



MODIFICATION N°1



Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal du 8 février 2018

Dossier destiné à l'enquête publique - novembre 2024

Présentation

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de Feuguerolles-Bully.

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

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

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

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

Le plan indique par ailleurs :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (articles L113.1 et L113.2 du Code de l'Urbanisme)
- Les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
- Les éléments du patrimoine protégés au titre de la Loi Paysage en application de l'article L.151-19
- Les zones inondables
- Les zones humides

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

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX **ZONES URBAINES**

ZONE U

Définition de la zone (à titre informatif)

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

- UL : secteur réservé aux activités touristiques et de loisirs
- Ux : secteur réservé aux activités artisanales et commerciales

ARTICLE U1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les implantations d'activités incompatibles avec l'habitat
- Les bâtiments agricoles
- A l'exception des emplacements prévus à cet effet, le camping, les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées
- Le stationnement des caravanes (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur),
- Les abris de fortune, dépôts de ferraille, matériaux de démolition, de déchets et véhicules désaffectés
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction
- En zone humide, sont interdits toute construction, les affouillements, les exhaussements de sol et toute opération conduisant à l'imperméabilisation du sol sauf s'ils sont nécessaires à la restauration, l'entretien et la préservation de ces milieux ou la mise en œuvre d'ouvrage nécessaire à la restauration de la continuité écologique.
- En secteur UL : Toutes les constructions et installations non mentionnées à l'article U2
- En secteur Ux : Toutes les constructions et installations non mentionnées à l'article U2

Dans les secteurs soumis à un risque de remontée de la nappe phréatique et reportés sur le plan graphique 4.3 :

- Secteurs entre 0 et 1 mètre (risque d'inondation des réseaux et sous-sols) : sont interdits les sous-sols, l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC) et l'infiltration des eaux pluviales dans le sol
- Secteurs de 1 à 2.5 mètres (risque d'inondation des sous-sols) : sont interdits les sous-sols et l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC)
- Secteurs de débordement de nappe : sont interdites toute nouvelle construction

Dans le périmètre de protection du captage de l'Orne :

Sont interdites toutes les utilisations et occupations du sol susceptibles de nuire à la protection de la prise de l'Eau dans l'Orne

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

- Les constructions ou installations de toute nature habitat et activités sous réserve des interdictions mentionnées à l'article 1.
- L'aménagement, l'extension et le changement de destination des bâtiments existants pour leur transformation en habitat ou activité compatible avec l'habitat
- Les installations classées compatibles avec l'habitat sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances ou de risques pour celui-ci.
- Les équipements publics d'intérêt général

En secteur UL, sont uniquement autorisés :

Zone U

- Les constructions et installations liées à une activité touristique ou de loisirs

En secteur Ux, sont uniquement autorisés :

- Les constructions et installations à destination de commerce et activités de service
- L'aménagement et l'extension des bâtiments existants sous réserve d'être à destination de commerce et activités de service
- La reconstruction après sinistre sous réserve d'être à destination de commerce et activités de service
- Les aires de stationnement

ARTICLE U3 : ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE U4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

- Eau potable : Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public
- Eaux usées : Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- Eaux usées non domestiques : Conformément à l'article L1331-10 du Code de Santé Publique, « tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues. Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux.

- Eaux pluviales : Lorsque le réseau public des eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, Le constructeur doit réaliser sur son terrain des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation de ces eaux dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Si la hauteur de la nappe phréatique le permet, les dispositifs employés devront favoriser l'infiltration à la parcelle
- Autres réseaux : ils doivent être réalisés en souterrain

ARTICLE U5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Sans objet

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

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement de fait des constructions existantes, en limite de la voie ou à 5 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques.
- Les constructions peuvent être implantées en limite des autres voies (chemins et pistes cyclables)

Zone U

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services publics et services d'intérêt général

ARTICLE U7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règle générale

- Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Les constructions annexes, dont la hauteur hors tout est inférieure à 3 mètres, pourront s'implanter sur limite séparative ou avec un recul minimal de 0.5 mètre.

L'implantation des constructions principales (hors annexes) en retrait est obligatoire :

- Lorsqu'il existe sur l'unité foncière voisine, au droit de la construction projetée, une construction principale implantée à moins de 4m de la limite et comportant une ouverture orientée vers la limite,
- Lorsque la limite séparative située au droit de la construction projetée constitue également une limite de zone agricole ou naturelle (A ou N).

Dispositions particulières

Constructions existantes

- L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante peut se faire en continuité du retrait existant même s'il n'est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- Ces dispositions ne s'appliquent ni aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services publics et services d'intérêt général.

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

- Sans objet

ARTICLE U9 : EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions est limitée à 50%.

