

**Commune de Messei**  
Département de l'Orne

**POS initial approuvé le 06/05/1980**

Modification n°1 le 21/04/1986

**REVISION N°1 approuvée le 23/03/1990**

Modification n°2 le 13/03/1992

**REVISION N°2 approuvée le 14/06/1996**

Modification n°3 le 10/12/1998

**REVISION N°3 approuvée le 05/02/2002**

Modification n°4 le 04/07/2007

Modification n°5 le 07/02/2011

**Plan Local d'Urbanisme approuvé le 21/02/2013**

**Modification n°1 approuvée le 17/12/2015**

**Modification n°2 approuvée le 19/12/2018**

**Modification n°3 approuvée le 18/06/2026**



**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**3a - REGLEMENT**

## I- DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et en particulier de ses articles L.123.1 à L.123.20 et R. 123.1 à R. 123.25.

### **ARTICLE 1 : Champ d'application territorial du plan**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de **MESSEI** (61).

### **ARTICLE 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols.**

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-26 du Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.) à l'exception des articles dits d'ordre public, qui sont et demeurent applicables sur le territoire communal.

#### CLOTURES - R421-12

*Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :*

- a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un Monument Historique défini à l'article L. 621-30-1 du Code du Patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L.642-1 du Code du Patrimoine ;*
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du Code de l'Environnement ;*
- c) Dans un secteur délimité par le Plan Local d'Urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1*
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.*

**Les clôtures sont soumises à déclaration sur l'ensemble du territoire communal depuis la délibération du Conseil Municipal du 20 octobre 2011 prorogée par la délibération du conseil d'agglomération du 24 janvier 2013.**

#### PERMIS DE DÉMOLIR :

Le permis de démolir est institué sur la commune au titre de l'article L123-1-5 (7°) du code de l'urbanisme, pour les constructions ou ensembles de constructions remarquables désignées sur le règlement graphique.

#### NORMES D'ISOLATION PHONIQUE LE LONG DES INFRASTRUCTURES TERRESTRES :

- La loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, et les décrets qui la complètent.
- Les dispositions des arrêtés préfectoraux qui instituent le classement applicable aux infrastructures terrestres de l'Orne.

Les secteurs concernés sont reportés pour indication sur les documents graphiques.

### RISQUES SISMIQUES :

Messei fait partie des communes recensées comme exposées aux risques sismiques qualifiés de « faible » (zone 2). La classification et les règles de construction parasismique sont définies par l'arrêté du 22 octobre 2010 (modifié le 19 juillet 2011) et codifiées aux articles R.563-1 à R.563-8 du code de l'Environnement.

### SERVITUDES DITES « DE MAINTIEN ET DE RENFORCEMENT DE LA DIVERSITE COMMERCIALE » :

Conformément à l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, « *le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservé ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif* » ;

Ainsi, plusieurs fronts bâtis comprenant aujourd'hui des rez-de-chaussée à vocation commerciale sont signalés sur les documents graphiques accompagnant le présent règlement. Dans le secteur identifié sur le plan de zonage « *Maintien et renforcement des locaux d'activités* » :

- Le changement de destination des locaux d'activités et/ou de commerces situés à rez-de-chaussée, à destination de l'habitation et à destination des autres hébergements touristiques, est interdit ;
- En cas de nouvelle construction, il est interdit d'affecter le rez-de-chaussée du bâtiment à une destination autre que celle de commerce et/ou d'activité.

### **ARTICLE 3 : Application des règles dans le cas de lotissements ou de divisions en propriété.**

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 ou terrain issu de la division .

### **ARTICLE 4 : GLOSSAIRE**

Les définitions qui suivent visent à éclairer la lecture du règlement. Pour les termes qui disposent d'une définition dans un code (code de l'urbanisme, du tourisme, de l'environnement, etc.), la définition en application lors de l'élaboration du PLU est rappelée ci-après pour information. Pour les autres termes, la définition donnée ci-après précise l'acception retenue pour l'application du règlement.

**Abattage : (voir coupe)** Action à caractère exceptionnel et limité qui consiste à abattre un ou plusieurs arbres.

**Acrotère** : Rebord périphérique placé au dernier niveau d'un bâtiment, au dessus de la terrasse ou du point bas de la toiture.

**Affouillements et exhaussements de sol** : Sont ainsi désignés les affouillements et exhaussements de sol dont la superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et dont la hauteur ou la profondeur excède 2m ; *ils doivent être précédés d'une déclaration préalable (Article R421-23) ou d'un permis d'aménager si leur superficie excède deux hectares (R421-19).*

**Alignement** : Limite entre les voies ou emprises publiques et les propriétés privées. Par convention, on désignera aussi par "alignement" la limite entre des voies ou emprises privées communes et les propriétés riveraines.

**Ancien, ancienne** : Antérieur(e) à la date d'approbation du PLU.

**Annexes (à ne pas confondre avec extension) :** construction dépendant d'une construction ou d'un ensemble de constructions plus importantes (mais non accolées à elles), qui a vocation à accueillir des activités secondaires nécessitées par la destination principale. Soit par exemple :

- dans le cas d'un logement individuel : garage ou pièce de stockage, tel que cave, abri de jardin ; les vérandas et les constructions contenant des pièces habitables ne sont pas des annexes mais des extensions ;
- dans le cas d'une entreprise : un hangar secondaire, une remise, etc.;
- etc...

**Architecture contemporaine :** Sont ainsi désignées les constructions issues d'une démarche de création architecturale. Le recours à l'avis d'un expert : architecte des Bâtiments de France, architecte-conseil du département, architecte du CAUE, etc., pourra être requis en cas de doute dans l'interprétation à apporter à cette formulation.

**Attique :** dernier étage d'une construction construit avec un retrait permettant la réalisation d'une terrasse. Ce retrait entre le nu du mur des étages inférieurs et celui de l'étage en attique sera au moins égale à 1,5m, sur l'essentiel du pourtour de la construction.

**Baie :** ouverture dans une paroi par laquelle une personne peut voir à l'extérieur en position debout sur le plancher du local ;

**Baie principale :** baie d'une pièce principale, c'est-à-dire dans laquelle séjournent ou dorment habituellement les personnes dans le cas des locaux d'habitation, ou dans laquelle travaillent les personnes dans le cas des bureaux. Les baies de cuisine seront considérées comme des baies principales ;

**Caravane :** Véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le Code de la route n'interdit pas de faire circuler (R.111 -37 du Code de l'urbanisme)

**Clôture :** Tout ouvrage qui permet d'obstruer le passage et d'enclore un espace.

**Combles :** Partie de construction surmontant un édifice et destinée à en supporter le toit.

**Composition urbaine :** Est ainsi désignée une forme urbaine de qualité qui organise le bâti autour des espaces collectifs.

**C.O.S. :** art R.123.10 du Code de l'Urbanisme.

Le coefficient d'occupation des sols est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré de sol ;

**Coupe :** Action à caractère régulier qui consiste à abattre un ou plusieurs arbres.

**Défrichement :** Toute opération qui a pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.

**Démolition :** Toute destruction totale ou partielle d'un bâtiment qui porte atteinte au gros-oeuvre.

**Egout du toit :** Ligne basse du pan de toiture.

**Extension :** ajout à une construction existante

**Extension limitée** : inférieure à 50% de la surface de plancher existante à la date d'approbation de l'élaboration du PLU.

**Faîtage** : ligne de jonction supérieure de pans de toiture ou ligne supérieure du pan de toiture.

**Garage** : voir annexe

**Hauteur** : Expression en nombre de niveaux : on désigne par "niveau" toute différence de hauteur supérieure à 1,80m entre deux planchers superposés. Les combles aménageables ou non comptent pour un niveau.

Les ouvrages techniques : cheminées, antennes et autres superstructures sont exclues du calcul de la hauteur, sauf mention contraire.

**Héberge** : Ligne limite de mitoyenneté entre deux bâtiments contigus de hauteur inégale

**Limite séparative de propriétés** : Limite séparative latérale (qui joint l'alignement en un point et qui sépare le terrain des terrains mitoyens) et limite de fond de parcelle (qui joint chacune des limites latérales en un point).

**Lot** : Parcelle issue d'un terrain loti.

**Lotissement - (L442-1 du CU)** : Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

*Nota : L'article R442-1 du Code de l'urbanisme précise les exceptions à cette règle.*

**Nouvelle ou nouveau ...** Qui est postérieur à la date d'approbation du présent document. S'oppose à existant ou ancien.

**Surface de plancher** : En application de l'article R112-2 du code de l'urbanisme, " La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

**Sol naturel ou terrain naturel** : Celui qui existe avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation de la construction.

**Terrain ou unité foncière** : Bien foncier, regroupant une ou plusieurs parcelles attenantes,

appartenant au même propriétaire.

**Véranda** : Construction légère, largement vitrée accolée à une façade.

**Voie** : Ce qui dessert une ou plusieurs propriétés et qui est aménagée pour recevoir la circulation des personnes et des voitures. En l'absence de précision, l'article 6 du règlement des zones vise les voies publiques et les voies privées ouvertes à la circulation.

## II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### ZONE U

#### Caractère de la zone

La zone U a vocation à recevoir des logements ainsi que les activités, services ou équipements normalement présents dans une ville ou ses villages.

On distingue au sein de cette zone :

- **Un secteur Ub** correspondant à la partie la plus dense et la plus ancienne du bourg, où de nombreuses constructions sont implantées à l'alignement.
- **Un secteur Uh** correspondant aux hameaux et lieux-dits dont on souhaite maîtriser la densification du fait du caractère rural des lieux.
- **Un secteur Uv** destiné à l'accueil d'équipements publics ou services d'intérêt collectif dont des équipements sportifs, récréatifs, des jardins, etc.

