historiques », le bois ou l'aluminium peuvent être exigés.

Les coffres de volets roulants doivent être intégrés à l'intérieur de la construction.

d) Toitures / lucarnes

➔ Règles générales

L'emploi des matériaux traditionnels suivants est vivement recommandé : ardoise naturelle, tuile plate en terre cuite.

En dehors de ces matériaux traditionnels, les matériaux suivants sont conseillés ou interdits.

Sont conseillés :

- Tuile à pureau plat.
- Ardoise fibrociment.

L'utilisation d'autres matériaux de couverture pourra être autorisée si le projet s'inscrit dans une architecture contemporaine nécessitant le recours à des matériaux de couverture autres qu'ardoises ou tuiles (zinc, bac acier notamment) ou dans le cas d'une couverture permettant la mise en œuvre d'un projet visant la performance énergétique du bâti.

Sont interdits :

- Tuile de tonalité rouge.
- Les matériaux à base de goudron, excepté pour les abris de jardin.
- Les couvertures en plaques de fibrociment ondulées sauf pour les annexes.
- Les tôles transparentes.
- Les bacs acier pour les toitures à pentes (sauf pour les annexes).
- Les bacs acier non accompagnés d'un acrotère pour les toitures plates (sauf pour les annexes).

Dans le cas de la réalisation d'une toiture terrasse, la végétalisation de celle-ci est à privilégier. La pose de châssis de toiture doit être étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade et de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture. La multiplicité des dimensions et des implantations est à éviter.

Pour toutes les constructions, extensions et les annexes indépendantes, les pentes de toit du volume principal seront symétriques et supérieures à 30°. Cette disposition ne s'applique qu'aux annexes, constructions et extensions dont la surface de plancher est supérieure à 30 m².

➔ Dispositions particulières

- Des pentes et formes de toiture différentes pourront être admises pour les constructions à vocation d'équipement collectif public ou privée.

e) Les façades

L'emploi des matériaux traditionnels suivant est vivement recommandé : pierre, bois.

En dehors de ces matériaux traditionnels, les matériaux suivants sont conseillés ou interdits :

Sont conseillés :

- Enduit de tout type, avec éventuellement de la brique ou des pierres taillées.
- Pierre naturelle de pays.
- Bardage bois, notamment pour les annexes aux habitations.

Tout autre type de matériau sous réserve d'être pérenne dans le temps et de s'inscrire dans le cadre d'un projet architectural cohérent (à l'échelle de la construction et à l'échelle de l'environnement immédiat du projet).

Sont interdits :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à recevoir un parement.
- Les matériaux à base de goudron, excepté pour les abris de jardin.

A l'occasion du ravalement des façades, les modénatures, les balcons, les volets et autres éléments de décoration devront être maintenus. Les enduits pleins seront de préférence réalisés à la chaux aérienne sans liant hydraulique artificiel.

f) Dispositions favorisant l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments

Sont autorisés, en avant des façades, les éléments et dispositifs d'isolation thermique et leurs revêtements, nécessaires à l'amélioration des conditions d'isolation et de performance énergétique des bâtiments existants dans la limite de 20cm et sous réserve que la largeur du trottoir reste au moins égale à 1,40m.

g) Dispositions spécifiques relatives à l'aménagement et la restauration

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de

ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les réhabilitations, surélévations ou extensions doivent respecter les éléments de composition des façades de la construction (rythmes verticaux, proportions, modénature) ainsi que du volume et du traitement de la toiture. Les nouveaux percements doivent s'inscrire au mieux dans l'harmonie de la composition de la façade.

L'agrandissement des ouvertures existantes est interdit, s'il dénature l'architecture des façades.

Tous les éléments de décor existants d'origine ou de qualité en façade ou en toiture (encadrements, linteaux et seuils des percements, cheminées, lucarnes...) seront maintenus ou mis en valeur.

h) Annexes et vérandas

Les annexes de moins de 30 m² et les vérandas pourront être traitées avec des matériaux et des pentes de toitures différentes, sous réserve d'être en harmonie avec les couleurs des matériaux de l'habitation existante.

Les vérandas s'intégreront à l'architecture sur laquelle elles s'appuient : rythmes et percements de la construction principale. La structure sera de qualité de type acier, bois, aluminium.

i) Clôtures

Les clôtures anciennes, généralement constituées de murs moellons apparents ou enduits, ou de murs bahut surmontés d'une grille seront conservées ou restaurées.

A l'alignement :

Les clôtures seront constituées :

- De murs maçonnés soit en moellons apparents jointoyés au mortier de chaux, soit en pierre de taille régionale, d'une hauteur comprise entre 1,5 et 2 mètres.
- De murs bahut surmontés d'une grille ou d'un dispositif ajouré (par exemple à lames espacées d'un jour apparent vu depuis l'espace public d'au moins 2 cm). Les murs bahut doivent être compris entre 0,6m et 1m de hauteur.
- De haies naturelles.

Dans tous les cas, la hauteur de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.

Sur les limites séparatives :

Les clôtures seront constituées d'un dispositif constitué de matériaux de qualité et durables dans le temps. Dans tous les cas, la hauteur de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.

Les clôtures pleines sont interdites en limite de zones agricoles ou naturelles.

j) Energies renouvelables

Les projets favorisant par leur architecture la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale sont autorisés. Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, petites éoliennes domestiques...) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble du projet, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public, et qu'ils ne portent pas atteinte aux paysages.

k) Opérations collectives

Dans les opérations collectives, les locaux destinés au stockage des déchets doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs et le projet devra veiller à la bonne intégration de ces éléments.

➔ **Dispositions particulières**

- Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc...) sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.
- Des règles différentes peuvent s'appliquer dans le cas de construction d'équipements publics ou privés d'intérêt général.

2.7 Stationnement

➔ **Règles générales**

- ➔ Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la circulation.
- ➔ Les dimensions des places sont au minimum de 2,30m x 4,80m.
- ➔ Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

<i>Destination projetée</i> <i>(sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone)</i>	<i>Nombre minimum de places requises</i>
<i>Logement individuel</i>	AU : 2 places par logement
<i>Logement social</i>	AU : 1 place par logement
<i>Artisanat et commerce de détail</i>	<p>AU et AUd : Pour les commerces supérieurs à 150m² de surface de vente, 2 places + 1 place supplémentaire par tranche entamée de 50m² de surface de vente (exemple : 3 places pour 170 m² de surface de vente).</p> <p>AU et AUd : Pour les constructions à usage d'artisanat, 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.</p>

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers **des personnes à mobilité réduite**, conformément à la réglementation en vigueur.

➔ Dispositions particulières

- S'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination pourront ne pas être exigées.
- S'il n'y a pas de changement de destination, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements, de surface de plancher ou de surfaces diverses créés.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale et en cas d'absence de possibilité de création de places de stationnement dans l'environnement immédiat, le projet pourra exceptionnellement être autorisé sans que le nombre de places exigé ne soit atteint.

3 Equipements et réseaux

Tout projet devra intégrer dans ses aménagements et les choix des dispositifs la présence des réseaux existants (voirie, réseaux secs et humides). Ils devront être conformes aux réglementations en vigueur et être reliés aux réseaux existants, sauf autorisation préalable.

3.1 Accès et voirie

a) Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées (y compris par les servitudes de passage)

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par une voie, publique ou privée, répondant aux conditions suivantes :

- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- Permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale.
- Permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Toute voie nouvelle doit en outre :

- Être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.
- Donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton).
- Disposer d'une largeur minimale de 3 mètres si la voie dessert 2 logements ou moins.
- Disposer d'une largeur minimale de 4 mètres si la voie dessert 3 logements ou plus.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies de desserte traversantes, permettant de créer des liaisons interquartiers, seront privilégiées.

En cas d'impossibilité avérée, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. A leur extrémité, la réalisation d'un dispositif permettant de faire aisément demi-tour (notamment pour les véhicules de secours) sera imposée **si la voie dessert plus de 5 logements.**

b) Caractéristiques des accès

Pour que le projet soit autorisé, le terrain d'assiette du projet doit avoir accès à une voie ouverte au public. Le projet ne peut être autorisé que sous réserve que l'accès dispose d'une largeur minimale de 3 mètres s'il dessert 2 logements ou moins et 4 mètres s'il dessert plus de 2 logements. Cette largeur minimale d'accès concerne uniquement les bandes d'accès, passages circulés sur un terrain... et non les accès en front sur voie tels porches, portails...

Dans tous les autres cas, le nombre et la largeur des accès doivent permettre une desserte satisfaisante du projet. Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet. Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant cet 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. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

3.2 Desserte par les réseaux

a) Alimentation en eau potable

Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

b) Assainissement et eaux pluviales

Eaux usées :

Si les réseaux collectifs d'assainissement existent, toute construction ou installation doit y être raccordée. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux textes en vigueur. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

En l'absence de réseaux collectifs d'assainissement, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif, conformément à la réglementation en vigueur. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

Eaux pluviales :

Quelle que soit la nature de l'aménagement, afin de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont, et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel doit être maîtrisé. Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette du projet doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée.

Seules les eaux pluviales résiduelles, qui ne peuvent pas être infiltrées sur le terrain d'assiette du projet, seront dirigées vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales ou le milieu naturel.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive de l'aménageur ou du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

c) Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

En cas d'impossibilité technique, à l'exclusion des opérations d'ensemble pour lesquelles cette clause est impérative, leur implantation devra tenir compte de l'harmonie du paysage et s'intégrer dans le site.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement.

Il conviendra de prévoir la mise en place jusqu'au domaine public des infrastructures (fourreaux, chambres, ...) nécessaires au cheminement des réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques de manière à pouvoir être raccordés au réseau de l'opérateur au moment de son installation.

d) Gestion des déchets

En cas d'impossibilité technique pour une collecte en porte à porte (manœuvre pour les camions, impasses non dotées de palettes de retournement notamment), les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un espace destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.