ARTICLE U10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage et 10 mètres à l'acrotère
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services publics et services d'intérêt général

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

- Conformément à l'article R111-27 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. »

Zone U

Les constructions à usage d'habitation

1. *Réhabilitation ou extension de constructions anciennes :*

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

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect :

Façade :

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

Toiture :

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

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

- Dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine
- Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et l'habitat écologique
- Pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif

Eléments techniques :

- Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques doivent être placées de façon à ne pas faire saillie du volume bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.
- Les panneaux et capteurs solaires seront encastrés dans la toiture et entreront dans la composition de l'architecture (emprise sur le toit, alignement avec les toitures en façades).

Les clôtures :

- Les clôtures pleines sont autorisées à condition qu'elles n'apportent aucune gêne à la visibilité le long des voies. Dans le cas de murs existants, leur restauration à l'identique et leur prolongement à une hauteur identique à l'existant est autorisé afin de préserver le caractère architectural de l'ensemble.
- Les espaces de stationnement privés ouverts sur le domaine public ne doivent pas être clôturés.
- Les clôtures grillagées seront obligatoirement doublées d'une haie vive d'essences locales.
- La hauteur des clôtures est limitée à 2.00m.
- Les murs réalisés en matériaux non destinés à rester apparents devront recevoir un enduit dont la couleur sera en harmonie avec la façade du bâtiment principal.

Zone U

- Les clôtures doivent être réalisées avec des dispositifs pour partie perméables à la base, pour faciliter le passage de la petite faune.

Les autres bâtiments :

- Les constructions présenteront une simplicité de volume, une unité de structure et de matériaux favorisant leur intégration dans le paysage.
- Les pignons et façades doivent être composés de murs enduits, de bardages métalliques ou de bardage bois.
- Les teintes et les matériaux utilisés doivent rechercher en priorité l'intégration du bâtiment dans le paysage environnant.

ARTICLE U12 : STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées doit être assuré en dehors des voies publiques. 2 emplacements sont demandés par logement.
- Pour être prises en compte, les places requises seront aménagées sur un espace non clos de façon à permettre le stationnement en dehors de la voie publique : ces dispositions ne s'appliquent pas aux parkings collectifs ou publics.
- Une aire de stationnement pour les vélos sera aménagée lors de la construction d'équipements, services collectifs et de logements collectifs

ARTICLE U13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces boisés classés (art L113-1 et L113-2CU) identifiés sur le document graphique sont à préserver.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié au titre de la Loi Paysage (L.151-19), doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R421-23-h. L'entretien traditionnel de la haie ou du talus (émondage, élagage, abattage, enlèvement des chablis et arbres morts, coupe à blanc avec régénération) n'est pas soumis à déclaration préalable.
- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement et de voirie doivent être traités en espaces verts
- Les aires de stockage extérieures devront être entourées d'une haie d'essences locales formant écran.

ARTICLE U14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Non réglementé

ARTICLE U15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables et de gestion de l'eau est encouragée. Ces dispositifs devront faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.
- En cas de travaux d'isolation extérieure sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie leur adaptation à la construction d'origine, ainsi que leur esthétique.

ARTICLE U16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

- Dans les voies nouvelles, toutes dispositions doivent être prises par les aménageurs pour permettre l'installation d'un réseau de télécommunication câblé (fibre optique)

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX **ZONES A URBANISER**

ZONE 1AU

Définition de la zone (à titre informatif)

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

ARTICLE 1AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les implantations d'activités incompatibles avec l'habitat
- Les bâtiments agricoles
- Le camping, le caravanning, les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement des caravanes (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur),
- Les abris de fortune, dépôts de ferraille, matériaux de démolition, de déchets et véhicules désaffectés
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction

Dans les secteurs soumis à un risque de remontée de la nappe phréatique et reportés sur le plan graphique 4.3 :

- Secteurs entre 0 et 1 mètre (risque d'inondation des réseaux et sous-sols) : sont interdits les sous-sols, l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC) et l'infiltration des eaux pluviales dans le sol
- Secteurs de 1 à 2.5 mètres (risque d'inondation des sous-sols) : sont interdits les sous-sols et l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC)
- Secteurs de débordement de nappe : sont interdites toute nouvelle construction

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

Sont admis :

- Toute opération d'aménagement compatible avec la vocation de la zone sous réserve qu'elle respecte le schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone
- Les installations classées compatibles avec l'habitat sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances ou de risques pour celui-ci.
- Les équipements publics d'intérêt général

ARTICLE 1AU3 : ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE 1AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

