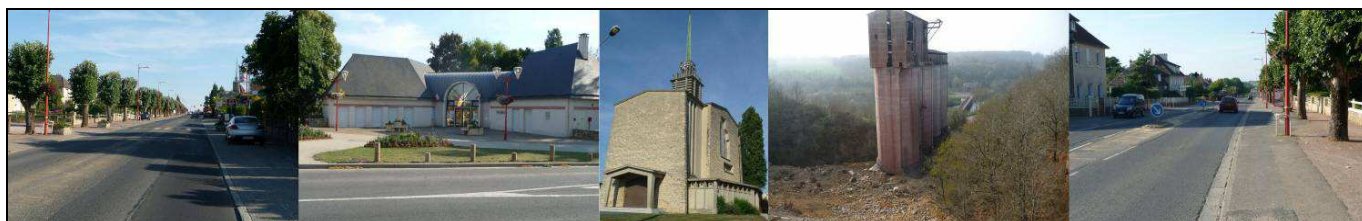


Département du calvados



Commune de May sur Orne



PLAN LOCAL D'URBANISME

IVb - REGLEMENT ECRIT

*Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal en date du 28 Novembre 2014*

Le Maire

Approbation

M. Martial DESFLACHES

Modification n°4 approuvée le : 31/05/2013
Modification n°3 approuvée le : 19/12/2001
Modification n°2 approuvée le : 04/09/1998
Modification n°1 approuvée le : 12/03/1993
Révision n°1 approuvée le : 05/08/1986
POS initial approuvé le : 08/08/1980

A m é n a **Géo**
urbanisme - bureau d'études VRD

Table des matières

1	ZONE U.....	3
2	ZONE AU.....	12
3	ZONE A.....	15
4	ZONE N.....	20
5	Annexes réglementaires.....	26

1 ZONE U

Article U1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans toute la zone :

Dans les secteurs où la profondeur de la nappe est comprise entre 0 mètre et - 2,5 mètres par rapport au terrain naturel : les caves et sous-sols.

- Sauf en secteur **Ue**, les bâtiments à usage d'industrie,
- Les ICPE, sauf celles mentionnées à l'article **U2**,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets, sauf ceux mentionnés à l'article **U2**,
- Les entrepôts et les dépôts de véhicules désaffectés ou non, sauf en secteur **Ue**,
- Les HLL ou implantation de RML de plus de trois mois, sauf celles mentionnés à l'article **U2**,
- Les constructions et installations dont la présence est susceptible de porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, quelle que soit leur destination et que ce soit ou non des installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les constructions à usage agricole ou à vocation d'entrepôts, sauf celles mentionnées à l'article **U2**,
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sols,
- Les terrains destinés à la pratique de sports ou loisirs motorisés,
- Les éoliennes individuelles,
- Les antennes radios,
- Les abris de fortune,
- L'implantation de constructions nouvelles à moins de 10mètres des berges d'un cours d'eau.

En secteur **Ub**, toute occupation ou utilisation du sol de nature à compromettre, ou à rendre plus onéreux, le projet défini dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Sur les terrains inscrits en secteur de projet en référence à l'article L 123.2 du Code de l'Urbanisme, sont interdits, en l'attente de l'adoption d'un projet d'ensemble par le Conseil Municipal tous autres aménagements ou constructions que ceux autorisés à l'article **U2**.

En secteur **Ue**, toute autre destination que celles d'industrie, d'artisanat, d'entrepôts, de services publics ou d'intérêt collectif.

Article U2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Dans toute la zone :

- Les HLL ou l'implantation de RML sont autorisées pour une période de plus de trois mois, s'ils sont justifiés par un chantier (lié à une procédure d'urbanisme) ou s'ils sont entreposés, en vue de leur prochaine utilisation, dans les bâtiments ou remises, et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (construction existante ou prévue et autorisée par une procédure d'urbanisme).
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sols sont autorisés s'ils sont accompagnés de l'autorisation d'urbanisme correspondante, précisée articles R.421-19 et R.421-23 du code de l'urbanisme.
- Dans les secteurs de retraits et gonflements des sols argileux aléa moyen, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique sur la parcelle, de réaliser, le cas échéant, des fondations appropriées, de consolider les murs porteurs, de désolidariser les bâtiments accolés et éviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.
- Dans les secteurs de présomption de remontées de nappes phréatiques, les sous-sols devront être adaptés à l'aléa.
- Dans les secteurs concernés par le bassin minier, les aléas seront pris en compte.
- Dans les secteurs concernés par le classement sonore des infrastructures terrestres, les dispositions relatives à ce classement seront prises en compte.
- Dans les secteurs avec un indice « p », les dispositions de l'arrêté préfectoral du 23 juillet 1975 relatives au périmètre de protection de la prise d'eau de l'Orne à Louvigny s'appliquent.
- Dans les espaces concernés par un indice de cavité sur le règlement graphique, toute nouvelle construction sera interdite en application du R.111-2 du Code de l'Urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Les projets de construction d'annexes ou d'extension qui n'augmentent pas le

nombre de personnes soumises au risque ne sont pas soumis à cette disposition.

-Les éoliennes non individuelles, sous réserve de la prise en compte des conditions de sécurité, des nuisances sonores et de l'harmonie architecturale.

-La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, sous réserve de prendre en compte le risque existant et les mesures nécessaires pour réduire ce risque.

-Les commerces de détail ou ensembles commerciaux portant sur une surface de plancher de plus de 10 000m² devront prévoir leur construction sur au moins deux niveaux.

Les arbres, les haies, les mares, les espaces ouverts, les vergers, les édifices identifiés sur le règlement graphique sont protégés au titre du L.123-1-5. 7° du code de l'urbanisme. Toute intervention sur ces éléments est soumise à déclaration préalable et respectera les dispositions spécifiques visées en annexe réglementaire.

Dans les secteurs **Ub**, l'urbanisation ne pourra être réalisée que si, et seulement si :

-Le pétitionnaire réalise la viabilisation interne de la zone et intègre les Orientations d'Aménagement et de Programmation,

-L'urbanisation ou l'aménagement projeté respecte ou ne compromet pas l'aménagement d'ensemble prévu par les Orientations d'Aménagement et de Programmation,

-L'opération n'est pas de nature à rendre l'urbanisation ou l'aménagement futur du reste du secteur plus onéreux.

-Sur les terrains inscrits en secteur de projet en référence à l'article L 123.2 du Code de l'Urbanisme, sont seuls autorisés les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes ainsi que la construction de bâtiments dans la limite de 30m².

Sauf en secteur **Ue** et **Uea** :

-Les constructions artisanales, tertiaires ou de service et les ICPE soumises à déclaration, sont autorisées si elles sont liées à l'habitation et à l'activité urbaine (garage, droguerie, boulangerie, etc.),

-Le changement de destination des constructions est autorisé, sous réserve que leur nouvel usage soit compatible avec l'habitat.