Le règlement de la Zone Agricole (A)

La zone Agricole comprend 3 secteurs, délimités en fonction d'une vocation principale :

- **A** définissant de manière générale les espaces agricoles ;
- **Ah** appliqué sur les hameaux constitués en zone agricole et densifiables ;
- **Ap** pour les espaces agricoles protégés de toute construction nouvelle afin de préserver les ouvertures paysagères existantes en lien avec l'AVAP ;

1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone agricole sont indiquées en fonction du type de zone agricole à travers les tableaux suivants.

Les constructions autorisées sous condition doivent respecter les dispositions du 1.2 du présent règlement.

Toute règle qui serait contraire à l'application d'un PPRi approuvé ne pourra être appliquée.

Zone A

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE A		
		Autorisation	Autorisation sous condition	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	X		
	<i>Exploitation forestière</i>			X
Habitation	<i>Logement</i>			X
	<i>Hébergement</i>			X
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>		X	
	<i>Restauration</i>		X	
	<i>Commerce de gros</i>			X
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>			X
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>		X	
	<i>Cinéma</i>			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>			X
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>			X
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>			X
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>			X
	<i>Equipements sportifs</i>			X
	<i>Autres équipements recevant du public</i>			X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	<i>Industrie</i>			X
	<i>Entrepôt</i>			X
	<i>Bureau</i>			X
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>			X

Zone Ah

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE AH		
		Autorisation	Autorisation sous condition	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt		X	
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

Zone Ap

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE AP		
		Autorisation	Autorisation sous condition	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>			X
	<i>Exploitation forestière</i>			X
Habitation	<i>Logement</i>			X
	<i>Hébergement</i>			X
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>			X
	<i>Restauration</i>			X
	<i>Commerce de gros</i>			X
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>			X
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>			X
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>			X
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>			X
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>			X
	<i>Equipements sportifs</i>			X
	<i>Autres équipements recevant du public</i>			X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	<i>Industrie</i>			X
	<i>Entrepôt</i>			X
	<i>Bureau</i>			X
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>			X

1.2 Interdiction et limitation de certains usage et affectations des sols, constructions et activités

➤ Règles générales

- En zone A, la création de nouvelles carrières ou sablières est soumise à autorisation préfectorale ;
- En zone A, les constructions doivent être liées ou nécessaires d'une part à l'activité d'une exploitation agricole, et d'autre part aux activités dans le prolongement de l'acte de production (vente et accueil à la ferme) ;
- La construction de bâtiments agricoles doit s'inscrire dans le paysage et le style architectural, dans le prolongement des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi ;
- L'implantation d'un bâtiment (agricole ou autre), hors annexe de moins de 30m² d'emprise au sol, ne pourra se faire à moins de 15 mètres d'une lisière boisée ;
- Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 10 mètres des berges d'un cours d'eau ;
- Tout projet de construction nouvelle envisagé au sein d'un périmètre de réciprocité indiqué en annexe du dossier de PLUi (*cf. Document 4a. Annexe n°3*) sera soumis pour avis à la Chambre d'Agriculture de l'Orne ;
- En zone Ah, la création d'annexes est autorisée, sous réserve :
 - d'être implantée à moins de 50 mètres de la construction principale à laquelle elle se rattache,
 - de respecter une surface d'emprise au sol cumulée de 70 m², hors piscine (ouvrage et équipement d'entretien), réalisables à travers une ou plusieurs constructions à compter de la date d'approbation du PLUi ;
- En zone Ah, l'extension et la rénovation des constructions et des annexes régulièrement édifiées avant l'approbation du PLUi (conseil communautaire du ...), sous réserve de ne pas aggraver les nuisances notamment vis-à-vis des activités agricoles et sous réserve de ne pas engendrer la création d'un logement supplémentaire. Le total des extensions est limité à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi (././....) ou à 60 m² supplémentaires d'emprise au sol par rapport à l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLUi (././....).
L'extension maximale autorisée correspond à l'application de la règle la plus favorable des deux.
- Est autorisé le remblaiement (total ou partiel sous forme de hauts-fonds / zones humides) des affouillements et plans d'eau créés à l'occasion d'une exploitation de carrière en application de l'article R.151-34, 2° du Code de l'urbanisme. Les seuls matériaux acceptés en remblaiement sont :
 - Les sédiments de dragage, à condition que ceux-ci ne présentent pas de risque de pollution ;
 - Les terres et cailloux ne contenant pas de substance dangereuse (code déchet 17 05 04) ;
 - Les terres et pierres (code déchet 20 02 02) ;
 - La terre végétale et la tourbe ;
 - Les fines issues du traitement des matériaux de carrière.

Une couche superficielle des sols adaptée et définie par arrêté préfectoral d'autorisation devra être reconstituée afin de permettre une bonne revégétalisation (agricole, humide, forestière, ...) ;

- En zone A, la construction d'annexes à vocation d'abris pour animaux est autorisée à condition que celles-ci soient rattachées à une activité agricole ;
- En zone A et Ah sont strictement interdits les abris fixes ou mobiles utilisés à des fins d'habitation, le stationnement de caravanes (à l'exception d'une caravane située dans un bâtiment ou sous abri), l'aménagement de terrains de camping, les carrières, les décharges, ainsi que les dépôts de toute nature et de véhicules usagés non autorisés ;
- Les bâtiments identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-11, 2° du Code de l'urbanisme peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce celui-ci ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- En zones Ah, les entrepôts et les bâtiments d'artisanat seront autorisés à condition que la surface de plancher totale du bâtiment ne dépasse pas 200m² et une hauteur maximale de 7m en tout point du bâtiment ;
- Les constructions autorisées sous conditions sont acceptées si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

➔ **Règles générales concernant le logement en zone A**

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes peuvent être autorisées seulement si elles sont :
 - directement liées et nécessaires à l'activité agricole ;
 - en rapport avec l'importance et le système de production de l'exploitation ;
 - implantées à proximité (100 mètres maximum) des bâtiments principaux d'exploitation ;
 - destinées au logement de l'exploitant, de sa famille et de ses employés si cela est nécessaire.
- Une seule habitation est admise par exploitant ou par associé d'exploitation, indépendamment du nombre de sites, sous réserve d'une nécessité de proximité avec l'activité agricole ;
- Les logements nécessaires aux activités des exploitations agricoles, sous réserve de former un ensemble compact et cohérent avec les autres bâtiments d'exploitation (distance maximale de 100 mètres entre le logement de fonction et le bâtiment d'exploitation le plus proche).
- En zone A, l'extension et la rénovation des constructions et des annexes régulièrement édifiées avant l'approbation du PLUi (conseil communautaire du ...), sous réserve de ne pas aggraver les nuisances notamment vis-à-vis des activités agricoles et sous réserve de ne pas engendrer la création d'un logement supplémentaire. Le total des extensions est limité à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi (.././....) ou à 60 m² supplémentaires d'emprise au sol par rapport à l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLUi (.././....).
L'extension maximale autorisée correspond à l'application de la règle la plus favorable des deux.
- **La création d'annexes est autorisée, sous réserve :**
 - d'être implantée à moins de 50 mètres de la construction principale à laquelle elle se rattache,

- de respecter une surface d'emprise au sol cumulée de 70 m², hors piscine (ouvrage et équipement d'entretien), réalisables à travers une ou plusieurs constructions à compter de la date d'approbation du PLUi ;
- En cas de création d'un nouveau site d'exploitation, la réalisation d'un éventuel logement pour l'exploitant ne pourra être acceptée qu'après construction des bâtiments d'exploitation et sous les conditions énoncées ci-dessus ;
- La réhabilitation des bâtiments existants sans changement de destination est autorisée en zone agricole.

➤ **Dispositions particulières**

- Dans les secteurs concernés par un risque naturel ou technologique, le pétitionnaire devra respecter les dispositions édictées à l'article 6 des Dispositions générales du présent règlement ;
- Dans les espaces concernés par un risque d'inondation par ruissellement ou par débordement de cours d'eau, sont interdits les constructions fermées qui entravent, de par leur positionnement, le bon écoulement des eaux pluviales.

2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 Implantation des constructions par rapport à la limite d'emprise publique ou aux voies existantes, à modifier ou à créer

➔ Règles générales

Il est rappelé dans les dispositions générales, communes à l'ensemble des zones, que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot et non au regard de l'ensemble du projet.

Tout projet pourra être refusé si, par l'implantation ou le volume de sa ou de ses constructions, il ne respecte pas le paysage urbain traditionnellement observé dans la zone où il s'implante, conformément à la partie « *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* ».

L'implantation des bâtiments à vocation agricole devra être pensée de telle sorte que la ligne de faitage principale soit parallèle aux courbes de niveau pour optimiser l'intégration paysagère du bâtiment, tout en limitant les remblais.

Pour l'ensemble des zones A, en cas de construction nouvelle sur un terrain bordé par plusieurs voies, la règle d'implantation s'applique pour au moins l'une des voies.

Les règles générales d'implantation ne s'appliquent pas en cas d'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi.

- **En zone A :**

Les constructions doivent être implantées en recul par rapport aux voies ou emprise desservant le projet. La distance (**D**) comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la hauteur (**H**) maximale du bâtiment (**D = H**).

- **En zone Ah :**

Les constructions doivent être implantées soit :

- ➔ en respectant la continuité des façades des constructions principales situées du même côté de la rue.
- ➔ en recul d'au moins 5 mètres par rapport aux voies ou emprise desservant le projet.

Les entrées en charretière sont obligatoires avec un recul du portail de 5 mètres minimum.

⇒ Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- En cas de modification, transformation ou extension d'une construction existante à date d'approbation du PLUi, sous réserve de pas conduire à une diminution du retrait existant.
- Lorsque la construction est implantée en second rideau et au-delà.
- Lorsque la construction projetée est une annexe de moins de 30m².
- Lorsque le projet de construction est un garage (annexe réservée au stationnement) et que celui-ci présente la porte d'accès véhicule côté voie, il sera implanté avec un recul de minimum de 5 mètres, s'il n'est pas implanté à l'alignement ou suivant l'alignement dominant des constructions voisines.
- Lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot, les constructions doivent s'implanter selon un alignement respectant le plan de composition d'ensemble de l'opération.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie.
- A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité/dangerosité.
- Lorsque le projet concerne un équipement public ou d'intérêt collectif

2.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation suivantes ne s'appliquent pas en cas d'isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi.