*Le règlement du secteur UE correspondant à une zone d'activités économiques est séparé et porté après celui-ci pour plus de clarté.*

#### Article U.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol qui sont incompatibles, du fait des nuisances qu'elles supposent, avec le caractère (défini ci-dessus) et la vocation résidentielle dominante de la zone, soit en particulier :

- Les nouvelles constructions destinées à de l'activité industrielle et agricole ;
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes ;
- Les terrains de camping, de caravaning et tout hébergement léger de loisir ;
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés ;
- Les carrières ;
- Les affouillements et exhaussement de sols à l'exception de ceux qui sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou aux aménagements paysagers qui les accompagnent,

#### De plus,

- Les abris de jardin autorisés sur la base de règles d'exception (article U7 et U11) ne pourront faire l'objet d'aucune extension ni d'aucun changement de destination.
- Dans les secteurs Uv, les nouvelles constructions à usage d'habitation sont interdites, à l'exception des logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire afin d'assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux du secteur.
- Dans les secteurs de « plantations à créer » portés au règlement graphique : les nouvelles constructions sont interdites à l'exception :-
  - o Des abris de jardin de moins de 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de 3 m de hauteur totale ; ils ne pourront bénéficier d'aucune extension ni d'aucun changement de destination ;
  - o Des installations pour les sports et les lieux (y compris les piscines), sous réserve qu'elles ne conduisent pas à l'imperméabilisation de plus de 30% de la superficie du secteur de « plantations à créer ».

- Dans les secteurs de « jardins à préserver » portés au règlement graphique : les nouvelles constructions sont interdites à l'exception des petites constructions (abris de jardin) de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de 3 m de hauteur totale ; elles ne pourront bénéficier d'aucune extension ni d'aucun changement de destination.

## **Article U.2      Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Dans les zones à protéger contre le bruit des infrastructures terrestres (repérées sur le règlement graphique) : les constructions sont soumises à des normes d'isolement phonique en application des arrêtés préfectoraux de classement.

Dans les zones d'affleurement de nappe (de 0 à -2,5m) repérées sur la carte de la DREAL dite « profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux » : Du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols, les constructions sur sous-sols (enterrés ou demi-enterrés) sont interdites. Les citernes enterrées contenant des produits polluants ou dangereux sont interdits. L'infiltration des eaux pluviales dans le sol est interdite.

Constructions destinées à des activités économiques ou accueillant des installations classées pour la protection de l'environnement : Seules celles qui sont liées et compatibles avec l'activité urbaine et le caractère résidentiel du secteur sont autorisées.

Dans les zones inondables repérées sur le règlement graphique, sont seulement autorisées :

- Les aménagements, travaux et installations nécessaires à la lutte contre les inondations ;
- La reconstruction est autorisée sous réserve de la réalisation de travaux réduisant la vulnérabilité ;

## **Article U.3      Accès et voirie**

I-Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin ; ce passage aura une largeur minimale de 3 m. S'il est destiné à la desserte de plus de quatre logements individuels ou s'il a plus de 50m de longueur, il aura les caractéristiques applicables aux voies (voir ci-dessous).

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et sortie des parcelles. Ainsi, en particulier en Uh, les accès seront aménagés pour faciliter le stationnement des véhicules devant les porches et portails et limiter toute manœuvre sur la voie publique.

Ils doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

II-Voirie :

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques seront définies en fonction de l'importance du trafic et de leur destination.

Elles auront des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.



Les nouvelles rues en impasse seront aménagées dans leur partie terminale, pour permettre aux véhicules (dont les véhicules de service ou de secours) de faire aisément demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas aux impasses desservant moins de 5 logements ou ayant une longueur inférieure à 50m.

Toute opération d'aménagement permettant la création de logements prévoira le raccordement de la voirie de l'opération (voie automobile, piste cyclable ou chemin pédestre), en espace non-privatif, aux opérations contigües existantes ou possibles ultérieurement.

#### **Article U.4 Desserte par les réseaux**

##### **I - Eau potable :**

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

##### **II - Assainissement :**

- a) Eaux usées : En application du zonage d'assainissement, dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles. Dans les zones d'assainissement non-collectif les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur ; Elles feront l'objet d'une autorisation du SPANC.
- b) 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. Le raccordement au réseau existant est limité à sa capacité.

Si la hauteur de la nappe phréatique le permet, les aménagements réalisés sur tout terrain favoriseront l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière.

En cohérence avec les constructions autorisées et la nature des terrains, des dispositifs de prétraitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, etc.) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant rejet dans le réseau ou le milieu.

III – Electricité, téléphone et autres réseaux de communication : les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

#### **Article U.5 Superficie minimale des terrains**

Dans les zones d'assainissement non-collectif, lorsqu'un dispositif individuel de type épandage superficiel est requis pour l'assainissement des eaux usées d'une nouvelle construction ou du fait du changement de destination d'une construction existante, le pétitionnaire devra justifier d'une unité foncière d'une taille suffisante.

#### **Article U.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

##### En Uv :

Les constructions sont implantées à une distance de l'alignement :

- de la RD 43 : au moins égale à 10m
- des autres voies : au moins égale à 5 m

##### En Uh :

Les constructions sont implantées à une distance de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile (y compris agricole), au moins égale à 5 m.

Elles sont implantées à une distance de l'axe des autres chemins, au moins égale à 5 m.

En Ub : Les constructions nouvelles devront être implantées dans le respect de l'alignement ou du retrait à l'alignement existant le long de la voie.

Néanmoins, des nouvelles constructions pourront être implantées avec un recul au moins égal à 5 m, si la continuité du front bâti est assurée par un mur de maçonnerie en pierre de pays ; il pourra être ponctuellement interrompu par des ouvertures.

Des retraits partiels par rapport à cet alignement seront autorisés pour servir la qualité architecturale de la construction, pour assurer la sécurité des échanges ou pour permettre la création d'un espace ouvert au public devant des commerces, des services ou des équipements d'intérêt collectif.

Sur le reste de la zone :

Les constructions sont implantées à une distance de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 3 m sauf pour les garages implantés à au moins 5 m des voies ouvertes à la circulation, afin de permettre le stationnement d'un véhicule devant la porte.

Elles sont implantées à une distance de l'axe des autres chemins, au moins égale à 5m.

Sur l'ensemble de la zone :

Toute construction sera établie à plus de 10 m des berges des cours d'eau ou fossé communal.

L'extension de constructions qui existent avant l'entrée en application du présent règlement et qui ne respectent pas les dispositions précédentes est autorisée dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à l'alignement et que la sécurité des échanges le permet. Cette disposition ne s'applique pas le long des berges.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, qui seront implantés en fonction de leurs indications techniques.

#### **Article U.7      Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés**

En Ub :

Dans une bande de 15m comptée par rapport à l'alignement, les constructions sont implantées soit en limites séparatives de propriétés soit à une distance de celles-ci au moins égale à 3 m.

Au-delà :

- les constructions ou parties de construction dont la hauteur totale excède 3,5m doivent être implantées à une distance des limites séparatives de propriétés, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative de propriétés. Cette distance ne sera pas inférieure à 3 m.
- Les constructions ou parties de constructions dont la hauteur est inférieure à 3,5m, peuvent être implantées en limite séparative de propriétés, sinon elles respectent le retrait précédent.

Sur le reste de la zone :

Les constructions ou parties de constructions dont la hauteur prise à l'égout du toit excède 3,5m doivent être implantées en retrait des limites séparatives de propriétés, à une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative de propriétés. Cette distance ne sera pas inférieure à 3 m.

Les constructions ou parties de constructions dont la hauteur prise à l'égout du toit est inférieure à 3,5m, peuvent être implantées en limites séparatives de propriétés, sinon elles respectent le retrait précédent.

Sur l'ensemble de la zone :

Toute construction sera établie à plus de 10 m des berges des cours d'eau ou des fossés communaux.

Les petites constructions (abris de jardin) d'une emprise au sol inférieure à 10 m<sup>2</sup> et d'une hauteur au faîtage inférieur à 3 m pourront être implantées en retrait des limites séparatives de propriétés.

L'extension de constructions qui existent avant l'entrée en application du présent règlement et qui ne respectent pas les dispositions précédentes est autorisée dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriété.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, qui seront implantées en fonction de leurs nécessités techniques.

**Article U.8      Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

En Uv : néant

En Uh :

Deux constructions non contigües implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la plus élevée des deux constructions, avec un minimum de 4 m.

Entre une construction et son annexe ou entre deux annexes, cette distance peut être réduite, sans pouvoir être inférieure à 2 m lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales (les baies de cuisine sont assimilées à des baies principales).

Sur le reste de la zone :

Pour les constructions qui ne sont pas contigües, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une construction voisine doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4m.

Entre une construction et son annexe ou entre deux annexes, cette distance peut être réduite, sans pouvoir être inférieure à 2 m lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales (les baies de cuisine sont assimilées à des baies principales).

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques.

**Article U.9      Emprise au sol des constructions**

Pour les unités foncières comprises (totalement ou partiellement en zone inondable) : L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25% de l'unité foncière.

En Uv : Néant.

En Ub : L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière. Cette restriction ne s'applique pas aux commerces, bureaux, équipements publics ou d'intérêt collectif et aux parcelles situées à l'angle de deux voies.

Sur le reste de la zone : Néant.

#### **Article U.10      Hauteur des constructions**

En Uv : Néant

En Uh :

Les constructions comprendront au maximum 2 niveaux droits. Elles auront une hauteur au faîtage inférieure à 11 m et leur hauteur à l'égout ou à l'acrotère restera inférieure à 6 m.

Sur le reste de la zone :

Les constructions comprendront au maximum 3 niveaux droits (R+2+C ou R+2+A) et des combles (aménageables ou pas). Elles auront une hauteur au faîtage inférieure à 13 m et leur hauteur à l'égout ou à l'acrotère\* restera inférieure à 9 m.

*\*S'il existe un étage en attique, son acrotère n'est pas pris en compte, seule celle des étages droits, l'est.*

Afin de préserver la cohérence des fronts bâtis le long des voies, les constructions nouvelles ne comprendront pas plus d'un niveau droit de plus que la plus haute des constructions voisines sur les parcelles mitoyennes.

Sur l'ensemble de la zone :

La hauteur est comptée en tout point sous l'emprise de la construction, par rapport au terrain naturel avant les travaux.

L'extension d'une construction qui existe avant l'entrée en application du règlement et qui ne respecte pas les dispositions précédentes est autorisée afin de permettre l'adaptation aux dispositions d'origine (extension d'une construction de plus grande hauteur, etc...).