Zone 1AU

- **Eau potable** : Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public
- **Eaux usées** : Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- **Eaux usées non domestiques** : Conformément à l'article L1331-10 du Code de Santé Publique, « tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.
L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues. Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux.
- **Eaux pluviales** : Les aménageurs et constructeurs réaliseront sur leur terrain et à leur charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Les eaux pluviales pourront être gérées en surface par des noues paysagères. Le raccordement au réseau existant est limité à sa capacité.
En cohérence avec les constructions autorisées et la nature des terrains, des dispositifs de prétraitement et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant rejet dans le réseau ou le milieu.
- **Autres réseaux** : ils doivent être réalisés en souterrain

ARTICLE 1AU5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Sans objet

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

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement de fait des constructions existantes ou à 5 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile.
- Ces dispositions pourront être réduites pour les groupes d'habitation sur les voies créées dans le cadre d'une opération
- Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des autres voies (chemins et pistes cyclables)
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services publics et services d'intérêt général

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

Règle générale

- Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Les constructions annexes, dont la hauteur hors tout est inférieure à 3 mètres, pourront s'implanter sur limite séparative ou avec un recul minimal de 0.5 mètre.

L'implantation des constructions principales (hors annexes) en retrait est obligatoire :

- Lorsqu'il existe sur l'unité foncière voisine, au droit de la construction projetée, une construction principale implantée à moins de 4m de la limite et comportant une ouverture orientée vers la limite,
- Lorsque la limite séparative située au droit de la construction projetée constitue également une limite de zone agricole ou naturelle (A ou N).

Dispositions particulières

Zone 1AU

Constructions existantes

- L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante peut se faire en continuité du retrait existant même s'il n'est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- Ces dispositions ne s'appliquent ni aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services publics et services d'intérêt général-

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

- Sans objet

ARTICLE 1AU9 : EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions est limitée à 50%.

ARTICLE 1AU10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage et 10 mètres à l'acrotère
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services publics et services d'intérêt général

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

- Conformément à l'article R111-27 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 constructions à usage principal d'habitation et leurs extensions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect :

Façade :

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

Toiture :

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

Dans la mesure où les constructions s'intègrent de façon harmonieuse dans le paysage environnant, des dispositions différentes pourront être autorisées :

- Dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine
- Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et l'habitat écologique
- Pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif

Les autres constructions :

- S'ils ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents, les pignons et façades doivent être composés de murs enduits ou bardages.

Zone 1AU

- Les teintes et les matériaux utilisés doivent rechercher en priorité l'intégration du bâtiment dans le paysage environnant.

Les clôtures :

- Les clôtures pleines sont autorisées à condition qu'elles n'apportent aucune gêne à la visibilité le long des voies. Dans le cas de murs existants, leur restauration à l'identique et leur prolongement à une hauteur identique à l'existant est autorisé afin de préserver le caractère architectural de l'ensemble.
- Les espaces de stationnement privés ouverts sur le domaine public ne doivent pas être clôturés.
- Les clôtures grillagées seront obligatoirement doublées d'une haie vive d'essences locales.
- La hauteur des clôtures est limitée à 2.00m.
- Les murs réalisés en matériaux non destinés à rester apparents devront recevoir un enduit dont la couleur sera en harmonie avec la façade du bâtiment principal.
- Les clôtures doivent être réalisées avec des dispositifs pour partie perméables à la base, pour faciliter le passage de la petite faune.

Eléments techniques :

- Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques doivent être placées de façon à ne pas faire saillie du volume bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.
- Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.
- Les panneaux et capteurs solaires seront encastrés dans la toiture et entreront dans la composition de l'architecture (emprise sur le toit, alignement avec les toitures en façades).
- Dans le cadre de logements collectifs, les transformateurs et coffrets techniques doivent être intégrés au bâti.

Stockage des ordures ménagères :

- Les nouvelles opérations d'aménagement et de construction à vocation d'habitat comprendront une aire ou un local aménagé pour recevoir les poubelles ou containers nécessaires à la collecte des ordures ménagères (y compris le tri sélectif). Il sera facilement accessible depuis la voie publique et intégré à l'architecture et aux aménagements paysagers de l'opération. Cette disposition ne s'applique pas pour la construction d'une habitation individuelle.

ARTICLE 1AU12 : STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Deux emplacements seront demandés par logement.
- Pour être prises en compte, les places requises seront aménagées sur un espace non clos de façon à permettre le stationnement en dehors de la voie publique : ces dispositions ne s'appliquent pas aux parkings collectifs ou publics.
- Une aire de stationnement pour les vélos sera aménagée lors de la construction d'équipements, services collectifs et de logements collectifs

ARTICLE 1AU13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces boisés classés (art L113-1 et L113-2CU) identifiés sur le document graphique sont à préserver.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié au titre de la Loi Paysage (L.151-19), doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R421-23-h. L'entretien traditionnel de la haie ou du talus (émondage, élagage, abattage, enlèvement des chablis et arbres morts, coupe à blanc avec régénération) n'est pas soumis à déclaration préalable.