- **En zone A :**

Les bâtiments à usage agricole doivent observer un recul minimum par rapport aux zones Ua, Ub, Au, Aud, Ah et Nh. La distance (**D**) comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la hauteur (**H**) maximale du bâtiment (**D = H**).

- **En zone Ah :**

Les constructions doivent être implantées soit :

- ⇒ sur une limite séparative ;
- ⇒ en observant un retrait de 2 mètres minimum. Cette disposition ne concerne pas les annexes de moins de 30 m².

↪ Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- En cas de modification, transformation ou extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi, sous réserve de pas conduire à une diminution du retrait existant.
- Les piscines pourront être implantées en retrait de toutes les limites séparatives d'au moins 1 mètre.
- Pour des raisons liées à la sécurité des biens et des personnes (lutte incendie, circulation routière, etc.).
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie.

2.3 Emprise au sol des constructions

↪ Règles générales

- En zone A :

Non réglementé.

- En zone Ah :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40% de la surface du terrain d'assiette du projet.

↪ Dispositions particulières

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions concernant l'emprise au sol des constructions.

2.4 Hauteurs maximales des constructions

- En zone A :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- La hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère en limite séparative est fixée à 3,5 mètres.
- L'angle maximal est de 45° en limite séparative.
- La hauteur maximale au faîtage est fixée à 10 mètres (R+1+C ou R+1+attique).

Pour les autres constructions :

- La hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère est fixée à 15 mètres.

- **En zone Ah :**

Pour les constructions à usage d'habitation :

- La hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère en limite séparative est fixée à 3,5 mètres.
- L'angle maximal est de 45° en limite séparative.
- La hauteur maximale au faîtage est fixée à 10 mètres (R+1+C ou R+1+attique).

Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

➔ **Dispositions particulières**

Des dispositions différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- En cas de modification, transformation ou extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi, sous réserve de pas conduire à une augmentation de la hauteur existante.
- Lorsque le projet concerne un équipement public ou d'intérêt collectif.
- Dans un souci d'harmonie du paysage bâti, il est possible de déroger aux règles générales, à condition de respecter un alignement avec le faîtage ou l'acrotère de la construction principale voisine (implantée soit en limite séparative, soit sur une parcelle adjacente).

2.5 Espaces libres et plantations

➔ **Règles générales**

a) Les espaces végétalisés

Autant que possible, les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres seront notamment réalisés en fonction de leur caractère local. Les haies seront composées d'essences locales (voir liste en annexe n°3 du règlement).

Les projets de constructions seront étudiés autant que possible dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

Les espaces libres de toute construction, de voirie, d'aires de stationnement ou d'aire de stockage doivent être aménagés en espaces paysagers.

Les limites séparatives en contact avec une zone A ou N doivent nécessairement être plantées d'une haie bocagère.

b) Le patrimoine végétal

Les arbres remarquables, les haies et alignements d'arbres identifiés et figurant sur les documents graphiques et identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés autant que possible, en dehors des cas prévus dans les dispositions générales du présent règlement.

Les constructions, installations, aménagements et travaux autorisés dans la zone et situés au sein d'un élément paysager planté à préserver doivent veiller à conserver le caractère paysager et planté du secteur.

Au moins 20% de la surface du terrain d'assiette du projet doivent être maintenus en surfaces végétalisées. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et dont les surfaces végétalisées représentent à cette date moins de 30% de la surface du terrain d'assiette du projet.

2.6 Aspects extérieurs des constructions

⇒ Règles générales (hors constructions agricoles)

- ⇒ L'insertion des constructions dans leur environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent règlement, dans le respect des conditions de forme prévues aux articles R.431-8 à R.431-12 du code de l'urbanisme (projet architectural des autorisations d'urbanisme).
- ⇒ Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »
- ⇒ Les dispositions énoncées au présent article s'appliquent également aux opérations d'aménagement d'ensemble, autorisées dans le cadre d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable pour division de terrain. Pour éviter toute difficulté lors de l'instruction des demandes de permis de construire, le pétitionnaire est invité à penser son projet de telle sorte que les futures constructions puissent respecter ces dispositions.

Rappels : des prescriptions plus contraignantes peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France pour les projets situés dans le périmètre de protection des Monuments Historiques.

a) Volumétrie / aspect général

Les matériaux et leur mise en œuvre devront être compatibles et en harmonie avec les caractéristiques des matériaux utilisés de façon traditionnelle dans la région (enduits clairs ou ocrés, pierres calcaires, briques, granite, ...), afin d'éviter tout pastiche d'une architecture caractéristique d'une autre région ou d'un autre pays.

Couleurs

La couleur des matériaux utilisés quelle que soit l'usage de la construction, devra s'harmoniser avec les couleurs des constructions de caractère issues des matériaux traditionnellement utilisés (pierre locale calcaire pour les murs, tuiles de terre cuite de ton brun, brunie dans la masse et ardoises pour les couvertures).

Les façades enduites seront de teinte claire à l'exception du blanc. Les enduits en ciment gris sont interdits.

En dehors des constructions à destination de commerce, d'artisanat, de services... les couleurs criardes ou très foncées sont interdites.

Les bardages bois sont autorisés s'ils sont laissés naturels ou peints d'une couleur qui s'intègre à son environnement immédiat ou aux constructions existantes situées à proximité.

b) Les menuiseries

Les menuiseries devront être choisies en cohérence avec les menuiseries existantes (couleur, proportions, aspect extérieur). Les portes d'entrée et les garages pourront être de teintes différentes.

Les teintes existantes observées sont relativement homogènes pour les menuiseries : blanc, bois naturel ou teinté, voir bordeaux et surtout camaïeux de vert à bleu ciel.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

Les menuiseries en bois et aluminium, sont recommandées. Toutefois, pour les bâtiments de caractère, et à proximité des édifices « monuments historiques », le bois ou l'aluminium peuvent être exigés.

Les coffres de volets roulants doivent être intégrés à l'intérieur de la construction.

c) Toitures / lucarnes

➔ **Règles générales**

L'emploi des matériaux traditionnels suivants est vivement recommandé : ardoise naturelle, tuile plate en terre cuite.

En dehors de ces matériaux traditionnels, les matériaux suivants sont conseillés ou interdits.

Sont conseillés :

- Tuile à pureau plat.
- Ardoise fibrociment.

L'utilisation d'autres matériaux de couverture pourra être autorisée si le projet s'inscrit dans une architecture contemporaine nécessitant le recours à des matériaux de couverture autres qu'ardoises ou tuiles (zinc, bac acier notamment) ou dans le cas d'une couverture permettant la mise en œuvre d'un projet visant la performance énergétique du bâti.

Sont interdits :

- Tuile de tonalité rouge.
- Les matériaux à base de goudron, excepté pour les abris de jardin.
- Les couvertures en plaques de fibrociment ondulées sauf pour les annexes.
- Les tôles transparentes.
- Les bacs acier pour les toitures à pentes (sauf pour les annexes).
- Les bacs acier non accompagnés d'un acrotère pour les toitures plates (sauf pour les annexes).

Dans le cas de la réalisation d'une toiture terrasse, la végétalisation de celle-ci est à privilégier. La pose de châssis de toiture doit être étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade et de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture. La multiplicité des dimensions et des implantations est à éviter.

Pour toutes les constructions, extensions et les annexes indépendantes, les pentes de toit du volume principal seront symétriques et supérieures à 30°. Cette disposition ne s'applique qu'aux annexes, constructions et extensions dont la surface de plancher est supérieure à 30 m².

➔ Dispositions particulières

- Des pentes et formes de toiture différentes pourront être admises pour les constructions à vocation d'équipement collectif public ou privée.

d) Les façades

L'emploi des matériaux traditionnels suivant est vivement recommandé : pierre, bois.

En dehors de ces matériaux traditionnels, les matériaux suivants sont conseillés ou interdits :

Sont conseillés :

- Enduit de tout type, avec éventuellement de la brique ou des pierres taillées.
- Pierre naturelle de pays.
- Bardage bois, notamment pour les annexes aux habitations.

Tout autre type de matériau sous réserve d'être pérenne dans le temps et de s'inscrire dans le cadre d'un projet architectural cohérent (à l'échelle de la construction et à l'échelle de l'environnement immédiat du projet).

Sont interdits :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à recevoir un parement.
- Les matériaux à base de goudron, excepté pour les abris de jardin.

A l'occasion du ravalement des façades, les modénatures, les balcons, les volets et autres éléments de décoration devront être maintenus. Les enduits pleins seront de préférence réalisés à la chaux aérienne sans liant hydraulique artificiel.

e) Dispositions favorisant l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments

Sont autorisés, en avant des façades, les éléments et dispositifs d'isolation thermique et leurs revêtements, nécessaires à l'amélioration des conditions d'isolation et de performance énergétique des bâtiments existants dans la limite de 20cm et sous réserve que la largeur du trottoir reste au moins égale à 1,40m.

f) Dispositions spécifiques relatives à l'aménagement et la restauration

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les réhabilitations, surélévations ou extensions doivent respecter les éléments de composition des façades de la construction (rythmes verticaux, proportions, modénature) ainsi que du volume et du traitement de la toiture. Les nouveaux percements doivent s'inscrire au mieux dans l'harmonie de la composition de la façade.

L'agrandissement des ouvertures existantes est interdit, s'il dénature l'architecture des façades.

Tous les éléments de décor existants d'origine ou de qualité en façade ou en toiture (encadrements, linteaux et seuils des percements, cheminées, lucarnes...) seront maintenus ou mis en valeur.

g) Annexes et vérandas

Les annexes de moins de 30 m² et les vérandas pourront être traitées avec des matériaux et des pentes de toitures différentes, sous réserve d'être en harmonie avec les couleurs des matériaux de l'habitation existante.

Les vérandas s'intégreront à l'architecture sur laquelle elles s'appuient : rythmes et percements de la construction principale. La structure sera de qualité de type acier, bois, aluminium.

h) Clôtures

Les clôtures anciennes, généralement constituées de murs moellons apparents ou enduits, ou de murs bahut surmontés d'une grille seront conservées ou restaurées.