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements publics d'infrastructure ou de superstructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, qui seront implantés en fonction de leurs indications techniques.

#### **Article U.11      Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.**

##### HARMONIE GENERALE

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture et ...), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Le principe qui doit guider les travaux d'extension et de restauration sur des constructions repérées au titre de l'article L123-1-5 du Code de l'urbanisme sera la préservation des dispositifs et ouvrages qui contribuent à la qualité architecturale de chaque immeuble ou, lorsque ceux-ci sont altérées, leur remise en état. Ainsi, seront pris en compte la volumétrie générale, la composition des façades, l'ordonnancement et la proposition des ouvertures, les teintes et aspect des matériaux. Les modénatures et accessoires de construction (corniches, lucarnes, cheminées, entourages de baies, soubassements, faîtières, etc.), seront restaurés ou refaits dans le même esprit.

Les annexes et les constructions à usage d'activités (bâtiments de stockages, appentis, ateliers etc.)

voisins d'une habitation (sur la même unité foncière) présentent des caractéristiques d'aspect proches et harmonieuses avec celle-ci.

Les constructions (ou extensions de constructions) d'Architecture Contemporaine\* ou employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, Haute- Qualité-Environnementale et ...) sont autorisées dès lors qu'elles justifient d'une insertion de qualité dans l'environnement paysager et bâti du quartier.

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère au Bocage Ornais est interdit.

Les abris de jardins de moins de 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de moins de 3m de hauteur, ne sont pas soumis aux règles qui suivent sous réserve que leur aspect extérieur (couleurs sombres / aspect bois naturel ou brut et ...) permette une bonne insertion dans la végétation des jardins.

### MATERIAUX ET COULEURS

Les principaux matériaux de construction doivent présenter des teintes proches de celles des matériaux utilisés traditionnellement dans cette partie de la région du Bocage Ornais : le schiste, le granit, l'ardoise, le bois naturel, la brique.

Les enduits seront choisis dans les nuances de gris, de beige ou d'ocre de la pierre locale. Des teintes plus foncées ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

*Elles respecteront l'harmonie colorée définie dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 2b).*

L'utilisation de bardage de bois brut ou lasuré est autorisée.

L'aspect bois clair vernis faisant référence aux chalets est lui interdit.

Les ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènement, murs de clôture, etc.) qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents (dans le respect des teintes précédentes) devront recevoir soit un enduit soit un parement.

Les toitures seront recouvertes d'ardoises, de tuiles de ton foncé brun ou ocre rouge, ou de tout matériau de couleur et d'aspect similaire. La couleur des toitures doit être en harmonie avec la couleur des toitures environnantes.

Sont de plus autorisés :

- Le zinc ;
- Le cuivre ;
- Les vitrages transparents (véranda, serres,...) ;
- Les plaques de couleur foncée (ardoise ou gris foncé) pour les hangars ou annexes ;
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques ;
- Les toitures végétalisées.

Lorsqu'une construction présente un matériau de couverture différent, alors ses extensions ou ses annexes pourront être recouvertes avec ce même matériau.

### FORMES ET VOLUMES :

Les constructions à usage d'habitation sont principalement couvertes de toitures composées de pans symétriques ayant une pente comprise entre 35° et 50°. Des toitures de pentes ou formes différentes pourront notamment être autorisées :

- Pour permettre l'extension d'une construction existante ou le raccordement à la toiture d'une construction existante dont les pentes ne respecteraient pas la règle précédente,
- Pour permettre la couverture d'annexes ou de vérandas,

- Pour permettre la réalisation d'Architecture Contemporaine avec des toitures- terrasses ou courbes.

#### CLOTURES :

Les clôtures ne peuvent excéder une hauteur de 2 m.

#### **En limite d'espaces publics et des voies publiques ou privées :**

Elles sont constituées à partir des éléments suivants :

- De lisses normandes (doublées d'un grillage ou non, doublées ou non d'une haie d'essences locales) ;
- De haies bocagères d'essences locales (doublées d'un grillage ou non) ;
- D'un grillage rigide soudé (doublé d'une haie d'essences locales ou non)
- D'un muret dont la hauteur restera inférieur à 0,80m ; il pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie et/ou être doublé de haies d'essences locales.

Les murs existants en pierres apparentes devront être conservés et restaurés. Ils pourront être prolongés avec la même facture et ponctuellement percés d'ouvertures.

#### **En limites séparatives de propriétés :**

Les clôtures ne peuvent excéder une hauteur de 2 m.

En conséquence, les clôtures faites de panneaux d'**aspect** béton pleins ou évidés, bâches ou toiles plastiques sont interdites.

En limite avec l'espace naturel, les clôtures seront constituées d'une haie d'essences locales, doublées ou non de lisses normandes et/ou de grillages.

#### **PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE :**

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés en application des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les plantations remarquables (alignement d'arbres, haies bocagères, arbres d'exception, parcs,...) repérées en application de l'article L123-1-5 al7 du Code de l'Urbanisme seront maintenues. Elles pourront être remplacées par une même essence, si leur état sanitaire le nécessite. *Il est rappelé qu'une déclaration de préalable doit alors être déposée.*

Les haies ou alignement d'arbres pourront être ponctuellement interrompus pour la création d'accès. Ils pourront être replantés en recul pour permettre un élargissement de voies et /ou de chemins. La nouvelle plantation sera accompagnée de talus et fossés si cela est nécessaire au bon drainage des terrains et à la continuité des écoulements d'eaux pluviales.

#### **Article U.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement.

#### **STATIONNEMENT POUR LES CYCLES :**

Les nouveaux équipements ou services collectifs comprendront une aire de stationnement aménagée pour les cycles.

### **Article U.13      Conditions de réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations**

Les haies sont constituées d'essences locales.

Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies d'essences locales.

Les terrains recevant de l'habitat comprendront un espace vert planté d'une superficie au moins égale

- en Ub et Uv : néant ;
- en Uh : 40% de leur superficie totale ;
- sur le reste de la zone : 30% de leur superficie totale;

Pour les parcelles recevant d'autres occupations cette superficie minimale d'espace vert est ramenée à :

- en Ub et Uv : néant ;
- sur le reste de la zone : 15% de leur superficie totale.

Ces espaces verts seront plantés à minima d'un arbre de haute tige par tranche de 150m<sup>2</sup> d'unité foncière.

#### **RAPPEL POUR INFORMATION :**

Les haies sont plantées à une distance de la limite séparative de propriétés au moins égale à 0,50m ;  
Les arbres le sont à une distance minimale de 2m.  
La distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.

### **Article U.14      Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

Néant.

### **Caractère de la zone**

La zone UE est destinée à l'accueil d'activités économiques (artisanales, industrielles, commerciales ou de services) et d'équipements collectifs compatibles avec cette destination.

Elle comprend :

- **un secteur UEs** correspondant au parc d'activités de la Pignoché, situé au Sud-Ouest du bourg, qui a des entreprises sur de petites parcelles, dont l'activité est compatible avec la proximité de la zone urbaine ;
- **un secteur UEp** correspondant à la partie non constructible mais aménageable dans le respect de l'environnement, de la ZAC de la Haute Varenne.

### **Article UE.1 Occupations ou utilisations du sol interdites**

En cohérence avec le caractère de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites

- Les carrières ;
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles prévues à l'article UE2 ;
- Les nouvelles constructions à usage agricole ;
- Les stockages ou dépôts de matériels ou matériaux dans les marges de recul le long des voies ;
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes ainsi que l'implantation de tout hébergement léger de loisirs ;
- Les abris de fortune.

#### De plus, en secteur UEp :

Toute nouvelle construction est interdite. Seuls sont autorisés

- les installations et aménagements paysagers qui ne forment pas d'obstacle à l'écoulement des eaux ;
- les ouvrages de gestion des eaux pluviales et les aménagements paysagers qui les accompagnent ;
- les installations compatibles avec la mise en valeur du site et l'accueil du public dans le cadre d'un parcours pédagogique.

### **Article UE.2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Logements : Seule la construction des logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire afin d'assurer la surveillance, le gardiennage ou la direction des établissements et services généraux de la zone est autorisée. Elle l'est sous réserve qu'ils soient intégrés à une construction à usage d'activité.

Dans les zones situées dans le périmètre définies par le porter à connaissance concernant l'installation classée de l'entreprise Faurecia (du 5 octobre 2015), les projets devront respecter les préconisations définies dans le porter à connaissance en fonction des niveaux d'intensité des effets.

Dans les zones à protéger contre le bruit des infrastructures terrestres (repérées sur le règlement graphique) : Les constructions sont soumises à des normes d'isolement phonique en application des arrêtés préfectoraux de classement.



Dans les zones d'affleurement de nappe (de 0 à -2,5m) repérées sur la carte de la DREAL dite "profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux": Du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols, les constructions sur sous-sols (enterrés ou demi-enterrés) sont interdites. Les citernes enterrées contenant des produits polluants ou dangereux sont interdits. L'infiltration des eaux pluviales dans le sol est interdite.

Dans les zones inondables :

- Les aménagements, travaux et installations nécessaires à la lutte contre les inondations ;
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'infrastructures ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui ne sauraient être implantés ailleurs ;
- Les aires de stationnement non imperméabilisées ;
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'infrastructures ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui ne sauraient être implantés ailleurs ; ils le sont sous réserve qu'ils soient adaptés à la vulnérabilité du secteur et qu'ils ne comprennent aucune occupation permanente (logement, bureaux, etc.) ;
- Les remblais d'une hauteur supérieure à 2m et d'une surface supérieure à 100m qui sont nécessaires à la réalisation d'équipements publics et les reconstructions, sous réserve de travaux qui réduisent la vulnérabilité.
- L'extension limitée des constructions existantes sous réserve qu'elle ne conduise pas à l'augmentation de la capacité d'accueil dans les niveaux inondables.

En UEs :

Les établissements à vocation industrielle, artisanale ou de service sont autorisés sous réserve qu'ils ne produisent pas des nuisances (bruit, trafic, odeurs, poussières, etc.) ou présentent des risques incompatibles avec la proximité de quartiers résidentiels.

