

Département du Calvados

Commune de VALDALLIERE



PLAN LOCAL D'URBANISME DE VASSY

MODIFICATION N°1

REGLEMENT ECRIT

PIECE D1

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 13 avril 2017,
Le Président,*

NEAPOLIS

3 Allée du Green
14 520
PORT EN BESSIN

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
REGLEMENT ECRIT	3
TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE.....	4
CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua.....	4
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	4
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	5
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	12
CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub.....	13
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	13
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	14
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	22
CHAPITRE 3 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uh.....	23
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	23
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	24
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	32
CHAPITRE 4 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ue.....	33
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	33
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	34
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	40
CHAPITRE 5 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ux.....	41
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	41
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	42
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	48
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	49
CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU	49
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	49
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	51
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	58
CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU	59
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	59
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	59
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	61
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	62

CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A.....	62
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	62
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	64
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	71
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	72
CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N.....	72
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	72
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	74
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	80

REGLEMENT ECRIT

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 – Ua : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions et installations destinées aux activités industrielles.
- L'agrandissement, la transformation des établissements existants s'il en résulte une augmentation substantielle de nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publiques.
- Les constructions ou parties de constructions situées sous le niveau le plus haut de la nappe phréatique et utilisées notamment comme cave, parking...en sous-sol sont interdites.
- Le dépôt à ciel ouvert de matériaux ou de matériel.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les constructions ou installations nouvelles liées à l'exploitation agricole.
- L'aménagement de terrains pour le camping ou le caravanning.
- Les constructions et installations destinées à l'accueil des gens du voyage.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

Article 2 – Ua : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

- Les constructions et installations liées à l'habitat et ses annexes, à l'artisanat, aux services, aux bureaux, aux commerces, compatibles avec le caractère de la zone urbaine ;
- Les aménagements, les transformations, les réhabilitations, les changements de destination et les extensions des constructions existantes ;
- Les aires et parcs de stationnement, ouverts au public, sous réserve de recevoir un traitement paysager ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, à condition que la construction neuve respecte les emplacements réservés et les différentes servitudes;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve que soient prises des dispositions les rendant compatibles avec le milieu environnant et qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de graves atteintes à l'environnement et à la santé publique.
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux de transport, de distribution d'énergie ou d'eau, dès lors que toute disposition est prise pour leur insertion dans l'environnement.

Rappels :

Certains secteurs du territoire peuvent être soumis à des **phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux**. Cette connaissance ne conduit pas à devoir interdire ou limiter les nouveaux projets. Toutefois les constructeurs doivent être incités à :

- faire une reconnaissance géotechnique sur la parcelle ;
- réaliser les fondations appropriées ;
- consolider les murs porteurs ;
- désolidariser les bâtiments accolés ;
- éviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.

Le zonage parasismique de la France place la commune de VASSY en **zone de sismicité « 2 »** (risque faible mais non négligeable). Ce zonage implique l'application de règles parasismiques pour les constructions neuves.

Le règlement du PLU rappelle donc que ce classement ne conduit pas à devoir interdire les nouvelles constructions mais soumet les bâtiments, équipements et installations de catégorie III et IV aux règles de construction parasismique (eurocodes 8).

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – Ua : Accès et voiries

3.1 Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que la nature et l'intensité du trafic.

3.2 Voirie :

Les terrains doivent être desservis par des emprises publiques ou des voies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Article 4 – Ua : Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

4.2 Eaux usées :

En zone d'assainissement collectif, le PLU rappelle l'obligation de raccordement posée aux articles L.1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

En zone d'assainissement non collectif, selon la sensibilité écologique des milieux et/ou la nature des sols, le choix de la filière d'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur et validé par le service compétent en la matière.

4.3 Eaux pluviales :

Selon la nature du sol, le pétitionnaire prendra les mesures pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, conformément au Code Général des Collectivités Territoriales.

4.4 Autres réseaux

Les branchements privés à créer doivent être enterrés.

Article 5 – Ua : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 – Ua : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application :

Les dispositions de l'article 6 régissent l'implantation des constructions implantées le long des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé.

Alignement

L'alignement, au sens du présent article, désigne la limite entre le domaine public et le domaine privé et/ou la limite d'emprise d'une voie privée.

Modalités de calcul des reculs

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les débords de toiture, les corniches, etc....

Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Soit à l'alignement ;
- Soit avec le même retrait que la construction existante située sur le même terrain ou sur celui qui jouxte le terrain à construire,

Dispositions particulières

Une implantation différente peut être admise :

- Quand elle a pour but de souligner la composition d'un espace public, notamment une place ou un angle de rue ;
- Quand cela permet d'assurer une continuité des façades avec les bâtiments contigus existants.
- Pour l'aménagement, la surélévation ou l'agrandissement d'une construction existante implantée différemment de la règle.
- Pour la reconstruction d'un bâtiment totalement ou partiellement détruit par accident, sous réserve que l'emprise de ce dernier n'occasionnait pas de gênes ou de nuisances pour la sécurité ou la salubrité publiques.

Pour les équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général (poste transformateur, poste télécom, station de refoulement, de relevage, etc....), l'implantation se fera soit à l'alignement de la voie, soit à une distance minimale de 1 mètre.

Article 7 – Ua : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**Champ d'application :**

Les dispositions de l'article 7 régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du ou des terrains voisins.

Modalité de calcul des retraits :

Le retrait est la distance comptée de tout point de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,9 m et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,6m au dessus du niveau du sol.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

Règles d'implantation :

L'implantation doit tenir compte des caractéristiques du tissu existant et en particulier des bâtiments situés sur l'unité foncière et sur les parcelles voisines.

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu ou semi-continu, c'est-à-dire sur au moins une des deux limites latérales.

Dispositions particulières

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies précédemment pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

1. Pour le respect d'une harmonie d'ensemble :
 - lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu,
 - pour l'aménagement, la surélévation ou l'agrandissement d'une construction existante implantée différemment de la règle.
2. Pour la reconstruction d'un bâtiment totalement ou partiellement détruit par accident.
3. Lorsqu'il existe sur une parcelle voisine une construction d'habitation en bon état implantée sur la limite séparative, ou à moins de 2 mètres de celle-ci, qui comporte des baies ou des ventilations de pièces d'habitation donnant sur cette limite séparative, les conditions minimum d'éclairage ou de ventilation de ces pièces devront être restituées.

Article 8 – Ua : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est fixé aucun minimum de distance entre deux constructions sur une même propriété.

Article 9 – Ua : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – Ua : Hauteur des constructions

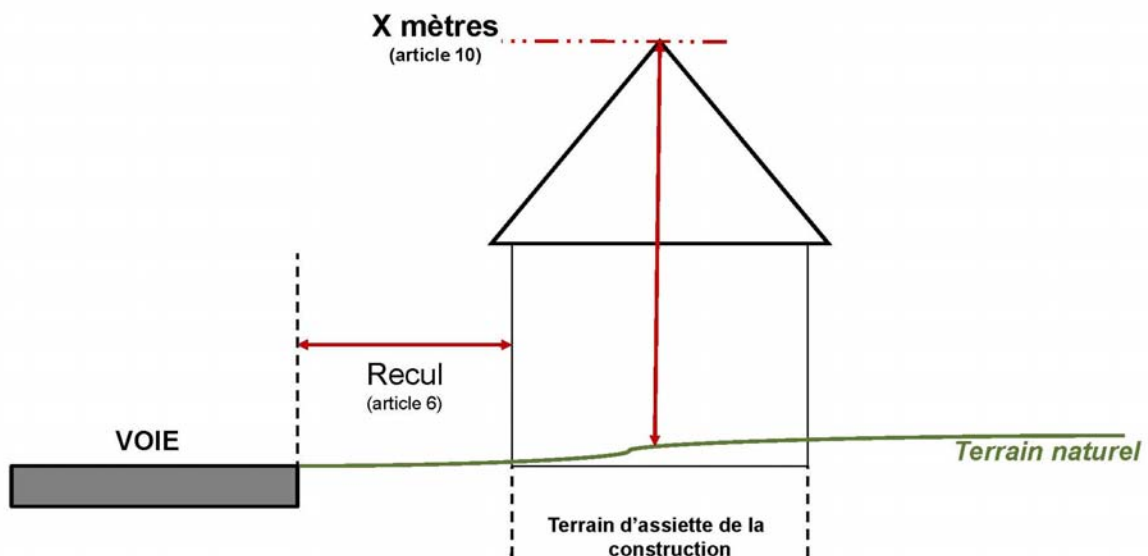
Modalité de calcul :

Les hauteurs de constructions sont mesurées de la façon suivante :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage à partir du point moyen du terrain d'assiette de la construction existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

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 0,6 m.

Mode de calcul : par rapport à un point moyen du terrain d'assiette de la construction :



X = nombre de mètres fixé dans le règlement

Hauteur des constructions :

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerre) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 mètres à l'égout ou à l'acrotère, et 12 mètres au faîtage.