A l'alignement :

Les clôtures seront constituées :

- De murs maçonnés soit en moellons apparents jointoyés au mortier de chaux, soit en pierre de taille régionale, d'une hauteur comprise entre 1,5 et 2 mètres.
- De murs bahut surmontés d'une grille ou d'un dispositif ajouré (par exemple à lames espacées d'un jour apparent vu depuis l'espace public d'au moins 2 cm). Les murs bahut doivent être compris entre 0,6m et 1m de hauteur.
- De haies naturelles.

Dans tous les cas, la hauteur de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.

Sur les limites séparatives :

Les clôtures seront constituées d'un dispositif constitué de matériaux de qualité et durables dans le temps. Dans tous les cas, la hauteur de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.

Les clôtures pleines sont interdites en limite de zones agricoles ou naturelles.

i) Energies renouvelables

Les projets favorisant par leur architecture la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale sont autorisés. Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, petites éoliennes domestiques...) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble du projet, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public, et qu'ils ne portent pas atteinte aux paysages.

j) Opérations collectives

Dans les opérations collectives, les locaux destinés au stockage des déchets doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs et le projet devra veiller à la bonne intégration de ces éléments.

➔ Règles générales (pour les constructions agricoles)

Les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage dans lequel elles sont situées, notamment à travers leur volume, leur architecture, les matériaux et couleurs employés.

L'implantation des constructions tiendra compte et recherchera la cohérence avec l'orientation des haies, chemins, limites d'exploitation, alignements plantés et autres constructions implantées dans l'environnement proche. L'ensemble d'une même construction (façades et toitures) doit être traité avec le même soin et présenter une harmonie d'ensemble. Elle devra présenter une simplicité des volumes.

La dominante de couleur doit être de teinte foncée d'aspect mat.

L'utilisation du bois est recommandée.

Dans un souci d'intégration des projets agricoles, les constructions et bâtiments devront être accompagnés d'un masque végétal favorisant une insertion paysagère soignée. Les zones de stockages de matériel et de matériaux reprendront ce principe et seront de préférence implantés en dehors du champ de visibilité de circulation.

➤ Dispositions particulières

- Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc...) sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.
- Des règles différentes peuvent s'appliquer dans le cas de construction d'équipements publics ou privés d'intérêt général.

2.7 Stationnement

➤ Règles générales

- Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la circulation.
- Les dimensions des places sont au minimum de 2,30m x 4,80m.
- Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

<i>Destination projetée</i> <i>(sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone)</i>	<i>Nombre minimum de places requises</i>
<i>Logement individuel</i>	Ah : 2 places par logement
<i>Logement social</i>	Ah : 1 place par logement
<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	Ah : 1 place par chambre
<i>Artisanat et commerce de détail</i>	Ah : Pour les commerces supérieurs à 150m ² de surface de vente, 2 places + 1 place supplémentaire par tranche entamée de 50m ² de surface de vente (exemple : 3 places pour 170 m ² de surface de vente). Ah : Pour les constructions à usage d'artisanat, 1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers **des personnes à mobilité réduite**, conformément à la réglementation en vigueur.

➤ Dispositions particulières

- S'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination pourront ne pas être exigées.
- S'il n'y a pas de changement de destination, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements, de surface de plancher ou de surfaces diverses créés.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale et en cas d'absence de possibilité de création de places de stationnement dans l'environnement immédiat, le projet pourra exceptionnellement être autorisé sans que le nombre de places exigé ne soit atteint.



3 Equipements et réseaux

Tout projet devra intégrer dans ses aménagements et les choix des dispositifs la présence des réseaux existants (voirie, réseaux secs et humides). Ils devront être conformes aux réglementations en vigueur et être reliés aux réseaux existants, sauf autorisation préalable.

3.1 Accès et voirie

a) Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées (y compris par les servitudes de passage)

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par une voie, publique ou privée, répondant aux conditions suivantes :

- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- Permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale.
- Permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Toute voie nouvelle doit en outre :

- Être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.
- Donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton).
- Disposer d'une largeur minimale de 3 mètres si la voie dessert 2 logements ou moins.
- Disposer d'une largeur minimale de 4 mètres si la voie dessert 3 logements ou plus.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies de desserte traversantes, permettant de créer des liaisons interquartiers, seront privilégiées.

En cas d'impossibilité avérée, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. A leur extrémité, la réalisation d'un dispositif permettant de faire aisément demi-tour (notamment pour les véhicules de secours) sera imposée **si la voie dessert plus de 5 logements.**

b) Caractéristiques des accès

Pour que le projet soit autorisé, le terrain d'assiette du projet doit avoir accès à une voie ouverte au public. Le projet ne peut être autorisé que sous réserve que l'accès dispose d'une largeur minimale de 3 mètres s'il dessert 2 logements ou moins et 4 mètres s'il dessert plus de 2 logements. Cette largeur minimale d'accès concerne uniquement les bandes d'accès, passages circulés sur un terrain... et non les accès en front sur voie tels porches, portails...

Dans tous les autres cas, le nombre et la largeur des accès doivent permettre une desserte satisfaisante du projet. Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet. Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant cet 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. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

3.2 Desserte par les réseaux

a) Alimentation en eau potable

Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

b) Assainissement et eaux pluviales

Eaux usées :

Si les réseaux collectifs d'assainissement existent, toute construction ou installation doit y être raccordée. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux textes en vigueur. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

En l'absence de réseaux collectifs d'assainissement, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif, conformément à la réglementation en vigueur. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

Eaux pluviales :

Quelle que soit la nature de l'aménagement, afin de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont, et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel doit être maîtrisé. Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette du projet doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée.

Seules les eaux pluviales résiduelles, qui ne peuvent pas être infiltrées sur le terrain d'assiette du projet, seront dirigées vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales ou le milieu naturel.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive de l'aménageur ou du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

c) Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

En cas d'impossibilité technique, à l'exclusion des opérations d'ensemble pour lesquelles cette clause est impérative, leur implantation devra tenir compte de l'harmonie du paysage et s'intégrer dans le site.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement.

d) Gestion des déchets

En cas d'impossibilité technique pour une collecte en porte à porte (manœuvre pour les camions, impasses non dotées de palettes de retournement notamment), les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un espace destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.





Le règlement de la Zone Naturelle (N)

La zone Naturelle comprend 3 secteurs, délimités en fonction d'une vocation principale :

- **N** définissant de manière générale les espaces naturels à préserver ;
- **Nh** appliqué sur les hameaux constitués en zone naturelle et densifiables ;
- **Nl** à vocation du développement d'activités de tourisme et de loisirs ;

1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone naturelle sont indiquées en fonction du type de zone naturelle à travers les tableaux suivants.

Les constructions autorisées sous condition doivent respecter les dispositions du 1.2 du présent règlement.

Toute règle qui serait contraire à l'application d'un PPRi approuvé ne pourra être appliquée.

Zone N

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE N		
		Autorisation	Autorisation sous condition	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

Zone Nh

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE Nh		
		Autorisation	Autorisation sous condition	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt		X	
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

Zone NI

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE NI		
		Autorisation	Autorisation sous condition	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

1.2 Interdiction et limitation de certains usage et affectations des sols, constructions et activités

⇒ Règles générales

- En zone N, la création de nouvelles carrières ou sablières est soumise à autorisation préfectorale ;
- En zone N, les constructions, installations et aménagement liés à l'exploitation agricole et forestière ou soumis à condition sont autorisés sous réserve qu'ils ne remettent pas en cause le caractère naturel et paysager, notamment boisé des sites.
- Pour les constructions agricoles, il doit dans tous les cas être question obligatoirement de constructions légères directement nécessaires aux exploitations agricoles et qui ne dépassent pas 70 m² d'emprise au sol. La réalisation de dalle béton ou dispositif équivalent conduisant à une imperméabilisation irréversible du sol est interdite.
- En zone N, la création d'espaces de stationnement est autorisée sous réserve de permettre la bonne infiltration des eaux pluviales et de ne pas accentuer le phénomène de ruissellement de ces eaux ;
- Est autorisé le remblaiement (total ou partiel sous forme de hauts-fonds / zones humides) des affouillements et plans d'eau créés à l'occasion d'une exploitation de carrière en application de l'article R.151-34, 2° du Code de l'urbanisme. Les seuls matériaux acceptés en remblaiement sont :
 - Les sédiments de dragage, à condition que ceux-ci ne présentent pas de risque de pollution ;
 - Les terres et cailloux ne contenant pas de substance dangereuse (code déchet 17 05 04) ;
 - Les terres et pierres (code déchet 20 02 02) ;
 - La terre végétale et la tourbe ;
 - Les fines issues du traitement des matériaux de carrière.

Une couche superficielle des sols adaptée et définie par arrêté préfectoral d'autorisation devra être reconstituée afin de permettre une bonne revégétalisation (agricole, humide, forestière, ...);

- En zone N, la construction d'annexes à vocation d'abris pour animaux est autorisée à condition de respecter une surface totale d'emprise au sol cumulée de 150 m² ;
- L'implantation d'un bâtiment, hors annexe de moins de 30m² d'emprise au sol, ne pourra se faire à moins de 15 mètres d'une lisière boisée ;
- En zones N et Nh, l'extension et la rénovation des constructions et des annexes régulièrement édifiées avant l'approbation du PLUi (conseil communautaire du ...), sous réserve de ne pas aggraver les nuisances notamment vis-à-vis des activités agricoles et sous réserve de ne pas engendrer la création d'un logement supplémentaire. Le total des extensions est limité à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi (././....) ou à 60 m² supplémentaires d'emprise au sol par rapport à l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLUi (././....).
L'extension maximale autorisée correspond à l'application de la règle la plus favorable des deux.