**Article UE.3    Accès et voirie**

**I- ACCES :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin, ce passage aura une largeur minimale de 5m.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité lors des manœuvres d'entrée et de sortie de la parcelle. Ils doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

Aucune création d'accès direct sur les VC1, RDI 8 et RD43 ne sera autorisée.

**II- VOIRIE :**

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Elles seront adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

**Article UE.4    Desserte par les réseaux**

I - EAU POTABLE : Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau.

II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles.

b) Eaux résiduaires d'origine artisanales, industrielles ou commerciales :

*(Dispositions prévues par l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique)* "tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues. Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux. "

c) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe. En l'absence de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de prétraitement (débourbeur, décanteur-déshuileur,...) et/ou des dispositifs de régulation des débits de rejet seront imposés avant rejet des eaux pluviales.

III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX DE COMMUNICATION :

Les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

**Article UE.5 Superficie minimale des terrains**

Néant.

**Article UE.6 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques**

Les constructions sont implantées :

- à une distance de l'alignement des VC1, RD18 et RD43 : au moins égale à 10m ;
- à une distance de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation automobile : au moins égale à 5m ;
- à une distance de l'axe des autres chemins : au moins égale à 5m ;
- à une distance des berges des cours d'eau : au moins égale à 10m ;
- à une distance du bord de l'emprise ferroviaire : au moins égale à 5m

Cependant, l'extension limitée de constructions qui existent avant l'entrée en application du présent règlement et qui ne respectent pas les dispositions précédentes est autorisée dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport aux voies et qu'elle est sans effet sur la visibilité et la sécurité routière. *Cette disposition ne s'applique pas à l'emprise ferroviaire ou aux berges de cours d'eau.*

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général qui seront implantés en fonction de leurs indications techniques.

**Article UE.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés**

Les constructions sont implantées soit en limite séparative de propriétés soit à une distance de celles-ci au moins égale à 5m. Cette distance est réduite à 3m en secteur UEs.

Cependant l'extension limitée de constructions qui existent avant l'entrée en application du présent règlement et qui ne respectent pas les dispositions précédentes est autorisée dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriétés.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général qui seront implantés en fonction de leurs indications techniques.

#### **Article UE.8    Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur à l'égout de la plus élevée des deux constructions ; cette distance ne sera jamais inférieure à 3 mètres.

Cette disposition n'est pas applicable aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des activités implantées dans la zone.

#### **Article UE.9    Emprise au sol des constructions**

En UEs : L'emprise au sol des constructions sera au plus égale à 30% de la superficie de l'unité foncière.

Sur le reste de la zone : Néant.

#### **Article UE.10    Hauteur des constructions**

En UEs : La hauteur des constructions est limitée à 6m à l'égout ou à l'acrotère et à 11m au faitage.

Sur le reste de la zone : Néant.

La hauteur est comptée par rapport au point le plus haut du faitage, de l'égout ou de l'acrotère (hors barrières de sécurité à claire voie) et le sol existant avant travaux sous l'emprise de la construction.

Au-delà de cette hauteur, seuls peuvent être édifiés des ouvrages techniques de faibles emprises telles que les cheminées, antennes, portiques, etc. ou les ouvrages nécessaires aux équipements d'infrastructure, ou fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### **Article UE.11    Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

##### ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les constructions présenteront un traitement architectural homogène sur toutes leurs façades, ce qui exclut toute discrimination entre façade principale et façade arrière.

Les toitures visibles doivent être considérées comme une façade et traitées en conséquence avec soin. On préférera, pour les volumes simples, le masquage des toitures à faible pente par des acrotères.

Les matériaux de toiture et de façades seront de couleur sombre, les matériaux brillants sont interdits. Les bardages de bois naturel sont autorisés.

Les panneaux solaires insérés dans le plan de la toiture, ainsi que les toitures végétalisées sont autorisées.

La couleur des matériaux de façades sera harmonieuse avec celles des constructions voisines. Les couleurs vives sont strictement limitées aux éléments de modénature et de publicité.

#### CLOTURES

Elles masqueront depuis les voies, les aires de stationnement de véhicules utilitaires, les dépôts de matériel ou matériaux ou les cours de service.

Elles pourront reprendre les matériaux utilisés pour les constructions, dans un souci d'harmonie générale. Sinon, elles seront faites d'un grillage métallique rigide de couleur sombre (vert ou noir), doublé d'une haie d'essences locales.

En limite avec l'espace naturel, les clôtures seront constituées d'une haie d'essences locales, doublées ou non de lisses normandes et/ou de grillages.

Sur rue est interdite la mise en place de bâches, de toiles plastiques et de claustras opaques ou de tout autre dispositif servant de masque.

En zone inondable, les clôtures ne devront pas former des obstacles à l'écoulement des eaux.

#### **Article UE.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies. Chaque entreprise doit assurer, dans l'emprise du terrain qui lui est affecté, le stationnement, les aires de manœuvres, de chargement et de déchargement, de tous les véhicules nécessaires à son activité.

#### **Article UE.13 Conditions de réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations**

Pour les haies et plantations, seules les essences locales sont autorisées.

Les espaces libres et en particulier les marges de recul en bordure des voies seront traités en pelouses.

Des haies bocagères ou des rideaux d'arbres masqueront les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires, et faciliteront l'intégration dans le paysage des constructions de grandes dimensions.

Aménagement paysager : bordure de la RD43 (dans les secteurs non plantés): la clôture sur voie sera constituée d'une haie basse et d'un alignement d'arbres de haute tige (côté parcelle), distant de la clôture de 2,5m. La haie pourra être doublée d'une clôture grillagée. Les arbres seront plantés avec un pas au plus égal à 7m.

#### Obligation de planter :

- 10% de l'unité foncière seront traités en espace vert et planté d'arbres à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 200m<sup>2</sup> d'unité foncière.
- les aires de stationnements des véhicules légers (pour le personnel ou la clientèle) seront

plantées à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement.

En zone inondable, les plantations ne devront pas former des obstacles à l'écoulement des eaux.

**Article UE.14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

Néant.

### III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER



#### Caractère de la zone

Cette zone naturelle est destinée, compte tenu de sa situation et des équipements présents à sa périphérie, à l'extension de la ville de MESSEI. Elle pourra recevoir de l'habitat et les activités, bureaux et équipements qui lui sont normalement liés.

Elle sera équipée et aménagée dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation prises en application du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

On distingue :

- **un secteur 1AUa** qui correspond à un secteur de petite taille qui doit faire l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble ;
- **un secteur 1AUb** qui correspond à l'extension du bourg au Sud de la Rue Louvois.

#### Article.1AU.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol qui sont incompatibles, du fait des nuisances qu'elles supposent, avec le caractère (défini ci-dessus) et la vocation résidentielle dominante de la zone sont interdites, soit en particulier :

- Les nouvelles constructions destinées à de l'activité industrielle, agricole ou d'entrepôt ;
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes ;
- Les terrains de camping, de caravaning et tout hébergement léger de loisirs ;
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés ;
- Les carrières ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux qui sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou aux aménagements paysagers qui les accompagnent.

#### Article 1AU.2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières

##### 1- CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

a) L'ouverture à l'urbanisation de cette zone respectera les conditions suivantes :

Les opérations d'aménagement respecteront les Orientations d'Aménagement qui complètent le P.A.D.D. (pièce 2b).

L'urbanisation prévue par une opération d'aménagement (constructions + viabilisation) qui ne couvrirait qu'une partie de la superficie d'un secteur urbanisable ne sera pas de nature à compromettre ou renchérir l'aménagement ultérieur du reste du secteur (ce qui exclut le détachement de lots en limite de secteurs). Elle aura une superficie au moins égale à 1 ha, sauf pour les opérations de logements locatifs sociaux et en zone 1AUa où seule une opération d'aménagement portant sur l'ensemble du secteur sera autorisée.

Néanmoins, chaque secteur pourra être ouvert à l'urbanisation pour permettre l'implantation d'équipements ou services d'intérêt collectif dès lors que seront réalisés dans le même temps, les aménagements prévus par le règlement graphique et les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui le complètent.

## 2-DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX OUVRAGES ET CONSTRUCTIONS AUTORISÉES PRÉCÉDEMMENT

Dans les zones à protéger contre le bruit des infrastructures terrestres (repérées sur le règlement graphique) : les constructions sont soumises à des normes d'isolement phonique en application des arrêtés préfectoraux de classement.

Dans les zones d'affleurement de nappe (de 0 à -2,5m) repérées sur la carte de la DREAL dite "profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux": Du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols, les constructions sur sous-sols (enterrés ou demi-enterrés) sont interdites. Les citernes enterrées contenant des produits polluants ou dangereux sont interdits. L'infiltration des eaux pluviales dans le sol est interdite.

Constructions destinées à des activités économiques ou accueillant des installations classées pour la protection de l'environnement :

Seules celles qui sont liées et compatibles avec l'activité urbaine et le caractère résidentiel du secteur sont autorisées.

### 3- AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES :

Les abris de jardin autorisés sur la base de règles d'exception (article 1AU. 7 et 1AU.11) ne pourront faire l'objet d'aucune extension ni d'aucun changement de destination.

## **Article 1AU.3 Accès et voirie**

### **I - ACCES :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin, ce passage aura une largeur minimale de 3m.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et sortie de la parcelle. Ils doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

### **II - VOIRIE :**

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques seront définies en fonction de l'importance du trafic et de leur affectation.

Elles respecteront les principes définis par les Orientations Particulières d'Aménagement qui complètent le PADD.

Elles auront des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les nouvelles rues en impasse de plus de 50m de longueur seront aménagées d'une placette dans leur partie terminale pour permettre aux véhicules (dont les véhicules de service ou de secours) de faire demi-tour.

Toute opération d'aménagement permettant la création de logements prévoira le raccordement de la voirie de l'opération (voie automobile, piste cyclable ou chemin piétonnier), en espace non-privatif, aux opérations contiguës existantes ou possibles ultérieurement.

#### **Article 1AU.4 Desserte par les réseaux**

I - EAU POTABLE : Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau.