De plus en secteur **Uea**, n'est autorisé que l'extension de l'activité présente sur le secteur proche sans générer de besoins complémentaires en matière de réseaux à la charge de la collectivité

Uniquement en secteur **Ue** et **Uea** :

-Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets sont autorisés, s'ils sont couverts.

Article U3 : 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, avec une largeur minimale de 4 mètres.

Les accès seront adaptés aux caractéristiques des constructions. Leur disposition assurera la sécurité des usagers et leurs abords seront dégagés de façon à assurer la visibilité. Le permis de construire peut être refusé si l'accès présente un risque pour la sécurité publique.

En présence de deux voies, l'accès peut être imposé pour des raisons de sécurité.

II - Voirie

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic.

La création de voies ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- Leur prolongement en espace non privatif vers les opérations contiguës existantes ou prévues ultérieurement sera imposé.
- Les voies en impasse seront aménagées, dans leur partie terminale, pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et devront permettre le ramassage des déchets ménagers au porte à porte,
- La réalisation de cheminements piétons et cyclistes sera imposée dès lors qu'elle permet de raccorder l'opération aux cheminements existants ou prévus.

Article U4 : Desserte par les réseaux

I - Réseau d'eau potable :

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation le nécessitant. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne seront pas admises.

II - Réseaux d'assainissement :

Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement sur le réseau est obligatoire pour toute construction ou installation le nécessitant. Toute parcelle, au droit de laquelle passe un collecteur d'eaux usées, sera considérée comme faisant partie de la zone ; dans ce cas, les installations seront raccordées à l'assainissement collectif et respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

Dans les zones d'assainissement non-collectif, les installations individuelles ou autonomes respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront prioritairement gérées, par des dispositifs appropriés de traitement et d'infiltration sur l'emprise foncière du projet.

En cas d'impossibilité technique ou de capacité limitée d'infiltration, l'écoulement vers le réseau collecteur (canalisation ou fossé) ne pourra être accepté qu'après une temporisation dimensionnée de façon à ne pas aggraver (voire à réduire) les vitesses et les volumes d'écoulement à l'aval.

Il est recommandé, pour un usage d'arrosage, de procéder à l'installation de citernes de récupération des eaux pluviales de toiture.

III - Réseaux souples :

Les nouveaux réseaux et branchements doivent être enterrés.

Article U5 : Superficie minimale des terrains

Cet article n'est pas réglementé.

Article U6 : Implantation des constructions par rapport aux voies

Sur toute la zone :

Une implantation entre l'alignement et les marges de recul définies ci-avant pourra être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :

- Les installations et constructions suivant un alignement de fait de constructions situées de part et d'autres,
- Les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- La préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité et structurant le paysage,
- Une reconstruction à l'identique après sinistre,

- L'extension d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la voie,
- Une construction ou partie de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction,
- Les principes d'aménagement précisés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

En secteur U et Us, les constructions seront implantées à un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

En secteur Ua, tout point d'une construction nouvelle devra être implantée avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement, actuel ou futur tel que porté au plan, et à 8 mètres minimum de l'axe des voies. Dans la limite de l'habitat continu existant, la construction à l'alignement sera autorisée. Ces distances pourront être réduites pour les groupes d'habitations et les lotissements autorisés sur le plan masse. Le long de la rue du Canada et la rue des trois Ursulines, toute construction nouvelle peut être implantée à l'alignement sur la voie publique.

En secteur Ub, les reculs minimum d'implantation seront définis dans le cadre du projet (conforme au projet d'ensemble).

En secteur Ue, les constructions seront implantées à un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement.

Article U7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

En secteurs U, Ua et Ub, une nouvelle construction, ou l'extension d'une construction existante est implantée :

- Soit en limite séparative,
- Soit en retrait minimal de 4 mètres d'une ou des limites séparatives.

Les constructions s'inscriront dans un gabarit maximal limité à 3 mètres sur la limite séparative qui présente ensuite vers l'intérieur de la propriété sur une ligne de fuite de 50 degrés (45 degrés) maximale. Au-delà de la bande de 4 mètres, les hauteurs prévues à l'article 10 s'appliquent.

En présence de bâtiments voisins existants en limite séparative la hauteur sur la limite au droit de ce bâtiment peut être portée à la hauteur maximale de celui-ci.

Voir coupes schématiques ci-après.

En secteur Ue, les nouvelles constructions sont implantées à une distance au moins égale à 5 mètres (sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des ICPE).

Dans toute la zone :

Dans toute la zone, les constructions qui ne seraient pas édifiées en limite séparative seront implantées avec un retrait minimal de 4 mètres sans déroger aux règles de gabarit ci-avant.

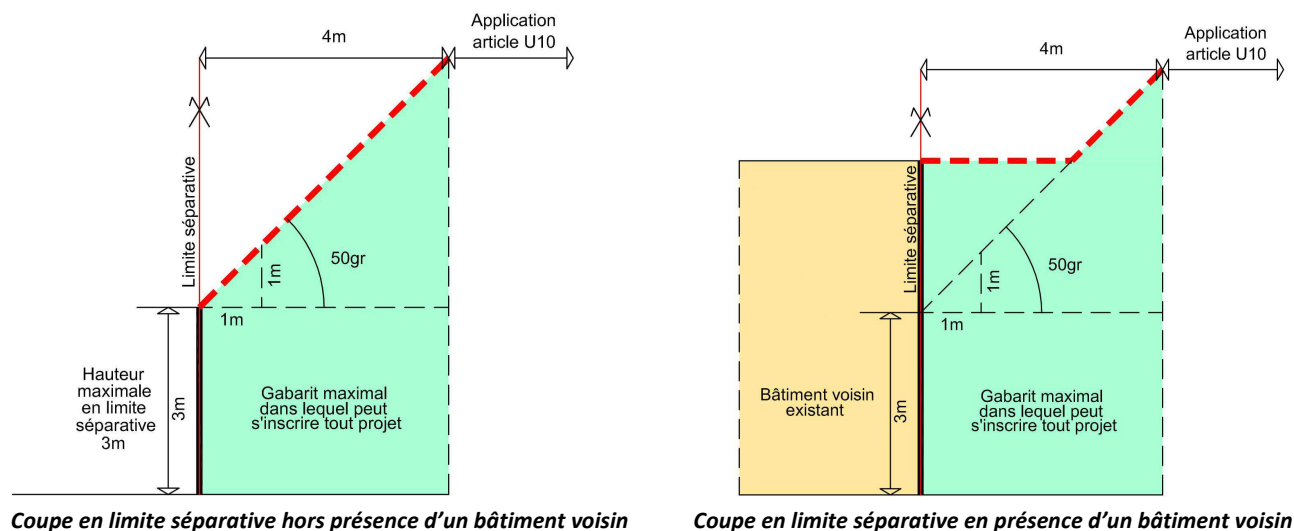
Des reculs différents peuvent être autorisés par rapport aux limites séparatives créées à l'occasion des lotissements et des groupes d'habitation.