La création d'annexes est autorisée :

- d'être implantée à moins de 50m de la construction principale à laquelle elle se rattache,
- de respecter une surface d'emprise au sol cumulée de 70 m², hors piscine (ouvrage et équipement d'entretien), réalisables à travers une ou plusieurs constructions à compter de la date d'approbation du PLUi.
- de respecter une bonne insertion paysagère, ainsi que le caractère naturel de la zone ;
- En zones N et Nh sont strictement interdits les abris fixes ou mobiles utilisés à des fins d'habitation, le stationnement de caravanes (à l'exception d'une caravane située dans un bâtiment ou sous abri), l'aménagement de terrains de camping, les carrières, les décharges, ainsi que les dépôts de toute nature et de véhicules usagés non autorisés.
- En zone Nh, les entrepôts et les bâtiments d'artisanat seront autorisés à condition que la surface de plancher totale du bâtiment ne dépasse pas 200m² et une hauteur maximale de 7m en tout point du bâtiment ;
- Les constructions autorisées sous conditions sont acceptées si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

➤ **Dispositions particulières**

- Dans les secteurs concernés par un risque naturel ou technologique, le pétitionnaire devra respecter les dispositions édictées à l'article 6 des Dispositions générales du présent règlement ;
- Dans les espaces concernés par un risque d'inondation par ruissellement ou par débordement de cours d'eau, sont interdits les constructions fermées qui entravent, de par leur positionnement, le bon écoulement des eaux pluviales.

2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Tout projet pourra être refusé si, par l'implantation ou le volume de sa ou de ses constructions, il ne respecte pas le paysage urbain traditionnellement observé dans la zone où il s'implante, conformément à la partie « *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* ».

L'implantation des bâtiments à vocation agricole devra être pensée de telle sorte que la ligne de faitage principale soit parallèle aux courbes de niveau pour optimiser l'intégration paysagère du bâtiment, tout en limitant les remblais.

2.1 Implantation des constructions par rapport à la limite d'emprise publique ou aux voies existantes, à modifier ou à créer

Pour l'ensemble des zones N, en cas de construction nouvelle sur un terrain bordé par plusieurs voies, la règle d'implantation s'applique pour au moins l'une des voies.

Les règles générales d'implantation ne s'appliquent pas en cas d'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi.

- **En zone N :**

Les constructions doivent être implantées en recul par rapport aux voies ou emprise desservant le projet. La distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points ($D \geq H$).

- **En zone Nh :**

Les constructions doivent être implantées soit :

- en respectant la continuité des façades des constructions principales situées du même côté de la rue.
- en recul d'au moins 5 mètres par rapport aux voies ou emprise desservant le projet.

Les entrées en charretière sont obligatoires avec un recul du portail de 5 mètres minimum.



➤ Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- En cas de modification, transformation ou extension d'une construction existante à date d'approbation du PLUi, sous réserve de pas conduire à une diminution du retrait existant.
- Lorsque la construction est implantée en second rideau et au-delà.
- Lorsque la construction projetée est une annexe de moins de 30m².
- Lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot, les constructions doivent s'implanter selon un alignement respectant le plan de composition d'ensemble de l'opération.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie.
- A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité/dangerosité.
- Lorsque le projet concerne un équipement public ou d'intérêt collectif.

2.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

➤ Règles générales

Les règles d'implantation suivantes ne s'appliquent pas en cas d'isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi.

- **En zone N :**

Non réglementé.

- **En zone Nh :**

Les constructions doivent être implantées soit :

- sur une limite séparative ;
- en observant un retrait de 2 mètres minimum. Cette disposition ne concerne pas les annexes de moins de 30 m².

↪ Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- En cas de modification, transformation ou extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi, sous réserve de pas conduire à une diminution du retrait existant.
- Les piscines pourront être implantées en retrait de toutes les limites séparatives d'au moins 1 mètre.
- Pour des raisons liées à la sécurité des biens et des personnes (lutte incendie, circulation routière, etc.).
- Lorsque le projet concerne un équipement public ou d'intérêt collectif.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie.

2.3 Emprise au sol des constructions

↪ Règles générales

- **En zone N :**

Non réglementé.

- **En zone Nh :**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40% de la surface du terrain d'assiette du projet.

↪ Dispositions particulières

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions concernant l'emprise au sol des constructions.

2.4 Hauteurs maximales des constructions

↪ Règles générales

- **En zone N :**

Pour les constructions à usage d'habitation :

- La hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère en limite séparative est fixée à 3,5 mètres.
- L'angle maximal est de 45° en limite séparative.
- La hauteur maximale au faîtage est fixée à 10 mètres (R+1+C ou R+1+attique).

Pour les autres constructions :

- La hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère est fixée à 9 mètres.

- **En zone Nh :**

Pour les constructions à usage d'habitation :

- La hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère en limite séparative est fixée à 3,5 mètres.
- L'angle minimal est de 30°.
- La hauteur maximale au faîtage est fixée à 10 mètres (R+1+C ou R+1+attique).

Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

↪ **Dispositions particulières**

Des dispositions différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- En cas de modification, transformation ou extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi, sous réserve de pas conduire à une augmentation de la hauteur existante.
- Lorsque le projet concerne un équipement public ou d'intérêt collectif.
- Dans un souci d'harmonie du paysage bâti, il est possible de déroger aux règles générales, à condition de respecter un alignement avec le faîtage ou l'acrotère de la construction principale voisine (implantée soit en limite séparative, soit sur une parcelle adjacente).

2.5 Espaces libres et plantations

↳ Règles générales

a) Les espaces végétalisés

Autant que possible, les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres seront notamment réalisés en fonction de leur caractère local. Les haies seront composées d'essences locales (voir liste en annexe n°3 du règlement).

Les projets de constructions seront étudiés autant que possible dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

Les espaces libres de toute construction, de voirie, d'aires de stationnement ou d'aire de stockage doivent être aménagés en espaces paysagers.

Les limites séparatives en contact avec une zone A ou N doivent nécessairement être plantées d'une haie bocagère.

b) Le patrimoine végétal

Les arbres remarquables, les haies et alignements d'arbres identifiés et figurant sur les documents graphiques et identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés autant que possible, en dehors des cas prévus dans les dispositions générales du présent règlement.

Les constructions, installations, aménagements et travaux autorisés dans la zone et situés au sein d'un élément paysager planté à préserver doivent veiller à conserver le caractère paysager et planté du secteur.

Au moins 20% de la surface du terrain d'assiette du projet doivent être maintenus en surfaces végétalisées. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et dont les surfaces végétalisées représentent à cette date moins de 30% de la surface du terrain d'assiette du projet.

2.6 Aspects extérieurs des constructions

➤ Règles générales

- L'insertion des constructions dans leur environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent règlement, dans le respect des conditions de forme prévues aux articles R.431-8 à R.431-12 du code de l'urbanisme (projet architectural des autorisations d'urbanisme).
- Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »
- Les dispositions énoncées au présent article s'appliquent également aux opérations d'aménagement d'ensemble, autorisées dans le cadre d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable pour division de terrain. Pour éviter toute difficulté lors de l'instruction des demandes de permis de construire, le pétitionnaire est invité à penser son projet de telle sorte que les futures constructions puissent respecter ces dispositions.

Rappels : des prescriptions plus contraignantes peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France pour les projets situés dans le périmètre de protection des Monuments Historiques.

a) Volumétrie / aspect général

Les matériaux et leur mise en œuvre devront être compatibles et en harmonie avec les caractéristiques des matériaux utilisés de façon traditionnelle dans la région (enduits clairs ou ocrés, pierres calcaires, briques, granite, ...), afin d'éviter tout pastiche d'une architecture caractéristique d'une autre région ou d'un autre pays.

b) Couleurs

La couleur des matériaux utilisés quelle que soit l'usage de la construction, devra s'harmoniser avec les couleurs des constructions de caractère issues des matériaux traditionnellement utilisés (pierre locale calcaire pour les murs, tuiles de terre cuite de ton brun, brunie dans la masse et ardoises pour les couvertures).

Les façades enduites seront de teinte claire à l'exception du blanc. Les enduits en ciment gris sont interdits.

En dehors des constructions à destination de commerce, d'artisanat, de services... les couleurs criardes ou très foncées sont interdites.

Les bardages bois sont autorisés s'ils sont laissés naturels ou peints d'une couleur qui s'intègre à son environnement immédiat ou aux constructions existantes situées à proximité.

c) Les menuiseries

Les menuiseries devront être choisies en cohérence avec les menuiseries existantes (couleur, proportions, aspect extérieur). Les portes d'entrée et les garages pourront être de teintes différentes.

Les teintes existantes observées sont relativement homogènes pour les menuiseries : blanc, bois naturel ou teinté, voir bordeaux et surtout camaïeux de vert à bleu ciel.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

Les menuiseries en bois et aluminium, sont recommandées. Toutefois, pour les bâtiments de caractère, et à proximité des édifices « monuments historiques », le bois ou l'aluminium peuvent être exigés.

Les coffres de volets roulants doivent être intégrés à l'intérieur de la construction.

d) Toitures / lucarnes

➔ Règles générales

L'emploi des matériaux traditionnels suivants est vivement recommandé : ardoise naturelle, tuile plate en terre cuite.

En dehors de ces matériaux traditionnels, les matériaux suivants sont conseillés ou interdits.

Sont conseillés :

- Tuile à pureau plat.
- Ardoise fibrociment.

L'utilisation d'autres matériaux de couverture pourra être autorisée si le projet s'inscrit dans une architecture contemporaine nécessitant le recours à des matériaux de couverture autres qu'ardoises ou tuiles (zinc, bac acier notamment) ou dans le cas d'une couverture permettant la mise en œuvre d'un projet visant la performance énergétique du bâti.

Sont interdits :

- Tuile de tonalité rouge.
- Les matériaux à base de goudron, excepté pour les abris de jardin.
- Les couvertures en plaques de fibrociment ondulées sauf pour les annexes.
- Les tôles transparentes.
- Les bacs acier pour les toitures à pentes (sauf pour les annexes).
- Les bacs acier non accompagnés d'un acrotère pour les toitures plates (sauf pour les annexes).

Dans le cas de la réalisation d'une toiture terrasse, la végétalisation de celle-ci est à privilégier. La pose de châssis de toiture doit être étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade et de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture. La multiplicité des dimensions et des implantations est à éviter.