Zone 1AU

- Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible et intégrées à l'aménagement de la zone.
- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement et de voirie doivent être traités en espaces verts

ARTICLE 1AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Non réglementé

ARTICLE 1AU15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

ARTICLE 1AU16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

- Dans les voies nouvelles, toutes dispositions doivent être prises par les aménageurs pour permettre l'installation d'un réseau de télécommunication câblé (fibre optique)

ZONE 2AU

Définition de la zone (à titre informatif)

Zone non équipée destinée à être urbanisée à long terme. Réservée principalement à l'habitat, elle ne pourra être aménagée qu'après modification du Plan Local d'Urbanisme. Sont interdites toutes constructions ou utilisations du sol qui pourraient compromettre l'urbanisation ultérieure.

ARTICLE 2AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation et d'activités
- Le camping, le caravanning, les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement des caravanes (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur),
- Les abris de fortune, dépôts de ferraille, matériaux de démolition, de déchets et véhicules désaffectés
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction

Dans les secteurs soumis à un risque de remontée de la nappe phréatique et reportés sur le plan graphique 4.3 :

- Secteurs entre 0 et 1 mètre (risque d'inondation des réseaux et sous-sols) : sont interdits les sous-sols, l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC) et l'infiltration des eaux pluviales dans le sol
- Secteurs de 1 à 2.5 mètres (risque d'inondation des sous-sols) : sont interdits les sous-sols et l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC)
- Secteurs de débordement de nappe : sont interdites toute nouvelle construction

ARTICLE 2AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les équipements publics d'intérêt général compatibles avec l'aménagement futur de la zone

ARTICLE 2AU3 : ACCES ET VOIRIE

- Non règlementé

ARTICLE 2AU4 : DESERTE PAR LES RESEAUX

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

- Eau potable : Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public
- Eaux usées : Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- Eaux pluviales : Les aménageurs et constructeurs réaliseront sur leur terrain et à leur charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Les eaux pluviales pourront être gérées en surface par des noues paysagères. Le raccordement au réseau existant est limité à sa capacité.
En cohérence avec les constructions autorisées et la nature des terrains, des dispositifs de prétraitement et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant rejet dans le réseau ou le milieu.
- Autres réseaux : ils doivent être réalisés en souterrain

Zone 2AU

ARTICLE 2AU5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Sans objet

ARTICLE 2AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions à 5 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services publics et services d'intérêt général

ARTICLE 2AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Ces dispositions ne s'appliquent ni aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services publics et services d'intérêt général.

ARTICLE 2AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Sans objet

ARTICLE 2AU9 : EMPRISE AU SOL

- Sans objet

ARTICLE 2AU10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Sans objet

ARTICLE 2AU11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Sans objet

ARTICLE 2AU12 : STATIONNEMENT

- Sans objet

ARTICLE 2AU13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Sans objet

ARTICLE 2AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Sans objet

ARTICLE 2AU15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Sans objet

ARTICLE 2AU16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

- Sans objet

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX **ZONES AGRICOLES**

ZONE A

Définition de la zone (à titre informatif)

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

- Ac : secteur identifiant la carrière – zone d'accélération des énergies renouvelables (photovoltaïque)
- As : secteur identifiant la station d'épuration

ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Toute construction non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole, à un service ou d'intérêt collectif
- Toute rénovation, reconstruction, changement de destination ou extension de bâtiment existant pour un usage incompatible avec la vocation de la zone
- Les parcs résidentiels de loisirs, le camping, caravaning en dehors des terrains aménagés à cet effet et le stationnement des caravanes sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur,
- Sauf en zone Ac, l'exploitation de carrières
- En zone humide, sont interdits toute construction, les affouillements, les exhaussements de sol et toute opération conduisant à l'imperméabilisation du sol sauf s'ils sont nécessaires à la restauration, l'entretien et la préservation de ces milieux ou la mise en œuvre d'ouvrage nécessaire à la restauration de la continuité écologique.