II - ASSAINISSEMENT :

a)Eaux usées : En application du ZONAGE D'ASSAINISSEMENT, dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles.

b)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. Le raccordement au réseau existant est limité à sa capacité.

Si la hauteur de la nappe phréatique le permet, les aménagements réalisés sur tout terrain favoriseront l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière.

En cohérence avec les constructions autorisées et la nature des terrains, des dispositifs de prétraitement (débourbeur, décanteur-déshuileur,...) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant rejet dans le réseau ou le milieu.

III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX DE COMMUNICATION :

Les réseaux seront enterrés.

#### **Article 1AU.5 Superficie minimale des terrains**

Néant.

#### **Article 1AU.6 Implantation des constructions par rapport aux voies**

Les constructions sont implantées à une distance de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 3 m sauf pour les garages implantés à au moins 5 m des voies ouvertes à la circulation, afin de permettre le stationnement d'un véhicule devant la porte.. Cependant, en bordure de rues créées au sein d'une opération d'aménagement, ce retrait pourra être réduit, voire supprimé, lorsqu'une composition urbaine particulière le justifiera.

Le long des chemins cyclables ou pédestres, les constructions seront implantées à une distance de l'alignement au moins égal à 2m.

En bordure des cours d'eau : Toute construction sera établie à plus de 10m des berges des cours d'eau.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### **Article 1AU.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions ou parties de construction dont la hauteur prise à l'égout du toit excède 3,5m doivent être implantées en retrait des limites séparatives de propriétés, à une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative de propriétés. Cette distance ne sera pas inférieure à 2m.



Les constructions ou parties de constructions dont la hauteur prise à l'égout du toit est inférieure à 3,5m, peuvent être implantées en limite séparative de propriétés, sinon elles respectent le retrait précédent.

De plus, les petites constructions (abris de jardin) d'une emprise au sol inférieure à 10m<sup>2</sup> et d'une hauteur au faîtage inférieure à 3m, pourront être implantées en retrait des limites séparatives de propriétés.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### **Article 1AU.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

La distance entre deux constructions non-contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 m. Cette distance peut être réduite, sans pouvoir être inférieure à 2m lorsque les parties de façades en vis à vis ne comportent pas de baies principales.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### **Article 1AU.9 Emprise au sol des constructions**

Néant.

#### **Article 1AU.10 Hauteur des constructions**

##### En1AUb:

Les constructions comprendront au maximum 2 niveaux droits. Elles auront une hauteur à l'égout ou à l'acrotère inférieure à 6m et une hauteur au faîtage inférieure à 11m.

##### Sur le reste de la zone :

Les constructions comprendront au maximum 4 niveaux superposés y compris les combles (aménageables ou non) ou les attiques. Leur hauteur droite à l'acrotère\* ou à l'égout restera inférieure à 9m.

*\*s'il existe un étage en attique, son acrotère n'est pas pris en compte, seule celui des étages droits l'est.*

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à l'extension limitée de constructions existantes qui ne respecteraient pas les dispositions précédentes, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### **Article 1AU.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

##### HARMONIE GENERALE

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture,...), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Les annexes et les constructions à usage d'activités (bâtiments de stockages, appentis, ateliers, etc.) voisins d'une habitation (sur la même parcelle) présentent des caractéristiques d'aspect proches et harmonieuses avec celle-ci.

Les constructions d'Architecture Contemporaine ou employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, Haute-Qualité-Environnementale, ...) sont autorisées dès lors qu'elles justifient d'une insertion de qualité dans l'environnement paysager et bâti du quartier.

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère au Bocage Ornais est interdit.

Les abris de jardins de moins de 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de moins de 3m de hauteur, ne sont pas soumis aux règles qui suivent, sous réserve que leur aspect extérieur (couleurs sombres / aspect bois naturel ou brut, ...) permette une bonne insertion dans la végétation des jardins.

#### MATERIAUX ET COULEURS

Les principaux matériaux de construction doivent présenter des teintes proches de celles des matériaux utilisés traditionnellement dans cette partie de la région du Bocage Ornais : le schiste, l'ardoise, le bois naturel, la brique.

Les enduits seront choisis dans les nuances de gris, de beige ou d'ocre de la pierre locale. Des teintes plus foncées ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

*Elles respecteront l'harmonie colorée définie dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 2b).*

L'utilisation de bardage de bois brut ou lasuré est autorisée.

L'aspect bois clair vernis faisant référence aux chalets est lui interdit.

Les ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènement, murs de clôture, etc.) qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents (dans le respect des teintes précédentes) devront recevoir soit un enduit soit un parement.

Les toitures seront recouvertes d'ardoises, de tuiles de ton foncé brun ou ocre rouge, ou de tout matériau de couleur et d'aspect similaire. La couleur des toitures doit être en harmonie avec la couleur des toitures environnantes.

Sont de plus autorisés :

- Le zinc ;
- Le cuivre ;
- Les vitrages transparents (véranda, serres,.) ;
- Les plaques de couleur foncée (ardoise ou gris foncé) pour les hangars ou annexes ;
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques ;
- Les toitures végétalisées.

#### FORMES ET VOLUMES :

Les constructions à usage d'habitation sont principalement couvertes de toitures composées de pans symétriques ayant une pente comprise entre 35° et 50°. Des toitures de pentes ou formes différentes pourront notamment être autorisées :

- Pour permettre la couverture d'annexes ou de vérandas,
- Pour permettre la réalisation d'Architecture Contemporaine avec des toitures terrasses ou courbes.

#### CLOTURES

Les clôtures ne peuvent excéder une hauteur de 2 m.

#### En limite d'espaces publics et des voies publiques ou privées :

Elles sont constituées à partir des éléments suivants :

- De lisses normandes (doublées d'un grillage ou non, doublées ou non d'une haie bocagère) ;
- De haies bocagères d'essences locales (doublées d'un grillage ou non) ;
- D'un grillage rigide soudé (doublé d'une haie d'essences locales ou non)
- D'un muret dont la hauteur restera inférieure à 0,80m ; il pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie et/ou être doublé de haies d'essences locales.

Les murs existants en pierres apparentes devront être conservés et restaurés. Ils pourront être prolongés avec la même facture et ponctuellement percés d'ouvertures.

#### **En limites séparatives de propriétés :**

Les clôtures ne peuvent excéder une hauteur de 2 m.

En conséquence, les clôtures faites de panneaux d'aspect béton pleins ou évidés, bâches ou toiles plastiques sont interdites.

En limite avec l'espace naturel, les clôtures seront constituées d'une haie d'essences locales, doublées ou non de lisses normandes et/ou de grillage.

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés en application des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les plantations remarquables (alignement d'arbres, haies bocagères, arbres d'exception, parcs,..) repérées en application de l'article L123-1-5 al7 du Code de l'Urbanisme seront maintenues. Elles pourront être remplacées, si leur état sanitaire le nécessite. *Il est rappelé qu'une déclaration préalable doit alors être déposée.*

Les haies ou alignement d'arbres pourront être ponctuellement interrompus pour la création d'accès. Ils pourront être replantés en recul pour permettre un élargissement de voies et /ou de chemins ou une réorganisation parcellaire. La nouvelle plantation sera accompagnée de talus et fossés si cela est nécessaire au bon drainage des terrains et à la continuité des écoulements d'eaux pluviales.

### **Article 1AU.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement**

#### **1-STATIONNEMENT POUR LES CYCLES :**

Une aire de stationnement sera aménagée pour les cycles lors de la construction d'équipements ou services collectifs.

#### **2-STATIONNEMENT AUTOMOBILE :**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies. Pour les voitures particulières, il est en particulier exigé :

##### Constructions à usage d'habitation individuelle :

- deux places de stationnement par logement, non closes et aménagées en espace privatif sur le devant des parcelles.

##### Constructions d'habitations collectives :

- deux places de stationnement par logement, sauf pour les logements de moins de 3 pièces (studio/F1/F2) où le quota est réduit à une place par logement.

##### Constructions à usage de bureaux, commerces ou services :

- une aire de stationnement dont la surface est au moins égale à 40% de la surface de plancher.

Les surfaces de stationnement exigibles pour les autres activités sont déterminées en fonction de leur nature, de leur fréquentation et de ses variations.

Si le pétitionnaire ne peut satisfaire à ses obligations, les dispositions substitutives prévues par le Code de l'Urbanisme seront appliquées.

### **Article 1AU.13 Conditions de réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations**

Les haies sont constituées d'essences locales.

#### Obligation de planter :

- 1- Toute aire de stationnement doit être plantée au minimum d'un arbre pour 4 places de stationnement.
- 2- Les parcelles recevant de l'habitat comprendront un espace vert planté (d'un ou plusieurs tenants) d'une superficie au moins égale à 30% de la superficie de l'unité foncière. Pour les parcelles recevant d'autres occupations ( à l'exception des équipements publics, pour lesquels il n'est pas retenu de superficie minimale d'espace vert). Cette superficie minimale d'espace vert est ramenée à 15% de la superficie de l'unité foncière.  
Ces espaces verts seront plantés à minima d'un arbre de haute tige par tranche de 200m<sup>2</sup> d'unité foncière.
- 3- Sauf en 1AUa et 1AUb : Les opérations d'aménagement pour de l'habitat comprendront une surface plantée au moins égale à 10% de la superficie totale de l'unité foncière. Ces espaces verts seront aménagés de façon à permettre les jeux des enfants en toute sécurité et ils seront plantés à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 100m<sup>2</sup> d'espace vert ; ces arbres pourront être regroupés en bosquets ou alignements.

Ces espaces ne comprendront :

- ni aires de stationnement ;
- ni bassins de rétention des eaux pluviales, à l'exception des ouvrages qui sont enterrés ou qui par leur paysagement - noues plantées, etc.- font parties intégrantes des espaces verts.

Pour être décompté, chaque espace ne devra pas avoir une superficie inférieure à 100m<sup>2</sup> (d'un seul tenant) et moins de 1,2m de largeur (pour permettre l'entretien mécanique).

Lorsqu'une opération d'aménagement réalise un quota d'espace vert collectif supérieur à celui requis, alors le dépassement pourra être reporté au crédit d'une opération postérieure et mitoyenne.