Pour toutes les constructions, extensions et les annexes indépendantes, les pentes de toit du volume principal seront symétriques et supérieures à 30°. Cette disposition ne s'applique qu'aux annexes, constructions et extensions dont la surface de plancher est supérieure à 30 m².

➔ Dispositions particulières

- Des pentes et formes de toiture différentes pourront être admises pour les constructions à vocation d'équipement collectif public ou privée.

e) Les façades

L'emploi des matériaux traditionnels suivant est vivement recommandé : pierre, bois.

En dehors de ces matériaux traditionnels, les matériaux suivants sont conseillés ou interdits :

Sont conseillés :

- Enduit de tout type, avec éventuellement de la brique ou des pierres taillées.
- Pierre naturelle de pays.
- Bardage bois, notamment pour les annexes aux habitations.

Tout autre type de matériau sous réserve d'être pérenne dans le temps et de s'inscrire dans le cadre d'un projet architectural cohérent (à l'échelle de la construction et à l'échelle de l'environnement immédiat du projet).

Sont interdits :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à recevoir un parement.
- Les matériaux à base de goudron, excepté pour les abris de jardin.

A l'occasion du ravalement des façades, les modénatures, les balcons, les volets et autres éléments de décoration devront être maintenus. Les enduits pleins seront de préférence réalisés à la chaux aérienne sans liant hydraulique artificiel.

f) Dispositions favorisant l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments

Sont autorisés, en avant des façades, les éléments et dispositifs d'isolation thermique et leurs revêtements, nécessaires à l'amélioration des conditions d'isolation et de performance énergétique des bâtiments existants dans la limite de 20cm et sous réserve que la largeur du trottoir reste au moins égale à 1,40m.

g) Dispositions spécifiques relatives à l'aménagement et la restauration

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de

ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les réhabilitations, surélévations ou extensions doivent respecter les éléments de composition des façades de la construction (rythmes verticaux, proportions, modénature) ainsi que du volume et du traitement de la toiture. Les nouveaux percements doivent s'inscrire au mieux dans l'harmonie de la composition de la façade.

L'agrandissement des ouvertures existantes est interdit, s'il dénature l'architecture des façades.

Tous les éléments de décor existants d'origine ou de qualité en façade ou en toiture (encadrements, linteaux et seuils des percements, cheminées, lucarnes...) seront maintenus ou mis en valeur.

h) Annexes et vérandas

Les annexes de moins de 30 m² et les vérandas pourront être traitées avec des matériaux et des pentes de toitures différentes, sous réserve d'être en harmonie avec les couleurs des matériaux de l'habitation existante.

Les vérandas s'intégreront à l'architecture sur laquelle elles s'appuient : rythmes et percements de la construction principale. La structure sera de qualité de type acier, bois, aluminium.

i) Clôtures

Les clôtures anciennes, généralement constituées de murs moellons apparents ou enduits, ou de murs bahut surmontés d'une grille seront conservées ou restaurées.

A l'alignement :

Les clôtures seront constituées :

- De murs maçonnés soit en moellons apparents jointoyés au mortier de chaux, soit en pierre de taille régionale, d'une hauteur comprise entre 1,5 et 2 mètres.
- De murs bahut surmontés d'une grille ou d'un dispositif ajouré (par exemple à lames espacées d'un jour apparent vu depuis l'espace public d'au moins 2 cm). Les murs bahut doivent être compris entre 0,6m et 1m de hauteur.
- De haies naturelles.

Dans tous les cas, la hauteur de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.

Sur les limites séparatives :

Les clôtures seront constituées d'un dispositif constitué de matériaux de qualité et durables dans le temps. Dans tous les cas, la hauteur de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.

Les clôtures pleines sont interdites en limite de zones agricoles ou naturelles.

j) Energies renouvelables

Les projets favorisant par leur architecture la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale sont autorisés. Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, petites éoliennes domestiques...) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble du projet, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public, et qu'ils ne portent pas atteinte aux paysages.

k) Opérations collectives

Dans les opérations collectives, les locaux destinés au stockage des déchets doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs et le projet devra veiller à la bonne intégration de ces éléments.

➤ **Dispositions particulières**

- Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc...) sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.
- Des règles différentes peuvent s'appliquer dans le cas de construction d'équipements publics ou privés d'intérêt général.

2.7 Stationnement

➤ **Règles générales**

- Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la circulation.
- Les dimensions des places sont au minimum de 2,30m x 4,80m.
- Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

<i>Destination projetée</i> <i>(sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone)</i>	<i>Nombre minimum de places requises</i>
<i>Logement individuel</i>	Nh : 2 places par logement
<i>Logement social</i>	Nh : 1 place par logement
<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	Nh : 1 place par chambre
<i>Artisanat et commerce de détail</i>	Nh : Pour les commerces supérieurs à 150m ² de surface de vente, 2 places + 1 place supplémentaire par tranche entamée de 50m ² de surface de vente (exemple : 3 places pour 170 m ² de surface de vente). Nh : Pour les constructions à usage d'artisanat, 1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers **des personnes à mobilité réduite**, conformément à la réglementation en vigueur.

➤ **Dispositions particulières**

- S'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination pourront ne pas être exigées.
- S'il n'y a pas de changement de destination, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements, de surface de plancher ou de surfaces diverses créés.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale et en cas d'absence de possibilité de création de places de stationnement dans l'environnement immédiat, le projet pourra exceptionnellement être autorisé sans que le nombre de places exigé ne soit atteint.

3 Equipements et réseaux

Tout projet devra intégrer dans ses aménagements et les choix des dispositifs la présence des réseaux existants (voirie, réseaux secs et humides). Ils devront être conformes aux réglementations en vigueur et être reliés aux réseaux existants, sauf autorisation préalable.

3.1 Accès et voirie

a) Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées (y compris par les servitudes de passage)

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par une voie, publique ou privée, répondant aux conditions suivantes :

- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- Permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale.
- Permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Toute voie nouvelle doit en outre :

- Être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.
- Donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton).
- Disposer d'une largeur minimale de 3 mètres si la voie dessert 2 logements ou moins.
- Disposer d'une largeur minimale de 4 mètres si la voie dessert 3 logements ou plus.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies de desserte traversantes, permettant de créer des liaisons interquartiers, seront privilégiées.

En cas d'impossibilité avérée, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. A leur extrémité, la réalisation d'un dispositif permettant de faire aisément demi-tour (notamment pour les véhicules de secours) sera imposée **si la voie dessert plus de 5 logements.**

b) Caractéristiques des accès

Pour que le projet soit autorisé, le terrain d'assiette du projet doit avoir accès à une voie ouverte au public. Le projet ne peut être autorisé que sous réserve que l'accès dispose d'une largeur minimale de 3 mètres s'il dessert 2 logements ou moins et 4 mètres s'il dessert plus de 2 logements. Cette largeur minimale d'accès concerne uniquement les bandes d'accès, passages circulés sur un terrain... et non les accès en front sur voie tels porches, portails...

Dans tous les autres cas, le nombre et la largeur des accès doivent permettre une desserte satisfaisante du projet. Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet. Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant cet 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. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

3.2 Desserte par les réseaux

a) Alimentation en eau potable

Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

b) Assainissement et eaux pluviales

Eaux usées :

Si les réseaux collectifs d'assainissement existent, toute construction ou installation doit y être raccordée. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux textes en vigueur. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

En l'absence de réseaux collectifs d'assainissement, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif, conformément à la réglementation en vigueur. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

Eaux pluviales :

Quelle que soit la nature de l'aménagement, afin de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont, et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel doit être maîtrisé. Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette du projet doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée.

Seules les eaux pluviales résiduelles, qui ne peuvent pas être infiltrées sur le terrain d'assiette du projet, seront dirigées vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales ou le milieu naturel.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive de l'aménageur ou du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

c) Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

En cas d'impossibilité technique, à l'exclusion des opérations d'ensemble pour lesquelles cette clause est impérative, leur implantation devra tenir compte de l'harmonie du paysage et s'intégrer dans le site.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement.

d) Gestion des déchets

En cas d'impossibilité technique pour une collecte en porte à porte (manœuvre pour les camions, impasses non dotées de palettes de retournement notamment), les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un espace destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Lexique

Ces définitions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques.

A.

Accès : L'accès correspond au débouché ou à l'ouverture du terrain sur la voie ; il est alors situé à la limite de parcelle. Il peut également correspondre au passage aménagé pour desservir la propriété (servitude de passage ou partie de terrain).

Abris pour animaux : Structure d'hébergement pour animaux considérée en tant qu'annexe bâtie.

Acrotère : Élément d'une façade située au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, pour constituer des rebords ou des gardes corps.

Affouillement de sol : Extraction de terres fermes en vue de réaliser une excavation pour un usage particulier.

Alignement : L'alignement est la délimitation du domaine public de voirie au droit des terrains riverains. L'alignement de fait est la délimitation des voiries privées au droit des terrains riverains.

Annexe (à la construction principale) : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Appentis : Construction couverte par un toit à un pan dont la ligne de faîte prend appui sur un mur, et dont la panne inférieure est portée par des poteaux sur dés, ou des piliers maçonnés. Par extension, bâtiment adossé à une construction plus haute.

Arbre : Végétal ligneux, à tige simple et nue à la base, comprenant donc un tronc et une cime (cf. *Flore Française Forestière* - Rameau).

Auvent : Petite toiture en surplomb, en général à un seul pan, établie en saillie sur un mur, souvent au-dessus d'une porte, d'une fenêtre, d'une boutique, etc. S'il est composé d'une structure vitrée, l'auvent prend le nom de marquise.

B.

Baie : Ouverture dans un mur ou une toiture à l'exception des portes pleines.

Balcon : Plate-forme à hauteur de plancher, formant saillie sur une façade, et fermée par une balustrade ou un garde-corps.

Bande : Les terrains sont découpés en bandes dans lesquelles des règles de constructibilité différentes vont s'appliquer. Elles sont déterminées en fonction d'une distance comptée perpendiculairement à partir de l'alignement de la voie ou des emprises publiques.