Les constructions implantées en limite séparative ou entre 0 et 4 mètres n'offriront pas de vue sur la propriété limitrophe. Les ouvertures de verre translucide, scellées et ne pouvant s'ouvrir sont néanmoins autorisées.

Une implantation entre la limite séparative et la marge de recul définie ci-avant peut être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :

- La construction d'annexes ou abris de jardin,
- Les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

- La préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité et structurant le paysage,
- La reconstruction à l'identique après sinistre,
- L'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la limite séparative,
- Les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction.



Article U8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Cet article n'est pas réglementé.

Article U9 : Emprise au sol des constructions

En secteur **U**, l'emprise au sol de la totalité des constructions sera au plus égale à 40% de la superficie totale de l'unité foncière.

En secteur **Ua** et **Ub**, l'emprise au sol de la totalité des constructions sera au plus égale à 60% de la superficie totale de l'unité foncière.

En secteur **Ue**, l'emprise au sol de la totalité des constructions sera au plus égale à 60% de la superficie totale de l'unité foncière.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article U10 : Hauteur des constructions

En secteur **U**, les constructions comprennent sur rez-de-chaussée, au maximum 1 étage droit et combles ou attique ; la hauteur maximale des constructions, par rapport au terrain naturel, est limitée à 11 mètres au faitage et à 7 mètres à l'égout des toitures. Cependant, en cas d'implantation en adossement à des bâtiments d'une plus grande hauteur, la hauteur du bâtiment à construire pourra être ajustée à celle du bâtiment existant.

En cas de toiture terrasse ou toiture sans faitage, la hauteur maximale est limitée à 7 mètres.

En secteurs **Ua**, **Ub** et **Us**, les constructions comprennent sur rez-de-chaussée, au maximum 2 étages droits et combles ou attique ; la hauteur maximale des constructions, par rapport au terrain naturel, est limitée à 14 mètres au faitage et à 10 mètres à l'égout des toitures. Cependant, en cas d'implantation en adossement à des bâtiments d'une plus grande hauteur, la hauteur du bâtiment à construire pourra être ajustée à celle du bâtiment existant.

En cas de toiture terrasse ou toiture sans faitage, la hauteur maximale est limitée à 10 mètres.

En secteur **Ue**, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 m. Un dépassement de ce plafond est autorisé sur une superficie ne dépassant pas 10% de la surface de la parcelle.

Sur toute la zone :

Sur les terrains en pente, la hauteur maximale des constructions, par rapport au terrain naturel pourra être augmentée progressivement, compte-tenu de la pente, sans pouvoir dépasser de plus de 2 mètres la hauteur maximale autorisée aux alinéas précédents.

L'extension d'une construction existante ou son changement de destination, lorsqu'il n'augmente pas la hauteur actuelle de l'ensemble, est autorisé.

Article U11 : Aspect extérieur

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte, par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Toute architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite.

Dans le cadre d'une approche de haute qualité environnementale, les propositions architecturales prenant en compte une meilleure gestion, notamment de l'énergie et des eaux pluviales, peuvent, sous réserve d'un projet cohérent (volumes et matériaux), être acceptées.

En particulier, les prescriptions suivantes seront exigées pour les différentes constructions :

Matériaux :

a) Façades :

Les parements extérieurs des façades devront être réalisés en matériaux destinés à rester apparents,

Tout autre matériau devra recevoir un enduit teinté dans la masse ou peint (la teinte « blanc pur » est strictement interdite).

L'association de 2 matériaux ou 2 teintes sera recherchée ou pourra être imposée.

Les façades exhausées devront être traitées selon un aspect identique à celui de l'autre niveau de la construction.

b) Couvertures :

Sont interdites pour les constructions à usage d'habitation les couvertures dont l'aspect, la teinte ou la forme porte atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. L'esprit général de ces types de couverture est représenté en annexe réglementaire (en partie finale du présent règlement).

Formes et volumes :

Toitures :

Dans le cas d'un front continu et homogène, des dispositions pourront être autorisées ou imposées pour assurer une composition cohérente avec les constructions existantes dans le cas notamment du prolongement ou du raccordement de la toiture existante à l'extension projetée.

Annexes :

Les annexes, indépendantes de la construction principale, d'une superficie inférieure ou égale à 12m² sont autorisées dès lors qu'elles sont traitées de façon identique au bâtiment principal ou qu'elles sont en façade bois ou bardage PVC et qu'elles disposent d'une toiture, d'une pente minimum de 15 degrés, revêtue soit des matériaux mentionnés ci-avant, soit de shingle.

Au-delà de cette superficie, les dispositions générales relatives aux bâtiments et annexes s'appliquent.

Équipements relatifs aux nouvelles technologies :

Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement (panneaux solaires ou photovoltaïques, récupération des eaux pluviales, etc.) ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants. Les conditions de leur intégration visuelle devront être précisées dans les dossiers de permis de construire ou de demande d'autorisations diverses.

Clôtures :

Sur les limites séparatives et l'alignement (sous réserve qu'elles n'apportent pas de gêne à la visibilité le long des voies), les clôtures pleines (obligatoirement en matériau non préfabriqué ou revêtues d'un enduit ou à claire voie) sont autorisées sur une hauteur maximale de 2 mètres par rapport au niveau de l'axe de la voie au droit du terrain. Lorsqu'elles seront à claire-voie, elles seront obligatoirement doublées de haies vives composées d'essences variées d'une hauteur maximale de 2 mètres.

En alignement sur voie, des prescriptions pourront être imposées, ou des dérogations accordées, pour préserver les caractéristiques propres aux clôtures existantes dans la rue ou le quartier (notamment les hauteurs, nature de matériaux, etc...).

Article U12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public.

Tout projet commercial de plus de 5000m² de surface de plancher devra prévoir du stationnement en ouvrage.

Tout projet de plus de 5000m² de surface de plancher de logements collectifs ou intermédiaires devra prévoir un espace de stationnement pour les vélos.

Il sera notamment exigé au minimum :

Pour les constructions à usage dominant d'habitation :

2 places de stationnement par logement créé. En cas de changement de destination d'un bâtiment, il sera exigé un minimum de deux places de stationnement pour le premier logement créé, puis une place de stationnement, par logement supplémentaire. Ces places peuvent être imposées en espace non clos.

-Pour les habitations s'inscrivant dans une forme urbaine de type habitat intermédiaire (collectif, jumelé) :

Une place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher avec un minimum d'une place de stationnement par logement sera imposée.

-Pour les constructions à usage dominant d'activités :

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 50% de l'emprise de la construction à usage dominant d'activités, sans pouvoir être inférieur à 1 place. En secteur **Ue**, les espaces de stationnement entre parties communes et privatives pourront être mutualisés.

Tout projet d'aménagement ou de détachement de propriété relatif à des commerces existants ne devra pas réduire les capacités de stationnement présentes sur les parcelles concernées. A défaut, il devra être justifié d'une compensation de places de stationnement sur une parcelle située dans un rayon de 150 mètres maximum.