#### **RAPPEL POUR INFORMATION:**

*Les haies sont plantées à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 0,50m ;  
Les arbres (de plus de 2m à l'âge adulte) le sont à une distance minimale de 2m.  
La distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.*

### **Article 1AU.14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

En 1AUa et 1AUb : le C.O.S. sera égal à 0,35 ;

Sur le reste de la zone : le C.O.S. sera égal à 0,3.

#### Conditions d'application du C.O.S. :

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif sont exemptés de C.O.S. ;
- Pendant une période de 10 ans, il ne pourra être construit sur les terrains qui seraient détachés que dans la limite des droits à construire qui n'ont pas déjà été utilisés .

## ZONE 2AU

### **Caractère de la zone**

Cette zone naturelle est réservée au développement futur de la commune. Elle est destinée à son expansion urbaine.

On y distingue **un secteur 2AUe**, destiné à l'accueil d'activités économiques, entre la voie ferrée et la rue de l'industrie, après restructuration du site.

### **Article 2AU.1 Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre la destination future de la zone sont interdites, et en particulier :

- Les nouvelles constructions agricoles ;
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes ;
- Les terrains de camping, de caravaning et tout hébergement léger de loisirs ;
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés ;
- Les carrières.

### **Article 2AU.2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières**

CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION :

La zone sera ouverte à l'urbanisation par une procédure adaptée, qui respectera les orientations d'aménagement du P.A.D.D. et les principes fixés par les orientations particulières d'aménagement, qui le complètent par secteur.

En attendant, elle est protégée de toute urbanisation susceptible de compromettre cette destination future.

Les équipements d'infrastructure et les affouillements et exhaussements de sol qui leur sont liés sont cependant autorisés, sous réserve de ne pas compromettre la destination future de la zone.

### **Articles 2AU.3 à 2AU5**

Néant.

### **Article 2AU.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement.

### **Article 2AU.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés**

Les constructions sont implantées soit en limite séparative de propriétés soit à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 3m.

### **Articles 2AU.8 à 2AU14**

Néant.

## IV- DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

**ZONE  
A**

### Caractère de la zone

Sont classés en zone A les secteurs de la commune, équipés ou non, que l'on souhaite protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont donc seulement autorisées les constructions et installations liées à l'exploitation agricole, ou nécessaires aux équipements publics et aux services d'intérêt collectifs.

### Article A.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations ou les utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Toute nouvelle construction ou installation dès lors qu'elle n'est pas liée et nécessaire à une exploitation agricole, sauf équipements publics ou d'intérêt collectif visés à l'article A2 ;
- Tout changement de destination au profit d'occupations qui ne sont pas nécessaires à l'activité agricole, aux logements des exploitants et de leurs salariés ou liées aux activités autorisées par le statut agricole (gîtes, camping à la ferme);
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés ;
- Le stationnement de caravanes pendant plus de trois mois ;
- Les terrains de camping, de caravaning et tout hébergement léger de loisirs ;
- Les carrières ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif (dont ferroviaire), aux aménagements paysagers ou à la création d'étangs, de mares ou de piscines (sans préjuger de l'application d'autres réglementations).
- Les défrichements dans les espaces boisés classés en application de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant au règlement graphique.

Dans les zones inondables : Les occupations ou les utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article A.2 sont interdites.

### Article A.2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières

Dans les zones situées dans le périmètre définies par le porter à connaissance concernant l'installation classée de l'entreprise Faurecia (du 5 octobre 2015), les projets devront respecter les préconisations définies dans le porter à connaissance en fonction des niveaux d'intensité des effets.

Dans les zones inondables repérées sur le règlement graphique, sont seulement autorisées :

- Les aménagements, travaux et installations nécessaires à la lutte contre les inondations ;
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'infrastructures ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui ne sauraient être implantées ailleurs ; elles le sont sous réserve qu'elles soient adaptés à la vulnérabilité du secteur et qu'elles ne comprennent aucune occupation permanente (logement, bureaux, etc.) ;
- Les remblais d'une hauteur supérieure à 2m et d'une surface supérieure à 100m qui sont nécessaires à la réalisation d'équipements publics et les reconstructions, sous réserves de travaux qui réduisent la vulnérabilité ;
- L'extension limitée des constructions existantes sous réserve qu'elle ne conduise pas à l'augmentation de la capacité d'accueil dans les niveaux inondables ou à aggraver le risque d'inondation par ailleurs.

Dans les zones d'affleurement de nappe (de 0 à -2,5m) repérées sur la carte de la DREAL dite "profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux" Du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols, les constructions sur sous-sols (enterrés ou demi-enterrés) sont interdites. Les citernes enterrées contenant des produits polluants ou dangereux sont interdites. L'infiltration des eaux pluviales dans le sol est interdite.

De plus :

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation sont autorisées dès lors qu'elles sont nécessaires à l'activité d'un siège agricole et sous réserve qu'elles soient implantées à environ une centaine de mètres d'une ou des constructions à usage d'activité agricole du siège dont elles dépendent.
- Les équipements d'intérêt collectif sont autorisés dès lors que, du fait de leur nature ou de leur destination, ils ne sauraient être édifiés ailleurs.

### **Article A.3 Conditions de desserte et d'accès**

Les accès et les voiries devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils seront adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements desservis.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et sortie de la parcelle.

Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

### **Article A.4 Conditions de desserte par les réseaux**

I - EAU POTABLE : Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction nécessitant une alimentation en eau potable.

II - ASSAINISSEMENT :

- a) Eaux usées : En application du ZONAGE D'ASSAINISSEMENT, dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles ; dans les zones d'assainissement non-collectif, les installations respecteront la réglementation en vigueur ; elles feront l'objet d'un contrôle par le SPANC.
- b) 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. Le raccordement au réseau existant est limité à sa capacité.

Si la hauteur de la nappe phréatique le permet, les aménagements réalisés sur tout terrain favoriseront l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière.

En cohérence avec les constructions autorisées et la nature des terrains, des dispositifs de prétraitement (déboureur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant rejet dans le réseau ou le milieu.

### III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX DE COMMUNICATION :

Lorsque l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

#### **Article A.5 Superficie minimale des terrains**

Dans les zones d'assainissement non-collectif, lorsqu'un dispositif individuel de type épandage superficiel est requis pour l'assainissement des eaux usées d'une nouvelle construction ou du fait du changement de destination d'une construction existante, le pétitionnaire devra justifier d'une unité foncière d'une taille suffisante.

#### **Article A.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les nouvelles constructions sont implantées à une distance de l'axe des voies ouvertes à la circulation automobile au moins égale à :

- Le long de la RD43 : 25m ;
- Le long des autres voies : 10m.

Elles sont implantées à une distance des berges des cours d'eau au moins égale à 10m.

L'extension limitée de constructions qui existent avant l'entrée en application du présent règlement et qui ne respectent pas les dispositions précédentes est autorisée dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à l'alignement des voies.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif (dont ferroviaire), qui seront implantés en fonction de leurs indications techniques.

#### **Article A.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés**

Toute construction nouvelle peut être implantée en limite séparative de propriétés, si celle-ci ne délimite pas une zone urbaine, une zone à urbaniser ou une parcelle bâtie en zone naturelle et forestière.

Sinon, elle doit être implantée à une distance de la limite séparative de propriétés au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative de propriétés. Cette distance ne sera jamais inférieure à 3m.

Pour ce calcul, les ouvrages techniques de faible emprise telles que cheminées, antennes, etc., ne sont pas pris en compte.

L'extension limitée de constructions qui existent avant l'entrée en application du présent règlement et qui ne respectent pas les dispositions précédentes est autorisée dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriétés.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructures, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif (dont ferroviaire), qui seront implantés en fonction de leurs indications techniques.

#### **Article A.8 implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Néant.



**Article A.9      Emprise au sol des constructions**

Néant.

## **Article A.10     Hauteur maximale des constructions**

Constructions à usage d'habitation : La hauteur des constructions est limitée à 11m au faîtage, 6m à l'égout ou à l'acrotère ; elle est comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

Autres constructions : Néant.

## **Article A.11     Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### HARMONIE GENERALE

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un hameau présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture,...), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Les annexes et les constructions à usage d'activités (bâtiments de stockages, appentis, ateliers, etc.) qui sont voisins d'une habitation sur la même parcelle, présentent des caractéristiques d'aspect proches et harmonieuses avec celle-ci.

Les constructions (ou extensions de constructions) d'Architecture Contemporaine ou employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, Haute- Qualité-Environnementale, ...) sont autorisées dès lors qu'elles justifient d'une insertion de qualité dans l'environnement paysager et bâti.

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère au Bocage Ornais est interdit.

### MATERIAUX ET COULEURS

Les principaux matériaux de construction doivent présenter des teintes proches de celles des matériaux utilisés traditionnellement dans cette partie de la région du Bocage Ornais : le schiste, l'ardoise, le bois naturel, la brique.

Les enduits seront choisis dans les nuances de gris, de beige ou d'ocre de la pierre utilisée localement. Des teintes plus foncées ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

*Elles respecteront l'harmonie colorée définie dans les Orientations d'Aménagement et de Programmmations (pièce 2b).*

L'utilisation de bardage de bois brut ou lasuré, ainsi que les bardages métalliques de couleur sombre est autorisée.

L'aspect bois clair vernis faisant référence aux chalets est lui interdit.

Les ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènement, murs de clôture, etc.) qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents (dans le respect des teintes précédentes) devront recevoir soit un enduit soit un parement. Cette disposition ne s'applique pas aux soubassements des constructions agricoles.

Les toitures seront recouvertes d'ardoises, de tuiles plates de couleur foncé ou de tout matériau de couleur et d'aspect similaires.

Sont de plus autorisés :

- Le zinc ;
- Le cuivre ;
- Les vitrages transparents (véranda, serres,.) ;

- Les plaques de couleur foncée (ardoise ou gris foncé) pour les hangars ou annexes ;
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques ;
- Les toitures végétalisées ;

Lorsqu'une construction présente un matériau de couverture différent, alors ses extensions ou ses annexes pourront être recouvertes avec ce même matériau.