Bardage : Revêtement de façade mis en place par fixation mécanique dans un plan distinct de celui du nu de la maçonnerie, avec une lame d'air et/ou un isolant thermique intermédiaire.

Bâtiment : Un bâtiment est une construction couverte et close. Ainsi on ne peut pas appeler bâtiment, un mur de clôture ou une piscine. La notion de bâtiment est moins large que celle de construction.

C.

Changement de destination : Modification de la destination des locaux.

Constructions : Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme.

Les constructions sont des éléments créant de l'emprise au sol ou de la surface de plancher. Les Installations, outillages et ouvrages, qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol, ou en surplomb du sol.

Deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de l'emprise au sol.

Construction existante : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

La notion de « bâti, bâtiment ou construction *existant(e)* » s'applique aux bâtiments effectivement existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Construction indispensable à l'exploitation agricole : Ces constructions correspondent notamment aux bâtiments nécessaires au logement du matériel, des animaux et des récoltes. Leur construction doit être motivée par le bon fonctionnement et le développement de l'activité agricole.

Coupe et abattage d'arbres : La coupe est l'opération présentant un caractère régulier, se rattachant à l'idée de sylviculture (Ensemble des techniques permettant la création et l'exploitation rationnelle des forêts tout en assurant leur conservation et leur régénération). L'abattage a un caractère plus exceptionnel. Contrairement au défrichement, la coupe ou l'abattage d'arbres n'ont pas pour effet de détruire l'état boisé du terrain à destination forestière.

D.

Défrichement : Toute opération qui a pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à son état forestier, sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins

en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs de celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement peut être direct ou indirect :

- Il y a défrichement direct lorsque l'état boisé a été supprimé par abattage des arbres et destruction des souches et qu'un autre usage de la forêt a été donné au sol ;
- Il y a défrichement indirect lorsque des opérations volontaires ont eu pour conséquence d'entraîner la destruction de l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.

Il ne faut pas confondre cette notion avec le débroussaillage qui consiste à nettoyer et à entretenir des sous-bois.

Distances : Les distances sont comptées perpendiculairement à la ligne de référence (alignement, limite de construction, limite séparative).

E.

Égout du toit : (parfois juste « égout ») : Élément recueillant les eaux pluviales de la toiture.

Emplacement réservé pour équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, Emplacement réservé pour espace vert public, Emplacement réservé pour élargissement ou création de voie publique communale, création de systèmes de défense incendie (ER) :

Les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels sont interdits toute construction ou aménagement autres que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

Les emplacements réservés pour voirie (création ou extension), espaces verts, équipements et ouvrages publics sont inscrits au plan de zonage et décrits dans la partie 3 du Rapport de présentation.

Emprise au sol : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol :

- les auvents et marquises
- les escaliers, paliers, coursives ou perrons d'accès (non clos), extérieurs au volume de la construction.
- les parkings en surface, couverts et non clos.

Emprises publiques : Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. En effet, les règles d'implantation par rapport aux emprises publiques et privées doivent être conçues pour ordonnancer les constructions par rapport aux lieux publics ouverts à la circulation.

Toutefois, bien qu'elles ne donnent pas accès directement aux propriétés riveraines, certaines emprises publiques nécessitent un ordonnancement d'implantation. Il s'agit notamment :

- des voies ferrées ;
- parcs, jardins, places...
- emprises piétonnes et cyclables.

Enduit : Revêtement que l'on étend sur les parois de maçonnerie brute d'un bâtiment, en général pour leur donner une surface uniforme et plane et pour les protéger des intempéries.

Entrepôt : Lieu de dépôt de marchandises ou d'outils pour un temps limité.

Espace boisé classé : Les espaces boisés classés indiqués aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Espace végétalisé : Espace planté de végétaux. Selon le contexte, ces végétaux peuvent être des arbres, des arbustes, des vivaces, de la prairie ou de la pelouse.

Exhaussement de sol : Action qui vise à rehausser la hauteur du niveau d'un terrain.

Extension : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

F.

Façades : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

H.

Haie : Plantation harmonieuse d'arbres et/ou d'arbustes en une ou plusieurs lignes parallèles.

Haie bocagère : Haie comportant trois étages de végétation : arbre principal de haute-tige ; arbre secondaire : baliveau ou cépée traité en taillis ; et arbustes. Ces haies marquaient la limite de propriété entre deux parcelles agricoles et jouent un grand rôle dans la circulation et la régulation des eaux.

Hauteur : La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale.

I.

Imperméabilisation des sols : Action ayant pour objet de rendre les sols imperméables à l'eau.

Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) : Sont soumis aux dispositions de la loi du 19 juillet 1976 : les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et de l'environnement.

L.

Limite séparative : Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Logement individuel : Un logement individuel est une construction qui ne comprend qu'un logement.

Logement collectif : Un logement collectif est un logement dans un immeuble collectif, autrement dit un bâtiment qui comprend au moins deux logements.

Lucarne : Ouvrage en saillie sur un toit, comportant une ou plusieurs fenêtres donnant sur jour et de l'air aux combles.

M.

Menuiserie : Ensemble des ouvrages de fermetures et d'équipements d'une construction, soit d'extérieur (portes, fermetures), soit d'intérieur (portes, parquets, mobilier, placards).

O.

Opération : Unité fonctionnelle réalisée par un ou plusieurs maîtres d'ouvrage.

P.

Pignon : Mur qui se termine en triangle dans un bâtiment à deux versants de toiture.

Poteau : Pièce verticale porteuse.

Porche : Espace couvert, mais non clos qui abrite l'accès et l'entrée principale d'un bâtiment. Le mot peut désigner aussi bien un simple auvent de bois qu'un édifice en pierre.

R.

Recul : Le recul est la distance séparant une construction de la limite de voie ou d'emprise. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite. A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures, les terrasses et les emmarchements. Les règles d'implantation par rapport aux voies et aux emprises ne s'appliquent pas au mobilier urbain, aux poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

S.

Surface de plancher : depuis la loi « Grenelle » II (article 25), la « surface de plancher » se substitue à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON). La « surface de plancher » s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs.

Surface végétalisée : Voir espace végétalisé.

T.

Terrain : voir unité foncière.

Terrain naturel : Il s'agit de l'état général de la surface d'un terrain avant tout travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain.

Toiture : Ensemble des éléments qui composent le toit, comprenant la charpente des combles et la couverture faite généralement d'un lattis recouvert de tuiles, d'ardoises ou d'autres matériaux.

U.

Unité foncière : il s'agit d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire. Elle constitue le terrain au sens du présent règlement.

V.

Végétalisé : Voir espace végétalisé.

Voie ou emprise publique : La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Voie ou voirie : espace du domaine public ou privé destiné à la circulation, desservant deux ou plusieurs unités foncières et comportant les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des véhicules.

Voie en impasse : Petite rue sans issue.





Annexe n°1 : changement de destination des constructions existantes en zone A et N au titre des articles L.151-11

Le changement de destination des constructions existantes est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Sous réserve de l'accord de la commission concernée, il est autorisé dans les zones et secteurs A, N, du PLUi dans les conditions définies ci-après.

Limiter l'impact sur l'activité agricole en place

Le changement de destination des bâtiments à vocation agricole n'est autorisé que lorsque ceux-ci :

- ne sont plus utiles à l'exploitation agricole ;
- ne peuvent pas être repris à court ou moyen terme pour l'exploitation agricole (en fonction des pratiques et exigences fonctionnelles connues de l'activité agricole sur le secteur) ;
- ne constitueraient pas par leur réaffectation une gêne significative pour l'activité ou une menace pour la pérennité à terme d'un siège d'exploitation ;
- contribuent à la diversification économique ou à la pérennité des sites.

Compatibilité d'une nouvelle habitation avec la fonctionnalité des espaces agricoles et naturels

Un changement de destination entraînant la création d'un logement ou d'un hébergement hôtelier non liée à une exploitation agricole n'est possible que dans les cas où ceux-ci n'entraînent pas un impact significatif sur l'activité agricole, sur la qualité des sites ou sur la fonctionnalité écologique des milieux naturels. Les critères suivants constituent une base d'évaluation pour garantir un impact limité :

- absence d'exploitation agricole pérenne dans un rayon de 100m autour du projet ou présence d'au moins un logement non lié à l'exploitation entre celle-ci et le projet.

- minimiser l'impact sur les terres agricoles en limitant leur changement d'affectation vers du terrain d'agrément.

Compatibilité de la nouvelle vocation avec l'environnement naturel ou habité

Le changement de destination vers une vocation entraînant potentiellement des nuisances pour le cadre bâti et paysager ne sera autorisé que si ces nuisances créées sont à un niveau compatible avec le voisinage. Il s'agit notamment :

- des nuisances sonores et olfactives liés à des activités économiques ou aux déplacements motorisés qui y sont liés, dans un contexte à dominante résidentielle ou faisant l'objet d'une fréquentation de loisirs (randonnées, tourisme, etc.).
- d'impact environnemental potentiel lié à la manipulation ou au stockage de matières polluantes ou aux difficultés d'assainissement dans un contexte agricole ou naturel sensible (proximité de site Nature 2000).
- de l'impact visuel engendré par la nouvelle activité (stockage, enseigne, aménagement des espaces extérieurs) dans des secteurs sensibles d'un point de vue paysager (cônes de vue, entrées de bourgs, coteau, abords des grands axes).

Qualité architecturale de la construction et compatibilité de la nouvelle vocation avec ses caractéristiques

Le changement de destination des bâtiments est autorisé, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et dans les conditions définies à l'annexe 1 du règlement.