Dans les secteurs soumis à un risque de remontée de la nappe phréatique et reportés sur le plan graphique 4.3 :

- Secteurs entre 0 et 1 mètre (risque d'inondation des réseaux et sous-sols) : sont interdits les sous-sols, l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC) et l'infiltration des eaux pluviales dans le sol
- Secteurs de 1 à 2.5 mètres (risque d'inondation des sous-sols) : sont interdits les sous-sols et l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC)
- Secteurs de débordement de nappe : sont interdites toute nouvelle construction

Dans le périmètre de protection du captage de l'Orne :

Sont interdites toutes les utilisations et occupations du sol susceptibles de nuire à la protection de la prise de l'Eau dans l'Orne

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

Sont autorisés :

- Les constructions à usage d'habitation si la présence permanente de l'agriculteur est indispensable au bon fonctionnement de l'exploitation agricole
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole
- L'extension des constructions existantes nécessaires à l'exploitation agricole
- Les reconstructions à l'identique après sinistre
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Zone A

- Le changement de destination des bâtiments existants faisant preuve d'une architecture de qualité sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et de l'avis conforme de la commission départementale compétente.
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et que :
 - o La densité de l'ensemble des constructions soit égale ou inférieure à 0.2 jusqu'à concurrence d'une surface de plancher maximale de 800 m²
 - o La hauteur du faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur du faîtage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses.
 - o L'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale maximum de 250m². Pour les constructions inférieures à 100m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130m².
- Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et que :
 - o La densité de l'ensemble des constructions soit égale ou inférieure à 0.2 jusqu'à concurrence d'une surface de plancher maximale de 800 m²
 - o Que la hauteur au faîtage des annexes soit inférieure ou égale à 6 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses
 - o Que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface au sol du terrain sur lequel elle se situe
 - o Que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal
 - o Les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformées en nouveaux logements
- Les annexes destinées à l'hébergement des animaux (hors activité agricole principale) sous condition :
 - o Que la hauteur au faîtage ou à l'acrotère de l'abri soit inférieure ou égale à 3 mètres
 - o Que leur emprise au sol maximale soit limitée à 20m²
 - o Qu'ils soient implantés à l'intérieur d'une zone comptée à partir de 5 mètres des limites de l'unité foncière sur laquelle ils se situent.
 - o Les abris créés après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformés en nouveaux logements

En secteur Ac, sont uniquement admis :

- L'exploitation des carrières
- Les constructions et installations nécessaires aux activités de traitement des matériaux de carrière
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement, à l'entretien et à la sécurité des systèmes de production d'énergie photovoltaïque, ainsi que les clôtures et les pistes de circulation qui leur sont liées.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructures et ceux nécessaires aux constructions et installations admises dans la zone

En secteur As :

- sont uniquement autorisées les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de la station d'épuration

ARTICLE A3 : ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE A4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

- Eau potable : Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public
- Eaux usées : Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En cas d'absence de réseau ou impossibilité technique, un assainissement individuel en conformité avec la réglementation en vigueur pourra être autorisé
- Eaux usées non domestiques : Conformément à l'article L1331-10 du Code la Santé Publique, « tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues. Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux.

- Eaux pluviales : Lorsque le réseau public des eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, Le constructeur doit réaliser sur son terrain des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation de ces eaux dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Si la hauteur de la nappe phréatique le permet, les dispositifs employés devront favoriser l'infiltration à la parcelle
- Autres réseaux : ils doivent être réalisés en souterrain

ARTICLE A5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Sans objet

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

- Les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite d'emprise des voies

ARTICLE A7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- les constructions doivent être implantées en limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

- Sans objet

ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol est limitée à 20% de l'unité foncière.

Zone A

En secteur Ac :

- L'emprise au sol des constructions est limitée à 300 m² de surface de plancher.

ARTICLE A10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Pour les constructions à usage d'habitation : La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage et 10 mètres à l'acrotère

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

- Conformément à l'article R111-27 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 constructions à usage d'habitation

1. Réhabilitation ou extension de constructions anciennes :

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

2. Les constructions neuves à usage d'habitation et leurs annexes

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect :

Façade :

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

Toiture :

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

Dans la mesure où les constructions s'intègrent de façon harmonieuse dans le paysage environnant, des dispositions différentes pourront être autorisées :

- Dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine
- Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et l'habitat écologique
- Pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif

Eléments techniques :

- Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques doivent être placées de façon à ne pas faire saillie du volume bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Zone A

- Les panneaux et capteurs solaires seront encastrés dans la toiture et entreront dans la composition de l'architecture (emprise sur le toit, alignement avec les toitures en façades)

Les clôtures autour des habitations :

- Les clôtures pleines sont autorisées à condition qu'elles n'apportent aucune gêne à la visibilité le long des voies. Dans le cas de murs existants, leur restauration à l'identique et leur prolongement à une hauteur identique à l'existant est autorisé afin de préserver le caractère architectural de l'ensemble.
- Les clôtures grillagées seront obligatoirement doublées d'une haie vive d'essences locales.
- En limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 2.00m.
- Les murs réalisés en matériaux non destinés à rester apparents devront recevoir un enduit dont la couleur sera en harmonie avec la façade du bâtiment principal.