Dispositions particulières

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour la reconstruction après sinistre : le nouvel immeuble pourra avoir la même hauteur que le bâtiment originel.
- Pour les extensions et transformations de bâtiments existants dont la hauteur n'est pas conforme à la règle : elles peuvent être autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus hautes que le bâtiment existant.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public, qui compte tenu de leur caractère réclament une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus.

Article 11 – Ua : Aspect extérieur :**11.1 Dispositions générales :**

En référence à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, les constructions et installations à édifier ou à modifier doivent participer, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, à l'intérêt et à la mise en valeur des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, et à la conservation des perspectives monumentales. A ce titre, l'implantation et l'architecture des constructions neuves devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits, des séquences urbaines, des rythmes horizontaux et verticaux.

Le terrain naturel devra conserver son caractère. Tout mouvement de terre important (remblai ou déblai) est interdit, sauf dans le cadre d'une recomposition du terrain si la topographie de celui-ci le justifie ou dans le cadre d'un aménagement paysager spécifique (par exemple, talus planté).

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis, sous réserve d'assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

11.2 Toitures

Les toitures des constructions principales seront à deux pans principaux et leurs pentes seront comprises entre 40 et 60°.

La réalisation de toitures terrasses et/ou de faible pente est autorisée lorsqu'elle ne concerne qu'une partie de la toiture ou constitue une terrasse accessible.

11.3 Matériaux de couverture

Sont privilégiés les matériaux traditionnellement utilisés au sein du Bassin de la Vire : ardoise naturelle petit modèle rectangulaire ou matériaux d'aspect et de couleur similaires.

Seront de plus autorisés, pour les équipements collectifs, les architectures modernes de qualité, les hangars et les annexes, le zinc, le cuivre, les plaques de couleur ardoise ou gris foncé, et les toitures végétalisées.

En cas de réfection totale de la toiture, il doit être recherché une harmonie avec les couvertures environnantes, sauf si l'aspect original de la construction est remis en cause par cette harmonisation. En cas d'extension, les matériaux de la nouvelle toiture doivent être d'aspect et de couleur similaire à la toiture existante, sauf s'il s'agit d'une gestion architecturale contemporaine volontairement différente.

Les panneaux solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture, en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Antennes paraboliques : Sauf impératifs techniques, celles-ci doivent toujours être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public ; Dans tous les cas, leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

11.4 Vérandas et annexes (abris de jardin)

Le volume d'une véranda doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe. Pour la couverture des vérandas, peut être admise une toiture en matériau fumé ou transparent, à l'exclusion du polycarbonate blanc opaque.

La pente de couverture d'une véranda ou d'une annexe (abris de jardin) pourra être abaissée jusqu'à 10°, ou constituer une toiture terrasse accessible ou non.

11.5 Façades :

Harmonie des façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades et murs pignons, y compris pour les annexes à la construction principale.

Les raccords entre les bâtiments implantés en ordre continu, devront être traités de manière à assurer une transition harmonieuse.

Les éléments d'architecture de pastiche, discordants avec l'architecture considérée doivent être évités afin de maintenir l'harmonie de la façade.

Les pignons seront traités avec la même qualité de finition que les façades principales.

Dans le cadre d'une rénovation, la conservation de certains éléments de décoration pourra être imposée s'ils participent à l'unité et à l'identité de la façade (bandeau, moulure, corniche, encadrements, éléments d'angles, garde corps, dépassée de toiture, ...).

Les ravalements doivent se faire dans le respect de l'architecture, de la mise en valeur des façades et des décors d'origine.

Matériaux et couleurs

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc...) est interdit.

Sont privilégiés les matériaux destinés à rester apparents (pierres) et la mise en œuvre de matériaux et techniques traditionnellement utilisés au sein du Bassin de la Vire.

Il est demandé de composer des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes, et notamment dans l'emploi des matériaux en façade.

Les enduits et les peintures de ravalement doivent être teintés en harmonie avec l'environnement : teintes grisées et brunes.

11.6 Vitrines et devantures

Composition :

L'échelle et le rythme architectural des bâtiments devront être respectés, en reprenant les grandes verticales de la façade concernée.

Matériaux :

Seront privilégiés les menuiseries de bois ou métal laqué ou peint; dans le cas de devantures anciennes, il peut être recherché le maintien de l'ancien (boiseries en particulier, etc....)

Les verres teintés ou sérigraphiés seront autorisés en fonction de la conception d'ensemble de la vitrine et de la devanture.