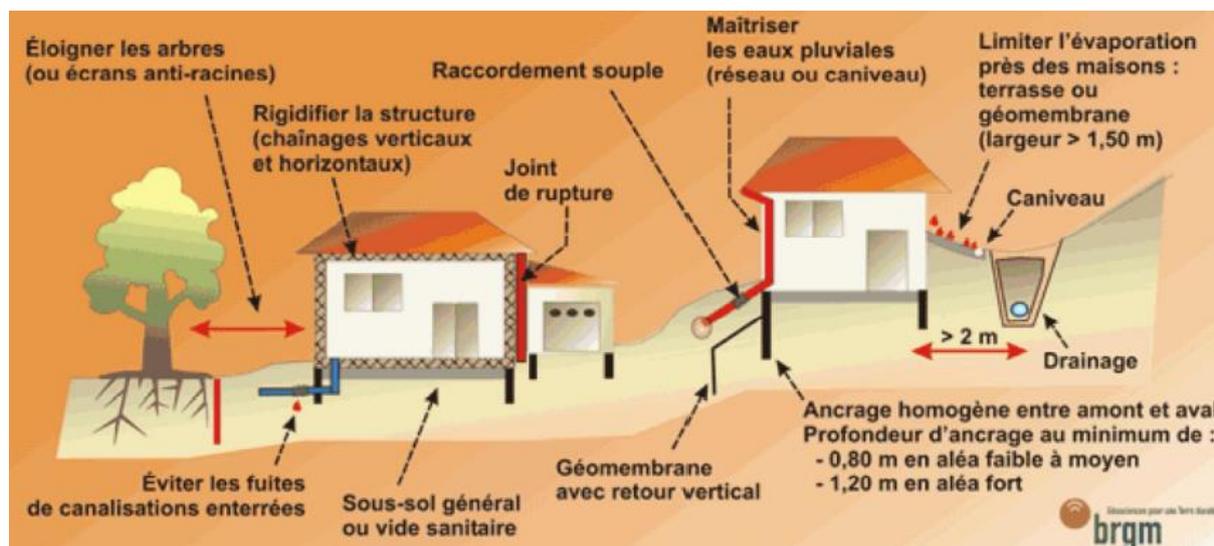
Le changement de destination ne sera autorisé que pour des constructions existantes constituées. Les constructions annexes de petites dimensions (inférieures à 50 m² de surface de plancher), les constructions précaires ou n'ayant pas à l'origine une vocation durable, ainsi que celles présentant un état de ruine avancée, ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

Pour les constructions présentant un intérêt patrimonial significatif, en particulier celles qui ont été repérées au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le règlement graphique, le changement de destination pourra n'être autorisé qu'à condition d'être compatible avec le maintien de cet intérêt patrimonial et des caractéristiques architecturales de l'édifice, notamment en termes de modifications de l'aspect extérieur et de création d'ouvertures.

Annexe n°2 : recommandations pour la construction sur un sol sensible au retrait- gonflement des argiles

Le territoire des Courbes de l'Orne est concerné par le risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles (secteurs concernés identifiés dans le rapport de présentation). Les recommandations suivantes extraites du site www.argiles.fr explique comment construire sur un sol sensible au retrait-gonflement.

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur en fonction du niveau du risque. Dans les communes dotées d'un Plan de Prévention des Risques naturels (PPR) qui prend en compte spécifiquement le phénomène de retrait-gonflement des argiles, les mesures à respecter dans chacune des zones réglementées sont celles qui sont définies par le règlement du PPR.



Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple

dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.

Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.

La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux. Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité.

Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.

En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner de cette source de chaleur le long des murs intérieurs.



Annexe n°3 : liste des essences locales

Hautes Tiges

Châtaignier
Chêne pédonculé
Chêne sessile
Erable Sycomore
Frêne commun
Hêtre commun
Merisier
Noyer commun
Orme champêtre
Peuplier tremble
Peuplier noir
Peuplier blanc
Tilleul à grandes feuilles
Tilleul à petites feuilles

Grands arbustes

Bourdaïne
Cerisier de Ste Lucie
Cornouiller mâle
Cornouiller sanguin
Cytise
Fusain d'Europe
Néflier
Nerprun purgatif
Noisetier/coudrier
Pommier sauvage
Prunellier
Saule marsault
Saule cendré
Saule roux
Sureau noir
Troène commun
Viorne obier
Genévrier commun

Arbres moyens

Alisier torminal

Aulne glutineux

Bouleau verruqueux

Bouleau pubescent

Cormier

Charme/charmille

Erable champêtre

Houx

Poirier sauvage

Robinier faux acacia

Saule blanc

Saule fragile

Sorbier des oiseleurs

Tremble

Petits arbustes

Ajonc d'Europe

Genêt à balais

Viorne lantane

Eglantier rouge

Groseiller à maquereau

Saule à oreillettes

Saule à trois étamines

Saule des vanniers

Essences interdites

Thuyas

Laurier palme

Sapin

Annexe n°4 : les emplacements réservés

ER	Objet	Commune	Superficie
AVO_ER1	Création d'un cimetière	Avoine	3 841m ²
BOU_ER1	Chemin à créer	Boucé	878 m ²
ECO_ER1	Gestion des eaux pluviales	Ecouché les Vallées	473 m ²
FLE_ER1	Gestion des eaux pluviales	Fleuré	3 111 m ²
FLE_ER2	Elargissement de voie	Fleuré	158 m ²
GOU_ER1	Chemin à créer	Goulet	22 000m ²
RAN_ER1	Chemin à créer	Rânes	3 280m ²
RAN_ER2	Chemin à créer	Rânes	874 m ²
RAN_ER3	Aménagement carrefour	Rânes	667 m ²
RAN_ER4	Chemin à créer	Rânes	4 746 m ²
RAN_ER5	Chemin à créer	Rânes	456 m ²
RAN_ER6	Extension du cimetière	Rânes	2 484 m ²
RAN_ER7	Chemin à créer	Rânes	76 m ²
RAN_ER8	Chemin à créer	Rânes	2 987 m ²
RAN_ER9	Extension station épuration	Rânes	1 894m ²
RAN_ER10	Création de stationnement	Rânes	830 m ²
RAN_ER11	Gestion des eaux pluviales	Rânes	2 107 m ²
RAN_ER12	Voirie à créer	Rânes	868 m ²
RAN_ER13	Elargissement de voirie	Rânes	152 m ²



Annexe 5 : les éléments remarquables du paysage

1. Les éléments remarquables du paysage naturel

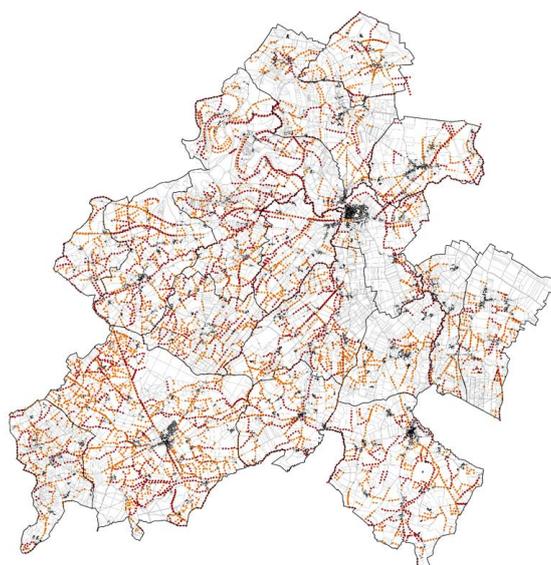
Le document graphique du règlement du PLUi fait apparaître « *les éléments de paysage et délimite les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation* ». Le PLUi préserve ces éléments par un dispositif réglementaire spécifique.

Les éléments paysagers à préserver au titre du L. 151-23 du Code de l'Urbanisme ont fait l'objet d'une étude fine et concernent des ensembles constitutifs du patrimoine paysager et des éléments végétaux. L'ensemble des prescriptions attachées à ces éléments est présenté dans un chapitre spécifique du règlement écrit.

Les éléments végétaux répertoriés par le PLUi et préservés par le biais de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme sont de plusieurs types :

- Les linéaires de haies stratégiques du réseau bocager et les haies et alignements structurants pour le paysage.

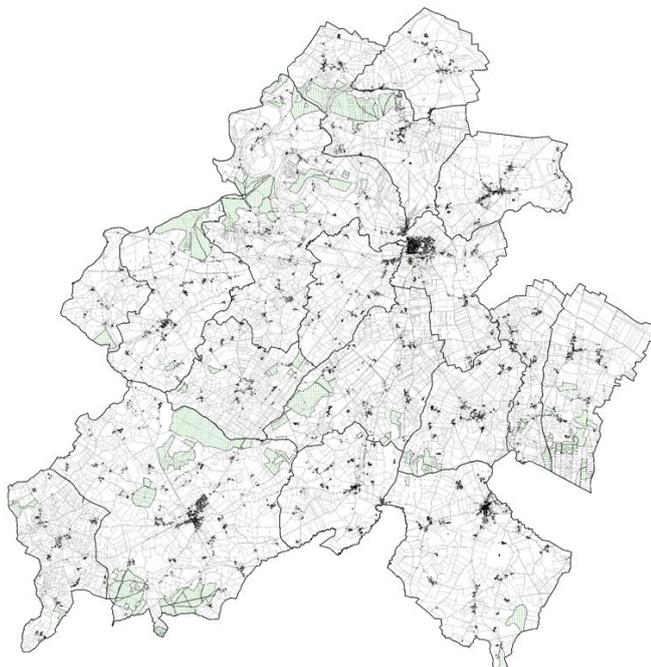
Ces linéaires de haies ont été identifiés par la Chambre d'Agriculture de l'Orne avec 3 catégories : les haies à enjeux faibles, les haies à enjeux modérés et les haies à enjeux forts. Il a été décidé par les élus de protéger les haies à enjeux modérés et les haies à enjeux forts.



- Les espaces boisés qui ne sont pas couverts par Natura 2000.

Les élus ont souhaité protéger les espaces boisés non couverts par la protection Natura 2000. Pour autant, ces bois étant très souvent liés à une activité économique

forestière, il n'a pas été choisi de les classer en espaces boisés classés (EBC). L'intérêt de l'identification est d'afficher ces bois comme éléments façonnant le paysage mais il n'est pas souhaité d'empêcher les coupes sur ces espaces à partir du moment où pour un arbre abattu un arbre est replanté.



- Les mares et plans d'eau

Le territoire bénéficie d'un recensement exhaustif des mares et plans d'eau sur son territoire. Dans la continuité de la protection de sa trame verte et bleue, le territoire des Courbes de l'Orne a décidé d'identifier tous ces éléments au titre du L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.