Les autres bâtiments :

- Les constructions présenteront une simplicité de volume, une unité de structure et de matériaux favorisant leur intégration dans le paysage.
- Les teintes et les matériaux utilisés doivent rechercher en priorité l'intégration du bâtiment dans le paysage environnant.

ARTICLE A12 : STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées

ARTICLE A13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces boisés classés (art L113-1 et L113-2CU) identifiés sur le document graphique sont à préserver.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié au titre de la Loi Paysage (L.151-19), doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R421-23-h. L'entretien traditionnel de la haie ou du talus (émondage, élagage, abattage, enlèvement des chablis et arbres morts, coupe à blanc avec régénération) n'est pas soumis à déclaration préalable.
- Les bâtiments agricoles nouvellement édifiés devront être masqués des voies et vues lointaines par une haie composée d'arbres ou d'arbustes d'essence locale.

ARTICLE A14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Sans objet

ARTICLE A15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables et de gestion de l'eau est encouragée. Ces dispositifs devront faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.
- En cas de travaux d'isolation extérieure sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie leur adaptation à la construction d'origine, ainsi que leur esthétique.

ARTICLE A16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

- Sans objet

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX **ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

ZONE N

Définition de la zone (à titre informatif)

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

- NL : secteur pouvant accueillir des activités à vocation touristique, culturelle et de loisirs

ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- toutes constructions et installations autres que mentionnées à l'article N2
- Les parcs résidentiels de loisirs, le camping, caravaning en dehors des terrains aménagés à cet effet et le stationnement des caravanes sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur,
- les dépôts de ferraille, matériaux de démolition, de déchets et véhicules ou d'engins hors d'usage destinés à la casse
- En zone inondable, toute construction, affouillements et exhaussements de sol
- En zone humide, sont interdits toute construction, les affouillements, les exhaussements de sol et toute opération conduisant à l'imperméabilisation du sol sauf s'ils sont nécessaires à la restauration, l'entretien et la préservation de ces milieux ou la mise en œuvre d'ouvrage nécessaire à la restauration de la continuité écologique.

Dans les secteurs soumis à un risque de remontée de la nappe phréatique et reportés sur le plan graphique 4.3 :

- Secteurs entre 0 et 1 mètre (risque d'inondation des réseaux et sous-sols) : sont interdits les sous-sols, l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC) et l'infiltration des eaux pluviales dans le sol
- Secteurs de 1 à 2.5 mètres (risque d'inondation des sous-sols) : sont interdits les sous-sols et l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC)
- Secteurs de débordement de nappe : sont interdites toute nouvelle construction

Dans les secteurs concernés par le risque inondable et identifiés sur le plan graphique (4.3), le règlement du PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondables) s'applique.

Dans les secteurs concernés par le risque d'affaissement et d'effondrement et identifiés sur le plan graphique (4.3) : toute construction est interdite

Dans le périmètre de protection du captage de l'Orne :

Sont interdites toutes les utilisations et occupations du sol susceptibles de nuire à la protection de la prise de l'Eau dans l'Orne

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

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

- Les opérations de remise en état du milieu naturel
- Les aménagements destinés à favoriser la protection ou la conservation des espaces et milieux naturels
- Les chemins piétonniers, les aires de stationnement et le mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion et à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux

Zone N

- Le changement de destination des bâtiments existants faisant preuve d'une architecture de qualité sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et de l'avis conforme de la commission départementale compétente.
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et que :
 - o La densité de l'ensemble des constructions soit égale ou inférieure à 0.2 jusqu'à concurrence d'une surface de plancher maximale de 800 m²
 - o La hauteur du faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur du faîtage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses.
 - o L'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale maximum de 250m². Pour les constructions inférieures à 100m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130m².
- Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et que :
 - o La densité de l'ensemble des constructions soit égale ou inférieure à 0.2 jusqu'à concurrence d'une surface de plancher maximale de 800 m²
 - o Que la hauteur au faîtage des annexes soit inférieure ou égale à 6 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses
 - o Que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface au sol du terrain sur lequel elle se situe
 - o Que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 20 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal
 - o Les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformées en nouveaux logements
- Les annexes destinées à l'hébergement des animaux (hors activité agricole principale) sous condition :
 - o Que la hauteur au faîtage ou à l'acrotère de l'abri soit inférieure ou égale à 3 mètres
 - o Que leur emprise au sol maximale soit limitée à 20m²
 - o Qu'ils soient implantés à l'intérieur d'une zone comptée à partir de 5 mètres des limites de l'unité foncière sur laquelle ils se situent.
 - o Les abris créés après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformés en nouveaux logements
- Les constructions et installations techniques nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricoles, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments après sinistre