-Pour les équipements de service public ou d'intérêt collectif :

Le stationnement sera dimensionné en fonction des besoins nécessaires au fonctionnement de l'équipement et pour l'accueil du public. Des installations pour le stationnement des vélos seront mises en place à leurs abords.

-Pour les autres constructions :

Chaque construction autorisée devra disposer de places de stationnement suffisantes, adaptées aux besoins et à la nature de l'activité.

Modalités d'application :

La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle applicable aux établissements auxquels ces constructions sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un tout autre terrain, situé à moins de 300mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Dans le cas d'impossibilité de satisfaire aux dispositions du présent article, il sera fait application des articles L.332.7.1 et R.332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme (définissant les modalités du versement d'une participation financière).

Article U13 : Espaces libres et plantations

Les haies seront constituées d'essences locales variées et s'inspireront des fiches jointes en annexes réglementaires.

Des haies vives ou des rideaux d'arbres d'essences locales variées doivent masquer les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires.

Les espaces libres seront plantés ou engazonnés et convenablement entretenus.

Article U14 : Coefficient d'occupation des sols (COS)

Cet article n'est pas réglementé.

Article U15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions seront conformes aux normes en vigueur à la date du dépôt de permis.

Article U16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Cet article n'est pas réglementé.

2 ZONE AU

Article AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites

En l'attente de l'ouverture à l'urbanisation, toute occupation ou utilisation du sol est interdite sauf :

- Les équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général qui, par leur nature ou leur destination, ne sauraient être édifiés ailleurs,
- Les aménagements, installations et travaux divers nécessaires à la gestion des eaux, à la mise en valeur du milieu naturel et/ou à son ouverture au public.

Article AU2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

L'urbanisation du secteur pourra être réalisée que si et seulement si :

- Une modification du PLU, ou une procédure adaptée de même nature, autorise l'ouverture à l'urbanisation,
- Le pétitionnaire réalise la viabilisation interne de la zone et intègre les Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- L'urbanisation ou l'aménagement projeté ne compromet pas l'aménagement d'ensemble prévu par les Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- L'opération n'est pas de nature à rendre l'urbanisation ou l'aménagement futur du reste du secteur plus onéreux,
- La défense incendie est assurée,
- Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est réalisé.

Article AU3 : Accès et voirie

Cet article n'est pas réglementé.

Article AU4 : Desserte par les réseaux

Cet article n'est pas réglementé.

Article AU5 : Superficie minimale des terrains

Cet article n'est pas réglementé.

Article AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies

Cet article n'est pas réglementé.

Article AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Cet article n'est pas réglementé.

Article AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Cet article n'est pas réglementé.

Article AU9 : Emprise au sol des constructions

Cet article n'est pas réglementé.

Article AU10 : Hauteur des constructions

Cet article n'est pas réglementé.

Article AU11 : Aspect extérieur

Cet article n'est pas réglementé.

Article AU12 : Stationnement

Cet article n'est pas réglementé.

Article AU13 : Espaces libres et plantations

Cet article n'est pas réglementé.

Article AU14 : Coefficient d'occupation des sols (COS)

Cet article n'est pas réglementé.

Article AU15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Cet article n'est pas réglementé.

Article AU16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Cet article n'est pas réglementé.

3 ZONE A

Article A1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions, occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article A2 sont interdites.

- Les opérations de valorisation patrimoniale sans lien avec l'activité agricole (gites ruraux, annexes touristiques...),
- Les bâtiments à usage d'industrie,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés,
- Les HLL ou implantation de RML de plus de trois mois, sauf celles mentionnés à l'article A2.

Article A2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole : les bâtiments fonctionnels (serres, silos, locaux de conditionnement et transformation...) et autres bâtiments liés à l'exploitation (hangars, granges, stabulations, bergeries...).

Les constructions destinées à la diversification de l'exploitation agricole si elles sont nécessaires à l'activité agricole (locaux commerciaux destinés, de façon dominante, à commercialiser des produits issus de l'exploitation...).

La construction d'une habitation nouvelle et de ses annexes, pour l'exploitant ou ses salariés, si elle est liée à l'exploitation agricole et si elle jouxte un ensemble et qu'elle représente une utilité directe pour l'exploitation existante ou à créer.

- Les installations classées liées et nécessaires à l'exploitation agricole et à l'élevage.

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, peuvent également être autorisés:

- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes, ainsi que leurs annexes, y compris la reconstruction en cas de sinistre sous réserve de prendre en compte le risque existant et les mesures nécessaires pour réduire ce risque,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui, par leur nature ou leur destination, ne sauraient être édifiés dans les zones d'habitation,
- L'aménagement des habitations existantes ainsi que leur extension,
- Les équipements d'infrastructure et de superstructure ou les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général ou à la gestion hydraulique ou naturelle du site,
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements publics ou à l'activité agricole,
- Dans les secteurs avec un indice « p », les dispositions de l'arrêté préfectoral du 23 juillet 1975 relatives au périmètre de protection de la prise d'eau de l'Orne à Louvigny s'appliquent.
- Dans les zones de présomption de remontées de nappes phréatiques, les sous-sols devront être adaptés à l'aléa.
- Dans les secteurs concernés par le bassin minier, les aléas seront pris en compte.
- Dans les secteurs concernés par le classement sonore des infrastructures terrestres, les dispositions relatives à ce classement seront prises en compte.

En présence de présomption de zones humides et après avoir vérifié de la réalité de celles-ci, des dispositions visant à les protéger ou à défaut, à les compenser, seront recherchées.

Les arbres, les haies, les mares, les espaces ouverts, les vergers, les édifices identifiés sur le règlement graphique sont protégés au titre du L.123-1-5. 7° du code de l'urbanisme. Toute intervention sur ces éléments est soumise à déclaration préalable et respectera les dispositions spécifiques visées en annexe réglementaire.

Article A3 : Accès et voirie

Les accès seront adaptés aux caractéristiques des constructions. Leur disposition assurera la sécurité des usagers et leurs abords seront dégagés de façon à assurer la visibilité. Le permis de construire peut être refusé si l'accès présente un risque pour la sécurité publique.

Article A4 : Desserte par les réseaux

I - Réseau d'eau potable :

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation le nécessitant. Les constructions ne pouvant être desservies en eau et nécessitant un branchement ne seront pas admises.

II - Réseaux d'assainissement :

Eaux usées

Dans les zones d'assainissement non-collectif, les installations individuelles ou autonomes respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement sur le réseau est obligatoire pour toute construction ou installation le nécessitant.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront prioritairement gérées, par des dispositifs appropriés de traitement et d'infiltration sur l'emprise foncière du projet.

En cas d'impossibilité technique ou de capacité limitée d'infiltration, l'écoulement vers le réseau collecteur (canalisation ou fossé) ne pourra être accepté qu'après une temporisation dimensionnée de façon à ne pas aggraver (voire à réduire) les vitesses et les volumes d'écoulement à l'aval.

Article A5 : Superficie minimale des terrains

Cet article n'est pas réglementé.