Couleurs:

Elles seront sombres ou pastels en harmonie avec les vitrines avoisinantes. Les chartes couleurs des franchises pourront néanmoins être employées.

11.7 Clôtures :

Les murs en pierre traditionnels existants, quelque soit leur hauteur d'origine, devront être reconstruits, rénovés ou mis en valeur. Les murs en pierre seront maintenus ou restaurés à l'identique. L'enduit des murs ou murets sera autorisé à condition que les teintes de cet enduit respectent les couleurs des pierres locales. Aussi, le remplacement des matériaux nobles ou caractéristiques de l'époque de mise en œuvre par des matériaux banals est interdit.

Dans les autres cas :

Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

En limite d'emprise publique :

Les clôtures sur les voies publiques ne devront pas excéder 1.50m, sous réserve de ne pas entraver la visibilité depuis la voie publique.

Elles devront être réalisées soit en maçonnerie, soit en serrurerie ouvragée ou menuisée.

Les clôtures ajourées, doublées de plantations seront préférées aux clôtures aveugles.

En limite séparative :

Les clôtures ne devront pas excéder 2m et devront être constituées :

- Soit de grillages sombres et de grilles, pouvant être doublés par une haie vive,
- Soit de murs de clôture en pierre ou en maçonnerie enduite (de même revêtement et de même teinte que le bâtiment principal)
- Soit de clôture en bois (palissades, lices).

Nonobstant, les dispositions précédentes, pour les parcelles dont une ou plusieurs des limites séparatives sert de frontière avec une zone A ou N, les clôtures sur ces limites devront être impérativement doublées d'arbres de basse tige ou de haies bocagères.

Article 12 – Ua : Stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doivent être assurés en dehors du domaine public.

Ces règles ne s'imposent pas dans le cas de l'aménagement ou de la transformation de constructions existantes à des fins d'habitations, ni dans le cas d'extensions de la surface habitable à l'intérieur de la construction existante.

Ces règles de stationnement ne s'imposent pas pour les logements locatifs aidés, financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Pour les autres constructions à usage d'habitation, le nombre de place de stationnement est exigé selon les conditions suivantes, et par logement :

- une place de stationnement, pouvant correspondre à un accès privé, par logement inférieur à 50m² de surface de plancher,
- deux places de stationnement, dont une pouvant correspondre à un accès privé, par logement compris entre 50 et 80 m² de surface de plancher,
- trois places de stationnement, dont une pouvant correspondre à un accès privé, par logement supérieur à 80 m² de surface de plancher.

Pour les bâtiments à usage de bureaux, d'artisanat, de commerces, il est exigé la création d'une place de stationnement par tranche entamée de 100m² de surface de plancher.

Des aires de stationnement pour les vélos devront être réalisées pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules automobiles, il pourra être fait application des dispositions de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme.

Article 13 – Ua : Espaces libres et plantations – espaces boisés classés :

Les normes ne s'appliquent pas au projet de réhabilitation ou au projet créant moins de 50% de surface de plancher supplémentaire par rapport à celle existante avant le commencement des travaux.

Les plantations seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences régionales.

Les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie et d'optimiser la gestion des eaux.

La surface végétalisée doit être au moins égale à **25%** de l'unité foncière.

La quantification des espaces végétalisés ne comprend pas :

- les aires de stationnement (imperméabilisées ou non) ;
- les surfaces de circulation automobile (imperméabilisées ou non).

La quantification des espaces végétalisés comprend :

- les cheminements piétons,
- les aires de jeux,
- les espaces plantés en plein terre (pelouse, massif, arbres....)
- les toitures végétalisées et les dalles de couverture.

Les espaces végétalisés comprendront, au minimum, un arbre de basse tige par tranche de 300m². Les arbres existants conservés, transplantés ou remplacés sont pris en compte dans ce calcul.

On veillera à éviter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation.