De plus en secteur NL, sont également autorisées sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère et environnementale du site :

- Les installations et constructions légères et réversibles liées à une activité touristique, de loisirs ou culturelle

ARTICLE N3 : ACCES ET VOIRIE

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

Zone N

ARTICLE N4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

- Eau potable : Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public
- Eaux usées : Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En cas d'absence de réseau ou impossibilité technique, un assainissement individuel en conformité avec la réglementation en vigueur pourra être autorisé
- Eaux usées non domestiques : Conformément à l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique, « tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

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

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

- Eaux pluviales : Lorsque le réseau public des eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, Le constructeur doit réaliser sur son terrain des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation de ces eaux dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Si la hauteur de la nappe phréatique le permet, les dispositifs employés devront favoriser l'infiltration à la parcelle
- Autres réseaux : ils doivent être réalisés en souterrain

ARTICLE N5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Sans objet

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

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement de fait des constructions existantes ou à 5 mètres minimum de la limite d'emprise des autres voies.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services publics et services d'intérêt général

ARTICLE N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services publics et services d'intérêt général

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

- Sans objet

Zone N

ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol totale des constructions ne devra pas dépasser 20% de la parcelle.

En secteur NL :

- L'emprise des constructions est limitée à 32m² de surface de plancher par construction jusqu'à concurrence d'une emprise totale de l'ensemble des constructions de 10% de la parcelle maximum.

ARTICLE N10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage et 10 mètres à l'acrotère

En secteur NL :

- La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres au faitage et 4 mètres à l'acrotère

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

- Conformément à l'article R111-27 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 constructions à usage d'habitation

1. *Réhabilitation ou extension de constructions anciennes :*

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

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect :

Façade :

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

Toiture :

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

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

- Dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine
- Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et l'habitat écologique
- Pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif

Zone N

Éléments techniques :

- Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques doivent être placées de façon à ne pas faire saillie du volume bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.
- Les panneaux et capteurs solaires seront encastrés dans la toiture et entreront dans la composition de l'architecture (emprise sur le toit, alignement avec les toitures en façades)

Les clôtures autour des habitations :

- Les clôtures pleines sont autorisées à condition qu'elles n'apportent aucune gêne à la visibilité le long des voies. Dans le cas de murs existants, leur restauration à l'identique et leur prolongement à une hauteur identique à l'existant est autorisé afin de préserver le caractère architectural de l'ensemble.
- Les clôtures grillagées seront obligatoirement doublées d'une haie vive d'essences locales.
- En limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 2.00m.
- Les murs réalisés en matériaux non destinés à rester apparents devront recevoir un enduit dont la couleur sera en harmonie avec la façade du bâtiment principal.

Les autres bâtiments :

- Les constructions présenteront une simplicité de volume, une unité de structure et de matériaux favorisant leur intégration dans le paysage.
- Les teintes et les matériaux utilisés doivent rechercher en priorité l'intégration du bâtiment dans le paysage environnant.

En secteur NL: le projet, de par son volume, sa superficie et son aspect ne doit pas porter atteinte aux caractéristiques de la zone. L'emploi des matériaux naturels doit être privilégié.

ARTICLE N12 : STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées

ARTICLE N13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces boisés classés (art L113-1 et L113-2CU) identifiés sur le document graphique sont à préserver.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié au titre de la Loi Paysage (L.151-19), doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R421-23-h. L'entretien traditionnel de la haie ou du talus (émondage, élagage, abattage, enlèvement des chablis et arbres morts, coupe à blanc avec régénération) n'est pas soumis à déclaration préalable.

ARTICLE N14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Sans objet

ARTICLE N15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables et de gestion de l'eau est encouragée. Ces dispositifs devront faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.
- En cas de travaux d'isolation extérieure sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie leur adaptation à la construction d'origine, ainsi que leur esthétique.