Article A6 : Implantation des constructions par rapport aux voies

Toute construction nouvelle doit être implantée avec un retrait minimum de :

- 10 mètres par rapport à l'alignement des voies communales,
- 25 mètres par rapport aux alignements des routes départementales.

Des reculs différents peuvent être autorisés en cas d'extension des bâtiments existants pour répondre à des impératifs techniques ou architecturaux.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.

Article A7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Sur toute la zone :

Une nouvelle construction est implantée en retrait minimal de 10 mètres d'une ou des limites séparatives, sans préjudice des distances de réciprocité vis-à-vis des installations classées. Lorsque la limite séparative

jouxté une zone urbaine, la distance est portée à 25 mètres. Elle est maintenue à 10 mètres si les bâtiments de zone urbaine présents le long de la limite ne sont pas à usage d'habitation.

Une implantation entre 0 et 10 mètres peut être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :

- Les installations et constructions nécessaires aux équipements publics d'intérêt général,
- La reconstruction à l'identique après sinistre,
- L'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la limite séparative,
- Les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction.

Article A8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Cet article n'est pas réglementé.

Article A9 : Emprise au sol des constructions

Cet article n'est pas réglementé.

Article A10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 12mètres.

Pour les constructions à usage d'habitation, le nombre maximum de niveaux est fixé à 2, y compris les combles aménageables ou non, mais non compris le ou les sous-sols.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus élevé du terrain naturel sur l'emprise de la construction de plus de 0,60mètre.

Article A11 : Aspect extérieur

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte, par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Toute architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite.

Dans le cadre d'une approche de haute qualité environnementale, les propositions architecturales prenant en compte une meilleure gestion, notamment de l'énergie et des eaux pluviales, peuvent, sous réserve d'un projet cohérent (volumes et matériaux), être acceptées.

Bâtiments à usage d'activités :

Les constructions présenteront une simplicité de volume et une unité de matériaux ou de teinte.

L'emploi à nu en parement extérieur des bâtiments, de matériaux tels que brique creuse ou aggloméré de ciment est interdit, de même que pour les clôtures en limite séparative.

S'agissant des bâtiments d'habitations nécessaires au fonctionnement d'un établissement, ceux-ci devront être conçus en cohérence avec le bâtiment principal (forme, matériaux).

Sur les alignements des voies, les clôtures pleines sont interdites. Seules sont autorisées les clôtures munies de supports métalliques ou en béton, grillagées, sous réserve qu'elles soient doublées de haies vives.

Article A12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public.

Article A13 : Espaces libres et plantations

Les haies seront constituées d'essences locales variées et s'inspireront des fiches jointes en annexes réglementaires.

Des haies vives ou des rideaux d'arbres d'essences locales variées doivent masquer les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires.

Article A14 : Coefficient d'occupation des sols (COS)

Cet article n'est pas réglementé.

Article A15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions seront conformes aux normes en vigueur à la date du dépôt de permis.

Article A16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Cet article n'est pas réglementé.

4 ZONE N

Article N1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toute construction incompatible avec le caractère naturel du secteur est interdite. De plus, les constructions, occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N2 sont interdites et en particulier :

- Les constructions nouvelles d'habitation,
- Les bâtiments à usage d'activités,
- Les nouvelles ICPE,
- Les nouveaux sièges d'exploitation agricole,
- Les entrepôts ou dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets non utilisés en remblaiement d'anciennes carrières et de véhicules désaffectés ou non,
- Les dépôts classés ou non qui ne sont pas utilisés en remblaiement d'anciennes carrières,
- Les campings,
- Les HLL ou implantation de RML de plus de trois mois,
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes (ou véhicules assimilés) et de tentes. L'interdiction ne concerne pas les caravanes (ou véhicules assimilés) entreposées en vue de leur prochaine utilisation dans les bâtiments ou remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au règlement graphique, au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme,
- L'implantation de constructions nouvelles à moins de 10mètres des berges d'un cours d'eau.

Article N2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Dans toute la zone seules les occupations et utilisations du sol ci-après sont admises :

- Les aménagements, installations et travaux divers nécessaires à la gestion des eaux, à la mise en valeur du milieu naturel (dont les aménagements et constructions nécessaires à l'exploitation forestière) et/ou à son ouverture au public,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui, par leur nature ou leur destination, ne sauraient être édifiés dans les zones d'habitation. En secteur Na, ces équipements ne devront pas porter atteinte au cœur de nature correspondant à l'espace naturel sensible.
- Dans les secteurs de présomption de remontées de nappes phréatiques, les sous-sols devront être adaptés à l'aléa.
- Dans les secteurs concernés par le bassin minier, les aléas seront pris en compte.
- Dans les secteurs concernés par le classement sonore des infrastructures terrestres, les dispositions relatives à ce classement seront prises en compte.

Dans les espaces concernés par un indice de cavité sur le règlement graphique, toute nouvelle construction sera interdite en application du R.111-2 du Code de l'Urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Les projets de construction d'annexes ou d'extension qui n'augmentent pas le nombre de personnes soumises au risque ne sont pas soumis à cette disposition.

De plus, en secteur Nh :

- Le changement de destination, pour une vocation d'habitation et/ou d'hébergement touristique, des bâtiments de bonne ossature et de qualité architecturale et patrimoniale,
- L'aménagement des constructions existantes ainsi que leur extension limitée à +50% de l'emprise au sol du bâtiment principal initial lorsque celle-ci est inférieure à 100 m² et à +30% de l'emprise au sol du bâtiment principal initial lorsque celle-ci est supérieure à 100 m². Le seuil maximal autorisé pour les extensions est établi à partir de l'emprise au sol du bâtiment principal initial, à la date d'approbation du PLU en vigueur le jour de la demande d'autorisation,
- La réalisation d'annexes, d'abris de jardin et de piscines non couvertes (ou couvertes si elles font l'objet d'une intégration architecturale ou paysagère) et sous réserve qu'elles ne soient pas susceptibles de produire des nuisances (bruit, trafic, odeurs...) incompatibles avec les habitations voisines. Tout

changement de destination ultérieur des annexes est interdit,

-La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, sous réserve de prendre en compte le risque existant et les mesures nécessaires pour réduire ce risque.

En secteur **Ns**, seules les occupations et utilisations du sol ci-après sont admises :

-Les équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général qui, par leur nature ou leur destination, ne sauraient être édifiés ailleurs,

-Les aménagements, installations et travaux divers nécessaires à la gestion des eaux, à la mise en valeur du milieu naturel (dont les aménagements et constructions nécessaires à l'exploitation forestière) et/ou à son ouverture au public,

-Les constructions et installations à vocations de détente et/ou loisirs et tourisme.

-Dans les secteurs avec un indice « p », les dispositions de l'arrêté préfectoral du 23 juillet 1975 relatives au périmètre de protection de la prise d'eau de l'Orne à Louvigny s'appliquent.

Les arbres, les haies, les mares, les espaces ouverts, les vergers, les édifices identifiés sur le règlement graphique sont protégés au titre du L.123-1-5. 7° du code de l'urbanisme. Toute intervention sur ces éléments est soumise à déclaration préalable et respectera les dispositions spécifiques visées en annexe réglementaire.