### FORMES ET VOLUMES

Les constructions à usage d'habitation sont principalement couvertes de toitures composées de pans symétriques ayant une pente comprise entre 35° et 50°.

Des toitures de pentes ou formes différentes seront autorisées :

- Pour permettre l'extension d'une construction existante ou le raccordement à la toiture d'une construction existante dont les pentes ne respecteraient pas la règle précédente,
- Pour permettre la couverture d'annexes ou de vérandas,
- Pour permettre la réalisation d'Architecture Contemporaine avec des toitures terrasses ou courbes.

### CLOTURES (ne concerne pas les clôtures agricoles)

Les clôtures auront une hauteur maximale de 2m, à l'exception des murs de pierres en maçonnerie traditionnelle qui sont destinés à prolonger un front bâti de constructions anciennes ou des murs de clôture de même type.

En conséquence, les clôtures faites de panneaux de béton pleins ou évidés, bâches ou toiles plastiques et de claustras opaques ou de tout autre dispositif servant de masque, sont interdites.

Les murs existants en pierres apparentes devront être conservés et restaurés. Ils pourront être prolongés avec la même facture et ponctuellement percés d'ouvertures.

En limite avec l'espace naturel, les clôtures des parcelles bâties seront constituées d'une haie bocagère d'essences locales, doublées ou non de lisses normandes et/ou de grillages.

En zone inondable, les clôtures ne devront pas former des obstacles à l'écoulement des eaux.

### PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE :

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés en application des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les plantations remarquables repérées en application de l'article L123-1-5 al7 du Code de l'Urbanisme seront maintenues. Elles pourront être remplacées, si leur état le nécessite.

*Il est rappelé qu'une déclaration préalable doit alors être déposée.*

Les haies ou alignement d'arbres pourront être ponctuellement interrompus pour la création d'accès. Ils pourront être replantés en recul pour permettre un élargissement de voies et /ou de chemins. La nouvelle plantation sera accompagnée de talus et fossés si cela est nécessaire au bon drainage des terrains et à la continuité des écoulements d'eaux pluviales.

De plus, lors de modifications des pratiques culturales ou du périmètre des unités foncières, les haies existantes en limite de parcelles pourront être arasées sous réserve qu'un linéaire équivalent soit reconstitué à proximité ; il le sera sous la forme d'une haie bocagère plantée d'essences locales avec si nécessaire un fossé et/ou un talus.

### **Article A.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement**

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

L'accès des parcelles devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail et à limiter toutes manœuvres sur la voie publique.

**Article A.13      Conditions de réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations**

Sous réserve de la servitude d'utilité publique ferroviaire, des haies bocagères ou des rideaux d'arbres doivent masquer les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires, et faciliter l'intégration dans le paysage des constructions agricoles de grandes dimensions.

Les haies sont constituées d'essences locales.

En zone inondable, les plantations ne devront pas former des obstacles à l'écoulement des eaux.

**Article A.14      Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

Néant

## V- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES et FORESTIÈRES

### ZONE N

#### Caractère de la zone

La zone naturelle et forestière est une zone préservée en raison de la qualité de ses paysages et milieux naturels.

L'activité agricole y est maintenue et d'autres activités ou occupations compatibles avec la nature des lieux peuvent y être admises.

Sont classées en Zone Naturelle les parties du territoire communal équipées ou non :

1. Où l'intérêt des milieux naturels, la qualité des sites et des paysages ou la présence d'une zone inondable justifie l'interdiction du développement de l'urbanisation ; elles sont regroupées dans un secteur **Np** (« p » comme protection)
2. Où l'occupation actuelle et l'activité agricole non-dominante autorisent des utilisations et occupations du sol plus diversifiées qu'en zone « A », mais où la desserte par les réseaux et voies et les choix communaux dans une perspective de développement durable, justifient la limitation du développement de l'urbanisation.

On y distingue des secteurs :

- **Nv** qui peut recevoir des installations et aménagements à vocation sportive ou récréative.
- **Nd** qui correspond au secteur d'étude de plusieurs variantes qui a pour but de supprimer l'actuel passage à niveau situé sur la RD18 au nord de la commune et à la future déviation à l'Est du bourg dont son tracé indicatif transmis par le Conseil général de l'Orne a été reporté sur le règlement graphique.

#### Article N.1 Occupations et utilisations du sol interdites

##### 1°- En Nd :

Sont seulement autorisés :

- Les ouvrages et installations nécessaires à la réalisation de déviations pour la suppression du passage à niveau situé sur la RD18 et le contournement Est du bourg ;
- Les aménagements paysagers et les affouillements et exhaussements de sols qui leur sont liés ;
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'infrastructures ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui ne sauraient être implantés ailleurs.

##### 2°- Sur le reste de la zone :

En cohérence avec le caractère de la zone, toute nouvelle occupation ou utilisation du sol qui n'est pas autorisée à l'article N2 est interdite, soit en particulier :

- Les constructions agricoles, commerciales, industrielles ou artisanales recevant des installations classées pour la protection de l'environnement (ou pouvant le devenir du fait de la nature des activités) ;
- Les entrepôts commerciaux ;
- Tout hébergement léger de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes pendant plus de trois mois ;

- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- Les affouillements et exhaussements de sol en Np ; Sur le reste de la zone : ils sont interdits à l'exception de ceux nécessaires aux équipements publics ou aux services d'intérêt collectif (dont ferroviaire), et aux aménagements paysagers qui les accompagnent ;
- Les carrières ;

## **Article N.2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Dans les zones situées dans le périmètre définies par le porter à connaissance concernant l'installation classée de l'entreprise Faurecia (du 5 octobre 2015), les projets devront respecter les préconisations définies dans le porter à connaissance en fonction des niveaux d'intensité des effets.

Dans les zones à protéger contre le bruit des infrastructures terrestres (repérées sur le règlement graphique) : Les constructions sont soumises à des normes d'isolement phonique en application des arrêtés préfectoraux de classement.

Dans les zones d'affleurement de nappe (de 0 à -2,5m) repérées sur la carte de la DREAL dite "profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux" Du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols, les constructions sur sous-sols (enterrés ou demi-enterrés) sont interdites. Les citernes enterrées contenant des produits polluants ou dangereux sont interdites. L'infiltration des eaux pluviales dans le sol est interdite.

Dans les zones inondables repérées sur le règlement graphique, sont seulement autorisées :

- Les aménagements, travaux et installations nécessaires à la lutte contre les inondations ;
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'infrastructures ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui ne sauraient être implantés ailleurs ;
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'infrastructures ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui ne sauraient être implantés ailleurs ; ils le sont sous réserve qu'ils soient adaptés à la vulnérabilité du secteur et qu'ils ne comprennent aucune occupation permanente (logement, bureaux, etc.) ;
- Les remblais d'une hauteur supérieure à 2m et d'une surface supérieure à 100m qui sont nécessaires à la réalisation d'équipements publics et les reconstructions, sous réserves de travaux qui réduisent la vulnérabilité ;
- L'extension limitée des constructions existantes sous réserve qu'elle ne conduise pas à l'augmentation de la capacité d'accueil dans les niveaux inondables ou à aggraver le risque d'inondation par ailleurs.

### DE PLUS :

- 1) En Np sont seulement autorisés, sous réserve de leur intégration dans l'environnement:
  - La reconstruction à l'identique après sinistre, si celui-ci n'est pas dû à une inondation ;
  - Les aménagements légers et installations nécessaires à la gestion des milieux naturels, à leur mise en valeur ou à leur ouverture au public (chemins pédestres et pistes cyclables, aires de stationnement non-imperméabilisées, aménagements paysagers, installations de mobiliers, etc.) ;
  - Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'infrastructures ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui ne sauraient être implantés ailleurs.
- 2) Sur le reste de la zone :

Les occupations et utilisations du sol ci-après sont admises sous réserve que la capacité des réseaux et voies existants le permette, que l'assainissement autonome soit techniquement possible dans les zones qui ne sont pas desservies par le réseau d'assainissement collectif, et que l'état d'un bâtiment et son intérêt architectural justifie son changement de destination.

- Les abris pour animaux de moins de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol ; Ils ne pourront bénéficier d'aucun changement de destination ou d'aucune extension ;
- Les constructions et installations agricoles, à l'exception des installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve que leur localisation soit justifiée par le fonctionnement de l'exploitation agricole et qu'elle n'apporte pas des nuisances, du fait d'un voisinage trop rapproché, aux constructions à usage d'habitat préexistantes ;
- L'aménagement et le changement de destination des constructions existantes ainsi que leur extension limitée\*(voire glossaire) et la construction de leurs annexes, sous réserve qu'elles ne soient pas destinées à des occupations qui produisent des nuisances (bruit, trafic, odeurs, ...) incompatibles avec le voisinage résidentiel, le cas échéant ;
- Les aménagements, constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou au fonctionnement des services d'intérêt collectif ;
- Les affouillements et exhaussements de sols, nécessaires aux équipements d'infrastructure, aux aménagements paysagers ou à la création d'étangs, de mares ou de piscines (sans préjuger de l'application d'autres réglementations).

En Nv sont de plus autorisés :

- Les installations et équipements à vocation sportives ou récréatives, ainsi que les aires de stationnement et petites constructions nécessaires qui leur sont liées et sont nécessaires à l'accueil du public.

En Nh sont de plus autorisés :

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation.

### **Article N.3 Conditions de desserte et d'accès**

Les accès et les voiries devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils seront adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements desservis.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et sortie de la parcelle.

Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

### **Article N.4 Conditions de desserte par les réseaux**

I - EAU POTABLE : Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable.

II - ASSAINISSEMENT :

- a) Eaux usées : En application du ZONAGE D'ASSAINISSEMENT, dans les zones d'assainissement

collectif, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles ; dans les zones d'assainissement non-collectif les installations respecteront la réglementation en vigueur ; elles feront l'objet d'un contrôle par le SPANC.

- b) 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. Le raccordement au réseau existant est limité à sa capacité.

Si la hauteur de la nappe phréatique le permet, les aménagements réalisés sur tout terrain favoriseront l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière.