ARTICLE N16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

- Sans objet

Annexes

ANNEXES

DEFINITIONS

Acrotère	Elément de façade situé au-dessus de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps, pleins ou à claire-voie ou petit mur en maçonnerie situé tout autour des toitures plates et des terrasses d'immeuble sur lequel est parfois fixé un garde-corps.
Aire de stationnement	On retient une surface moyenne de 25m ² par véhicule particulier pour le calcul de l'aire de stationnement (superficie de la place et dégagement). Les dimensions des places pour les véhicules légers sont d'une longueur minimale de 5 mètres et d'une largeur minimale de 2.30 mètres.
Alignement	L'alignement correspond à la limite entre une unité foncière et une voie. L'alignement de fait est constitué d'un ensemble de constructions implantées de façon homogène en retrait de l'alignement existant ou projeté.
Annexes	Sont considérés comme annexes, les locaux secondaires attenants ou non du bâtiment principal, constituant des dépendances tels que réserves ; remises, garages...
Emplacement réservé	Emplacement destiné à accueillir des voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général ainsi que des espaces verts.
Emprise au sol	L'emprise au sol est la surface de base de la ou des constructions, mesurée au niveau du sol. Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de l'emprise au sol à la surface de terrain prise pour référence.
Emprise publique	Le terme emprise désigne la limite entre la propriété privée et selon les cas : <ul style="list-style-type: none">• le domaine public ou l'alignement déterminé par un plan général d'alignement• un chemin rural ou un chemin d'exploitation• un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie, d'un cheminement ou d'un élargissement.
Équipement public	Constituent des équipements publics les ouvrages d'infrastructure ou de superstructure nécessaires à l'exploitation des services publics. Entrent également dans cette catégorie les équipements collectifs à vocation sanitaire, sociale ou éducative, même exploités par une personne privée.
Hauteur à l'égout de toiture	Elle correspond à la dimension verticale de la façade prise depuis le sol naturel jusqu'à la gouttière ou la sablière pour les façades surmontées d'une toiture à pente.
Hauteur	La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux, appelé niveau de référence, jusqu'au faitage du bâtiment ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.
Installation classée	Les installations classées pour la protection de l'environnement sont définies et régies par la loi du 19 juillet 1976. Selon la nature de l'activité, elles sont soumises à déclaration ou autorisation en fonction d'une nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat.
Limite séparative	Limite autre que l'alignement séparant une propriété de la propriété voisine
Lotissement	Constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.

Annexes

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

LISTE DES ESPECES LOCALES A PRIVILEGIER DANS LES HAIES

Les arbres de Haut Jet

- Alisier torminal
- Alisier blanc
- Aulne à feuilles en cœur
- Châtaigner
- Chêne Pédonculé
- Chêne rouvre
- Chêne rouge d'Amérique
- Erable sycomore
- Frêne commun
- Hêtre ou « fayard »
- Merisier
- Noyer commun
- Noyer noir
- Sorbier des oiseleurs
- Sorbier domestique
- Tilleul à petite feuille
- Tilleul argenté

Les arbres de cépée ou intermédiaires

- Aulne glutineux
- Bouleau verruqueux
- Cerisier de Ste Lucie
- Charme commun
- Erable champêtre
- Févier
- Poirier franc
- Pommier franc
- Prunier myrobolan
- Robinier
- Saule blanc
- Saule cendré
- Saule marsault

Les arbustes

- Ajonc d'Europe
- Amélanthier canadensis
- Argousier
- Baguenaudier
- Bourdaine
- Buis à feuilles longues
- Cornouiller male
- Cornouiller sanguin ou « bois rouge »
- Cytise
- Eglantier
- Eléagnus ebbingei
- Fusain d'Europe ou « bonnet d'évêque »
- Genêt à balis
- Houx commun
- Laurier du Portugal
- Laurier tin
- Lilas vulgaire
- Neprun purgatif
- Noisetier
- Prunellier
- Tamaris
- Troène vulgaire
- Viorne jantane
- Viorne obier ou « boule de neige »
- Ostrya

Annexes

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Numéro	Objet	Superficie approximative	Bénéficiaire
1	Equipement public	7285 m ²	commune
2	Piste cyclable	422m*4m	commune
3	Accès canalisation	400m*2m	commune
4	Bassin de rétention	3772m ²	commune
5	Piste cyclable	850m*6m	commune
6	Piste cyclable	880m*6m	commune
7	Piste cyclable	860m*6m	commune
8	Aménagement des abords de chaussée	214 m ²	commune
9	Aménagement d'un cheminement doux	2646 m ² - largeur 5 m	commune

Annexes

PATRIMOINE IDENTIFIE AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE

- le portail du lotissement des tilleuls
- les deux platanes à la sortie de Feuguerolles en direction du Bully
- le lavoir de Feuguerolles
- les ponts au-dessus de la voie verte
- le mur en brique situé au pied du talus dans la cour des entreprises, quartier de la gare...
- la maison en brique du quartier de la gare (entrée béton vibré)
- le portail du château de Bully
- le lavoir de Bully

BATIMENT ADMETTANT UN CHANGEMENT DE DESTINATION



Parcelle 88 section AE