Article N3 : Accès et voirie

Les accès seront adaptés aux caractéristiques des constructions. Leur disposition assurera la sécurité des usagers et leurs abords seront dégagés de façon à assurer la visibilité. Le permis de construire peut être refusé si l'accès présente un risque pour la sécurité publique.

Article N4 : Desserte par les réseaux

I - Réseau d'eau potable :

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation le nécessitant. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne seront pas admises.

II - Réseaux d'assainissement :

Eaux usées

Dans les zones d'assainissement non-collectif, les installations individuelles ou autonomes respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement sur le réseau est obligatoire pour toute construction ou installation le nécessitant.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront prioritairement gérées, par des dispositifs appropriés de traitement et d'infiltration sur l'emprise foncière du projet.

En cas d'impossibilité technique ou de capacité limitée d'infiltration, l'écoulement vers le réseau collecteur (canalisation ou fossé) ne pourra être accepté qu'après une temporisation dimensionnée de façon à ne pas aggraver (voire à réduire) les vitesses et les volumes d'écoulement à l'aval.

Article N5 : Superficie minimale des terrains

Cet article n'est pas réglementé.

Article N6 : Implantation des constructions par rapport aux voies

Sur toute la zone :

Une implantation entre l'alignement et les marges de recul définies ci-avant pourra être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :

- Les installations et constructions suivant un alignement de fait de constructions situées de part et d'autres.
- Les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- La préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité et structurant le paysage.
- Une reconstruction à l'identique après sinistre.
- L'extension d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la voie.
- Une construction ou partie de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction.

En secteur Nh, les constructions seront implantées à un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement. En zone N (sans indice), cette distance est portée à 10mètres.

Article N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

En secteur Nh, une nouvelle construction, ou l'extension d'une construction existante est implantée à un retrait minimal de 5 mètres de limites séparatives.

Une implantation entre 0 et 5 mètres peut être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :

- La construction d'annexes ou abris de jardin,
- Les installations et constructions nécessaires aux équipements publics d'intérêt général,
- La préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité et structurant le paysage,
- La reconstruction à l'identique après sinistre,
- L'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la limite séparative,
- Les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction.

Les constructions implantées en limite séparative ou entre 0 et 5 mètres n'offriront pas de vue sur la propriété limitrophe. Les ouvertures de verre translucide, scellé et ne pouvant s'ouvrir sont néanmoins autorisées.

En secteur N (sans indice) :

Une nouvelle construction, ou l'extension d'une construction existante est implantée à un minimum de 10 mètres.

Article N8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Cet article n'est pas réglementé.

Article N9 : Emprise au sol des constructions

En zone N (sans indice), cet article n'est pas réglementé.

En secteur Na, l'emprise au sol de la totalité des constructions sera au plus égale à 5% de la superficie totale de l'unité foncière.

En secteur **Nh**, l'emprise au sol de la totalité des constructions sera au plus égale à 15% de la superficie totale de l'unité foncière.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article N10 : Hauteur des constructions

Sur toute la zone :

La hauteur maximale des constructions, par rapport au terrain naturel, est limitée à 9,50 mètres au faîtage et 6 mètres à l'égout de toiture (hors ouvrage technique de faible emprise).

Sur les terrains en pente, la hauteur maximale des constructions, par rapport au terrain naturel pourra être augmentée progressivement, compte-tenu de la pente, sans pouvoir dépasser de plus de 2 mètres la hauteur maximale autorisée aux alinéas précédents.

L'extension d'une construction existante ou son changement de destination, lorsqu'il n'augmente pas la hauteur actuelle de l'ensemble, est autorisé.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel, sur l'emprise de la construction, de plus de 0,60 mètre. Les façades exhausées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.

Article N11 : Aspect extérieur

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte, par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Toute architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite.

Dans le cadre d'une approche de haute qualité environnementale, les propositions architecturales prenant en compte une meilleure gestion, notamment de l'énergie et des eaux pluviales, peuvent, sous réserve d'un projet cohérent (volumes et matériaux), être acceptées.

Article N12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public.

Article N13 : Espaces libres et plantations

Les haies seront constituées d'essences locales variées et s'inspireront des fiches jointes en annexes réglementaires.

Des haies vives ou des rideaux d'arbres d'essences locales variées doivent masquer les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires.

Les espaces libres seront plantés ou engazonnés et convenablement entretenus.

Article N14 : Coefficient d'occupation des sols (COS)

Cet article n'est pas réglementé.

Article N15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions seront conformes aux normes en vigueur à la date du dépôt de permis.

Article N16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Cet article n'est pas réglementé.

5 Annexes réglementaires

Élément protégé au titre de l'article L.123-5. 7° du code de l'urbanisme

Concernant le patrimoine bâti :

-Tous les travaux réalisés sur les constructions doivent être conçus dans le respect des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s) du règlement et dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :

- Des caractéristiques historiques, culturelles ou écologiques, qui ont conduit à leur identification,
- De leur ordonnancement et de leur volumétrie,
- Des matériaux et des modalités constructives du ou des bâtiments d'origine.

-Sauf contrainte(s) technique(s) forte(s) liée(s) à l'état de la ou des constructions (désordres irréversibles dans les structures par exemple), un projet portant sur une démolition (totale ou partielle), une réhabilitation, une extension ou une surélévation des constructions ou ensembles bâtis identifiés peut être refusé, dès lors qu'il porte atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, aux caractères culturels, historiques ou écologiques des constructions ou sites identifiés.

-Le projet doit sauf contrainte(s) technique(s) forte(s) liée(s) à l'état de la construction (désordres irréversibles dans les structures par exemple), conserver les dépendances qui présentent un intérêt culturel ou historique (pigeonnier, logements, étables, écuries, puits, hangar, fontaines, etc.).

-Les éléments de clôture existants (portail, murs, murets, grilles, etc.) qui constituent un rappel de l'architecture des bâtiments identifiés doivent être s'ils existent, préservés ou utilisés comme modèle pour les clôtures nouvelles.

-Dans le cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation, les mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideau de fer) peuvent être interdits ou doivent être implantés à l'intérieur des constructions.

-En cas de création de niveaux supplémentaires ou de modification de la hauteur des niveaux existants dans les constructions identifiées, la re-division des baies de proportion d'origine est interdite.

-La création de nouveaux percements doit respecter le principe général de composition des façades et les proportions dominantes (rapport entre la hauteur et la largeur) des baies d'origine, lorsqu'elles ont été conservées dans leurs proportions initiales.

-Le projet doit assurer l'insertion des nouvelles constructions dans le contexte d'ensemble.

-La perception de l'édifice remarquable visible depuis le domaine public doit être maintenue.