En cohérence avec les constructions autorisées et la nature des terrains, des dispositifs de prétraitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, etc.) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant rejet dans le réseau ou le milieu.

### III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX DE COMMUNICATION :

Lorsque l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

#### **Article N.5 Superficie minimale des terrains**

Dans les zones d'assainissement non-collectif, lorsqu'un dispositif individuel de type épandage superficiel est requis pour l'assainissement des eaux usées d'une nouvelle construction ou du fait du changement de destination d'une construction existante, le pétitionnaire devra justifier d'une unité foncière d'une taille suffisante.

#### **Article N.6 Implantation des constructions par rapport aux voies**

Les constructions et installations respectent les marges de recul portées au règlement graphique. En l'absence d'indications, les dispositions suivantes s'appliquent.

En bordure des cours d'eau : Toute construction sera établie à plus de 10m des berges des cours d'eau.

En bordure de la RD18 :

Les constructions sont implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 35m ; cependant, l'extension limitée des constructions qui existent avant l'entrée en application du présent règlement et la construction de leurs annexes sont autorisées dès lors qu'elles ne réduisent pas la distance de l'ensemble des constructions par rapport à l'alignement de la voie et sous réserve qu'elles soient sans effet sur la visibilité et la sécurité routière.

Le long des autres voies ouvertes à la circulation automobile (y compris agricole) :

Les constructions sont implantées à une distance de leur alignement au moins égale à 5m ; cependant :

- l'extension limitée de constructions qui existent avant l'entrée en application du présent règlement est autorisée dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à l'alignement de la voie et sous réserve qu'elle soit sans effet sur la visibilité et la sécurité routière ;
- La construction (mur de clôture, nouveau bâtiment ou extension d'un bâtiment) dans le prolongement d'un front bâti existant (continu ou non) est autorisée dès lors qu'elle ne porte



pas atteinte à la visibilité et la sécurité routière.

Le long des voies (chemins pédestres, voies cyclables, ...) :

Les constructions sont implantées avec un recul au moins égal à 5m de leur alignement.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (dont ferroviaire) qui seront implantés en fonction de leurs indications techniques.

#### **Article N.7      Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés**

Toute construction sera établie à plus de 10m des berges des cours d'eau.

Toute construction nouvelle peut être implantée en limite séparative de propriété, si la hauteur maximale de la partie comprise dans une bande de 3m comptée par rapport à la limite séparative de propriété, est inférieure à 3m ou si elle vient en adossement à une construction de plus grande hauteur implantée sur le fond voisin.

Sinon, elle doit être implantée à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 3m.

L'extension limitée de constructions qui existent avant l'entrée en application du présent règlement et qui ne respectent pas les dispositions précédentes est autorisée dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriétés.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent ni aux équipements d'infrastructures, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (dont ferroviaire) qui seront implantés en fonction de leurs indications techniques.

#### **Article N.8      Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

La distance entre deux bâtiments non-contigus situés sur une même propriété doit être au moins égale à 4 m. Cette distance peut être réduite, sans pouvoir être inférieure à 2 m lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales.

Les dispositions de cet article ne sont applicables que lorsqu'au moins l'une des deux constructions est à usage d'habitation, d'hébergement ou de bureaux.

#### **Article N.9      Emprise au sol des constructions**

En Nh : l'emprise au sol des constructions restera inférieure à 20% de la superficie de l'unité foncière.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructures, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

#### **Article N.10      Hauteur maximale des constructions**

En Nv : néant.

Sur le reste de la zone :

Les constructions à usage d'habitation auront une hauteur maximale de 6 m à l'égout ou à l'acrotère et de 11m au faitage ; elle est comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

L'extension d'une construction qui existe avant l'entrée en application du règlement et qui ne respecte pas les dispositions précédentes est autorisée afin de permettre l'adaptation aux

dispositions d'origine (extension d'une construction de plus grande hauteur, etc.)

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructures, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

## **Article N.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### HARMONIE GENERALE

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un hameau présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture,...), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Les annexes et les constructions à usage d'activités (bâtiments de stockages, appentis, ateliers, ...) voisins d'une habitation (sur la même parcelle) présentent des caractéristiques d'aspect proches et harmonieuses avec celle-ci.

Les constructions (ou extensions de constructions) d'Architecture Contemporaine ou employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, Haute- Qualité-Environnementale, ...) sont autorisées dès lors qu'elles justifient d'une insertion de qualité dans l'environnement paysager et bâti du quartier.

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère au Bocage Ornais est interdit.

Les abris de jardins de moins de 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de moins de 3m de hauteur, ne sont pas soumis aux règles qui suivent sous réserve que leur aspect extérieur (couleurs sombres / aspect bois naturel ou brut, ...) permette une bonne insertion dans la végétation des jardins.

### MATERIAUX ET COULEURS

Les principaux matériaux de construction doivent présenter des teintes proches de celles des matériaux utilisés traditionnellement dans cette partie de la région du Bocage Ornais : le schiste, l'ardoise, le bois naturel, la brique.

Les enduits seront choisis dans les nuances de gris, de beige ou d'ocre de la pierre locale. Des teintes plus foncées ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

*Elles respecteront l'harmonie colorée définie dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 2b).*

L'utilisation de bardage de bois brut ou lasuré est autorisée.

L'aspect bois clair vernis faisant référence aux chalets est lui interdit.

Les ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènement, murs de clôture, etc.) qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents (dans le respect des teintes précédentes) devront recevoir soit un enduit soit un parement.

Les toitures seront recouvertes d'ardoises, de tuiles de ton foncé brun ou ocre rouge, ou de tout matériau de couleur et d'aspect similaires. La couleur des toitures doit être en harmonie avec la couleur des toitures environnantes.

Sont de plus autorisés :

- Le zinc ;

- Le cuivre ;
- Les vitrages transparents (véranda, serres,..) ;
- Les plaques de couleur foncée (ardoise ou gris foncé) pour les hangars ou annexes ;
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques ;
- Les toitures végétalisées ;

Lorsqu'une construction présente un matériau de couverture différent, alors ses extensions ou ses annexes pourront être recouvertes avec ce même matériau.

#### FORMES ET VOLUMES :

Les constructions à usage d'habitation sont principalement couvertes de toitures composées de pans symétriques ayant une pente comprise entre 35° et 50°.

Des toitures de pentes ou formes différentes seront autorisées :

- Pour permettre l'extension d'une construction existante ou le raccordement à la toiture d'une construction existante dont les pentes ne respecteraient pas la règle précédente,
- Pour permettre la couverture d'annexes ou de vérandas,
- Pour permettre la réalisation d'Architecture Contemporaine avec des toitures terrasses ou courbes.

#### CLOTURES (ne concerne pas les clôtures agricoles)

Les clôtures ne peuvent excéder une hauteur de 2m.

#### En limite d'espaces publics et des voies publiques ou privées :

Elles sont constituées à partir des éléments suivants :

- De lisses normandes (doublées d'un grillage ou non, doublées ou non d'une haie bocagère) ;
- De haies bocagères d'essences locales (doublées d'un grillage ou non) ;
- D'un grillage rigide soudé (doublé d'une haie d'essences locales ou non)
- D'un muret dont la hauteur restera inférieur à 0,80m ; il pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie et/ou être doublé de haies d'essences locales.

Les murs existants en pierres apparentes devront être conservés et restaurés. Ils pourront être prolongés avec la même facture et ponctuellement percés d'ouvertures.

#### En limites séparatives de propriétés :

Elles sont constituées à partir des éléments suivants :

- De lisses normandes (doublées d'un grillage ou non, doublées ou non d'une haie bocagère) ;
- De haies bocagères d'essences locales (doublées d'un grillage ou non) ;
- D'un grillage (doublé d'une haie d'essences locales ou non)

En limite avec l'espace naturel, les clôtures seront obligatoirement constituées d'une haie d'essences locales, doublées ou non de lisses normandes et/ou de grillages.

En zone inondable, les clôtures ne devront pas former des obstacles à l'écoulement des eaux.

#### PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE :

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés en application des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les plantations remarquables (alignement d'arbres, haies bocagères, arbres d'exception, parcs,..) repérées en application de l'article L123-1-5 al7 du Code de l'Urbanisme seront maintenues. Elles pourront être remplacées, si leur état sanitaire le nécessite. *Il est rappelé qu'une déclaration préalable doit alors être déposée.*

Les haies ou alignement d'arbres pourront être ponctuellement interrompus pour la création d'accès.

Ils pourront être replantés en recul pour permettre un élargissement de voies et /ou de chemins. La nouvelle plantation sera accompagnée de talus et fossés si cela est nécessaire au bon drainage des terrains et à la continuité des écoulements d'eaux pluviales.

De plus, lors de modifications des pratiques culturales ou du périmètre des unités foncières, les haies existantes en limite de parcelles pourront être arasées sous réserve qu'un linéaire équivalent soit reconstitué à proximité ; il le sera sous la forme d'une haie bocagère plantée d'essences locales avec si nécessaire un fossé et/ou un talus.

#### **Article N.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement**

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

Il est en particulier exigé, pour les nouvelles constructions à usage d'habitation individuelle : deux places de stationnement. L'accès des parcelles devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail et à limiter toutes manœuvres sur la voie publique.

#### **Article N.13 Conditions de réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations**

Des haies bocagères ou des rideaux d'arbres doivent masquer les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires, et faciliter l'intégration dans le paysage des constructions agricoles de grandes dimensions.

Les haies sont constituées d'essences locales.

Les clôtures réalisées en limite avec l'espace naturel ou agricole sont obligatoirement des clôtures vertes ; elles sont constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essences locales ; elles pourront être doublées de grillages ou de lisses normandes ;

Les aires de stationnement seront plantées à minima, à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement.

Pour les parcelles recevant de l'habitat, il sera exigé au moins un arbre de haute tige par tranche de 300m<sup>2</sup> de superficie de terrain.

En zone inondable, les plantations ne devront pas former des obstacles à l'écoulement des eaux.

*Les dispositions précédentes s'appliquent sous réserve de celles prévues par la servitude d'utilité publique ferroviaire.*

#### **Article N.14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

Néant.