Concernant le patrimoine paysager :

-Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 123-1-5.7° doivent faire l'objet d'une déclaration préalable,

-Les haies repérées au plan sont protégées au titre de l'article L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme. Elles seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Elles seront conservées ou reconstituées en recul lors de l'élargissement de la voie, de la création d'un accès ou lorsque la sécurité de la circulation justifiera leur arasement.

-Sur ces éléments sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur.

-La conception des éventuels aménagements pourra avantageusement les utiliser et les intégrer comme trames structurantes.

-La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet.

Autres législations applicables et prise en compte des risques

Il est rappelé que les constructions peuvent être soumises à d'autres prescriptions établies au regard de législations indépendantes du droit de l'urbanisme : code civil, législation sur les installations classées, normes de construction, etc. Le constructeur devra s'assurer de leur respect.

Certaines sont rappelées en annexe du présent PLU (voies classées à grande circulation, servitudes, zonages assainissement, etc.)

Sans avoir valeur de servitude, il convient de rappeler également aux constructeurs que le territoire est soumis à des risques, qui devront être pris en compte dans le cadre des projets. L'ensemble de ces risques et aléas est décrit dans le rapport de présentation (État Initial de l'Environnement) et dans les annexes. En application de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme : «Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.»

Lexique réglementaire

Abri de jardin : Construction de moins de 20m², destinée, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

Abri de fortune : Construction disparate et hétéroclite, assemblage de matériaux ne répondant pas aux normes de sécurité et dont l'insertion paysagère est insuffisante.

Alignement : C'est la limite entre le domaine public et les propriétés riveraines.

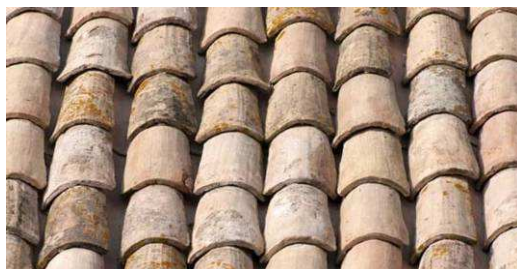
Annexe : Construction accompagnant une construction à usage d'habitation pour des fonctions de stockage ou loisirs (garage, piscine...). L'annexe ne mobilise pas plus de surface plancher que la construction principale à laquelle elle s'ajoute.

Changement de destination : Il y a changement de destination lorsqu'il y a passage de l'une à l'autre des neuf destinations différentes identifiées (voir destination).

Construction : Cette notion englobe toutes édifications, travaux, ouvrages et installations, hors sol et enterrés, qui entrent ou pas dans le champ d'application du permis de construire.

Couverture portant atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants :

(Photographies illustrant l'esprit général de l'atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux)





Destination : D'après le code de l'urbanisme, les règlements peuvent être différenciés selon les catégories de constructions répondant aux neuf destinations suivantes : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, industrie, exploitation agricole, entrepôts, services publics ou d'intérêt collectif.

Emprise au sol : L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale, exception faite des débords de toiture, des balcons.

Espace boisé classé (EBC) : Le PLU peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies, des plantations d'alignement. Ce classement interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Entrepôts : Locaux destinés au stockage et au reconditionnement de produits ou matériaux industriels, artisanaux ou commerciaux.

Extension : Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

Faîtage : Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. Sa hauteur correspond généralement à la hauteur absolue.

HLL : Hébergement Léger de Loisirs (yourte, maison dans les arbres..., camping).

ICPE : Installation Classée pour la Protection de l'Environnement. Ces installations peuvent être soumises à déclaration ou à autorisation.

Limites séparatives : Limites séparant deux propriétés distinctes. Elles sont classées en deux catégories : les limites latérales qui aboutissent à une voie ou à une emprise publique et les limites de fond de terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique.

Orientations d'aménagement et de programmation : Elles fixent, en cohérence avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durables, un cadre d'intervention souple indiquant les principes d'organisation applicables sur certains secteurs à enjeux.

RML : Résidence Mobile de Loisirs (mobilhome, caravane, camping-car...)

Unité foncière : Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire, à une même personne physique ou morale ou relevant d'une même indivision.

ANNEXE : Liste des variétés éligibles aux aides à la création d'aménagement paysager

ARBRES D'ORNEMENT (Feuillus)

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - Ailante, Faux vernis du Japon (<i>Ailanthus altissima</i>) - Alisier blanc (<i>Sorbus aria</i>) - Alisier torminal (<i>Sorbus torminalis</i>) - Arbre aux quarante écus (<i>Ginkgo biloba</i>) - Aulne vert (<i>Alnus viridis</i>) - Aulne à feuilles en cœur (<i>Alnus cordata</i>) - Aulne glutineux (<i>Alnus glutinosa</i>) - Bouleau blanc (<i>Betula populifolia</i>) - Bouleau verruqueux (<i>Betula verrucosa</i>) - Catalpa commun (<i>Catalpa bignonioides</i>) - Cédre de Chine (<i>Cedrela sinensis</i>) - Charme commun (<i>Carpinus betulus</i>) - Charme houblon (<i>Ostrya carpinifolia</i>) - Charme pyramidal (<i>Carpinus betulus</i> "Fastigiata") - Châtaignier (<i>Castanea sativa</i>) - Chênes toutes espèces (<i>Quercus</i>) - Copalme d'Amérique (<i>Liquidambar styraciflua</i>) - Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>) - Erable negundo - non panaché (<i>Acer negundo</i>) - Erable plane (<i>Acer platanoides</i>) - Erable sycomore (<i>Acer pseudoplatanus</i>) - Erable à feuilles laciniées (<i>Acer saccharinum</i>) - Faux orme de Sibérie (<i>Zelkova carpinifolia</i>) - Févier d'Amérique
(<i>Gleditsia triacanthos</i> "Sunburst" et "Inermis") - Frêne commun (<i>Fraxinus excelsior</i>) - Frêne à fleurs (<i>Fraxinus ornus</i>) - Hêtre vert (<i>Fagus sylvatica</i>) | <ul style="list-style-type: none"> - Magnolia de Soulange (<i>Magnolia soulangiana</i>) - Marronnier blanc (<i>Aesculus hippocastanum</i>) - Marronnier rouge (<i>Aesculus X Carnea</i>) - Merisier (<i>Prunus avium</i>) - Néflier commun (<i>Mespilus germanica</i>) - Noisetier de Byzance (<i>Corylus colurna</i>) - Noyer commun (<i>Juglans regia</i>) - Noyer noir (<i>Juglans nigra</i>) - Orme résista (<i>Ulmus resista</i>) PA/BS - Peuplier blanc (<i>Populus alba</i>) LT - Peuplier d'Italie (<i>Populus italica</i>) PL - Paulownia (<i>Paulownia tomentosa</i>) - Poirier commun (<i>Pyrus communis</i>) - Pommier à fleurs (<i>Malus floribunda</i>) - Platane commun (<i>Platanus acerifolia</i>) - Pruniers verts ornementaux (<i>Prunus</i>) - Robinia pseudoacacia - Saule blanc (<i>Salix alba</i>) - Saule marsault (<i>Salix caprea</i>) - Saule noir (<i>Salix atrocinerea</i>) - Saule pleureur (<i>Salix babylonica</i>) (bordure d'eau) - Savonnier (<i>Koelreuteria paniculata</i>) - Sophora du Japon (<i>Sophora japonica</i>) - Sorbier des oiseaux (<i>Sorbus aucuparia</i>) - Sorbier domestique (<i>Sorbus domestica</i>) - Tilleul argenté (<i>Tilia tomentosa</i>) - Tilleul à grandes feuilles (<i>Tilia platyphyllos</i>) - Tilleul à petites feuilles (<i>Tilia cordata</i>) - Tremble (<i>Populus tremula</i>) - Tulipier de Virginie (<i>Liriodendron tulipifera</i>) |
|--|---|

ARBRES D'ORNEMENT (CONIFERES)

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - Cèdre à encens (<i>Calocedrus decurrens</i>) - Cèdre de l'atlas (<i>Cedrus atlantica</i>) PL - Cèdre du liban (<i>Cedrus libani</i>) - Cèdre de l'Himalaya (<i>Cedrus deodora</i>) - Cyprès chauve (<i>Taxodium distichum</i>) - Cyprès commun (<i>Cupressus sempervirens</i>) - Cyprès de Lambert (<i>Cupressus macrocarpa</i>) - Cyprès de L'Arizona (<i>Cupressus arizonica</i>) - Cyprès de Leyland (<i>Cupressocyparis Leylandi</i>) - Epicea du Caucase (<i>Picea orientalis</i>) - Epicea commun (<i>Picea abies</i>) BO - Epicea de Serbie (<i>Picea omorika</i>) - Faux Cyprès (<i>Chamaecyparis</i>) - (toutes variétés) - Genévrier commun (<i>Juniperus communis</i>) - Genévrier (autres variétés) - If commun (<i>Taxus baccata</i>) | <ul style="list-style-type: none"> - Mélèze d'Europe (<i>Larix decidua</i>) PA - Mélèze du Japon (<i>Larix leptolepis</i>) PA - Pin de l'Himalaya (<i>Pinus griffithii</i>) - Pin de Monterey (<i>Pinus radiata</i>) LT - Pin de Weymouth (<i>Pinus strobus</i>) - Pin maritime (<i>Pinus pinaster</i>) LT - Pin noir d'Autriche (<i>Pinus nigra austriaca</i>) - Pin sylvestre (<i>Pinus sylvestris</i>) PA/BO - Sapin du Colorado (<i>Abies concolor</i>) - Sapin du Caucase (<i>Abies nordmanniana</i>) - Sapin de Douglas (<i>Pseudotsuga menziesii</i>) PA/BO - Sapin de Vancouver (<i>Abies grandis</i>) - Séquoia toujours vert (<i>Sequoia sempervirens</i>) PA/BO - Séquoia géant (<i>Sequoiadendron giganteum</i>) - Tsuga du Canada (<i>Tsuga canadensis</i>) - Pruche de l'Ouest (<i>Tsuga heterophylla</i>) |
|---|--|

Légende

PA = Pays d'Auge uniquement	LT = Littoral uniquement	BS = Bessin uniquement
BO = Bocage uniquement	PL = Plaine uniquement	

ARBUSTES PERSISTANTS ET CADUCS

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - Abélia (Abélia Floribunda) - Ajonc d'Europe (Ulex europaeus) BO - Altéa (Hibiscus syriacus) - Amelanchier du Canada (Amelanchier canadensis) - Arbre à perruque (Cotinus coggygria) - Arbre aux papillons (Buddleia) - Arbre de Judée (Cercis siliquastrum) - Argousier (Hippophae rhamnoides) LT - Azalées (Azaléa japonica et mollis) - Azara (Azara microphylla) - Baguenaudier (Colutea arborescens) - Berberis à feuilles vertes (Berberis darwinii et stenophylla) - Buis commun (Buxus sempervirens) - Caryopteris (Caryopteris clandonensis) - Ceanothe (Ceanothus) (Toutes variétés) - Chamaecerasus nitida (Lonicera nitida) - Charme houblon (Ostrya carpinifolia) - Cognassier du Japon (Chaenomeles japonica) - Corète du Japon (Kerria japonica) - Cornouiller à feuillage vert (Cornus sanguinea et mas) - Cornouiller (autres variétés) - Coronille (Coronilla emerus) - Cotoneaster (toutes variétés) - Cytise aubour (Laburnum anagyroides) - Deutzia (toutes variétés) - Escallonia (Escallonia macrantha) LT - Exochorda (Exochorda macrantha) - Forsythia (toutes variétés) - Fusain d'Europe (Evonymus europaeus) - Fragon petit houx (Ruscus aculeatus) | <ul style="list-style-type: none"> - Garrya (Garrya elliptica) - Genêt d'Espagne (Spartium junceum) - Groseiller fleur (Ribes sanguineum) - Hortensia (Hydrangea) (Toutes variétés) - Houx commun (Ilex aquifolium) BO/PA - Kolkwitzia (Kolkwitzia amabilis) - Laurier du Portugal (Prunus lusitanica) - Laurier sauce (Laurus nobilis) - Laurier tin (Viburnum tinus) - Lilas (Toutes variétés) - Magnolia stellata - Noisetier commun (Corylus avellana) - Oléaria (Olearia macrodonta) LT - Olivier de Bohème (Eleagnus angustifolia) LT - Osmanthus (Osmanthus heterophyllus) - Potentille - Pourpier de mer (Atriplex halimus) LT - Prunellier (Prunus spinosa) - Prunier à fleurs (Prunus serrulata) - Prunier myrobolan (Prunus myrobolan) - Rhododendrons hybrides BO - Saule à feuilles de romarin (Salix rosmarinifolia) - Saule gracieux (Salix pupurea gracilis) - Seringat (Philadelphus) - Spirées toutes variétés (Spiraea) - Sumac de Virginie (Rhus typhina) - Sureau panaché (Sambucus nigra « aurea ») - Tamaris (Tamaris) LT - Troène toutes variétés (Ligustrum) - Viornes toutes variétés (Viburnum) - Weigelia à feuillage vert (Weigelia) |
|---|--|

ESPECES TAPISSANTES

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - Bruyères (Erica carnéa, Darleyensis, Vagans) Bo - Chèvrefeuille (Lonicera pileata) - Laurier « Otto luyken » (Prunus laurocerasus « Otto luyken ») - Lierre terrestre (Hedera helix) - Millepertuis (hypericum calycinum) | <ul style="list-style-type: none"> - Pervenche (vinca minor) - Potentille (Potentilla fruticosa) - Ronce ornementale (Rubus tricolor et Betty Ashburner) - Rosiers couvre-sol - Symphorine (Symphoricarpos X Chenaultii hancock) - Vigne vierge (Parthenocissus tricuspidata) |
|---|---|

Légende

PA = Pays d'Auge uniquement	LT = Littoral uniquement	BS = Bessin uniquement
BO = Bocage uniquement	PL = Plaine uniquement	