Les plantations seront réalisées avec des essences et des végétaux de la région.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – Ua : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 – Ub : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions et installations destinées aux activités industrielles.
- L'agrandissement, la transformation des établissements existants s'il en résulte une augmentation substantielle de nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publiques.
- Les constructions ou parties de constructions situées sous le niveau le plus haut de la nappe phréatique et utilisées notamment comme cave, parking...en sous-sol sont interdites.
- Le dépôt à ciel ouvert de matériaux ou de matériel.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les constructions ou installations nouvelles liées à l'exploitation agricole.
- L'aménagement de terrains pour le camping ou le caravanning.
- Les constructions et installations destinées à l'accueil des gens du voyage.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

Article 2 – Ub : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

- Les constructions et installations liées à l'habitat et ses annexes, à l'artisanat, aux services, aux bureaux, aux commerces, compatibles avec le caractère de la zone urbaine ;
- Les aménagements, les transformations, les réhabilitations, les changements de destination et les extensions des constructions existantes ;
- Les aires et parcs de stationnement, ouverts au public, sous réserve de recevoir un traitement paysager ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, à condition que la construction neuve respecte les emplacements réservés et les différentes servitudes;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve que soient prises des dispositions les rendant compatibles avec le milieu environnant et qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de graves atteintes à l'environnement et à la santé publique.
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux de transport, de distribution d'énergie ou d'eau, dès lors que toute disposition est prise pour leur insertion dans l'environnement.

Rappels :

Certains secteurs du territoire peuvent être soumis à des **phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux**. Cette connaissance ne conduit pas à devoir interdire ou limiter les nouveaux projets. Toutefois les constructeurs doivent être incités à :

- faire une reconnaissance géotechnique sur la parcelle ;
- réaliser les fondations appropriées ;
- consolider les murs porteurs ;
- désolidariser les bâtiments accolés ;
- éviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.

Le zonage parasismique de la France place la commune de VASSY en **zone de sismicité « 2 »** (risque faible mais non négligeable). Ce zonage implique l'application de règles parasismiques pour les constructions neuves.

Le règlement du PLU rappelle donc que ce classement ne conduit pas à devoir interdire les nouvelles constructions mais soumet les bâtiments, équipements et installations de catégorie III et IV aux règles de construction parasismique (eurocodes 8).

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – Ub : Accès et voiries

3.1 Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que la nature et l'intensité du trafic.

3.2 Voirie :

Les terrains doivent être desservis par des emprises publiques ou des voies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Article 4 – Ub : Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

4.2 Eaux usées :

En zone d'assainissement collectif, le PLU rappelle l'obligation de raccordement posée aux articles L.1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

En zone d'assainissement non collectif, selon la sensibilité écologique des milieux et/ou la nature des sols, le choix de la filière d'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur et validé par le service compétent en la matière.

4.3 Eaux pluviales :

Selon la nature du sol, le pétitionnaire prendra les mesures pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, conformément au Code Général des Collectivités Territoriales.

4.4 Autres réseaux

Les branchements privés à créer doivent être enterrés.

Article 5 – Ub : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 – Ub : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application :

Les dispositions de l'article 6 régissent l'implantation des constructions implantées le long des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé.

Alignement

L'alignement, au sens du présent article, désigne la limite entre le domaine public et le domaine privé et/ou la limite d'emprise d'une voie privée.

Modalités de calcul des reculs

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les débords de toiture, les corniches, etc....

Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait. Le retrait est d'une distance minimale de 5 mètres.

Dispositions particulières

Une implantation à l'alignement ou en retrait à une distance inférieure à 5 m peut être admise :

- Quand elle a pour but de souligner la composition d'un espace public, notamment une place ou un angle de rue ;
- Quand cela permet d'assurer une continuité des façades avec les bâtiments contigus existants.
- Pour l'aménagement, la surélévation ou l'agrandissement d'une construction existante implantée différemment de la règle.
- Pour la reconstruction d'un bâtiment totalement ou partiellement détruit par accident, sous réserve que l'emprise de ce dernier n'occasionnait pas de gênes ou de nuisances pour la sécurité ou la salubrité publiques.

Pour les équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général (poste transformateur, poste télécom, station de refoulement, de relevage, etc....), l'implantation se fera à une distance minimale de 2 mètres.

Article 7 – Ub : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**Champ d'application :**

Les dispositions de l'article 7 régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du ou des terrains voisins.

Modalité de calcul des retraits :

Le retrait est la distance comptée de tout point de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,9 m et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,6m au dessus du niveau du sol.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

Règles d'implantation :

L'implantation doit tenir compte des caractéristiques du tissu existant et en particulier des bâtiments situés sur l'unité foncière et sur les parcelles voisines.

A moins que le bâtiment à construire ne soit implanté sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (*limite séparative ou hauteur/2, minimum 3 mètres*).

Dispositions particulières

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies précédemment pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

1. Pour le respect d'une harmonie d'ensemble :
 - lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu,
 - pour l'aménagement, la surélévation ou l'agrandissement d'une construction existante implantée différemment de la règle.
2. Pour la reconstruction d'un bâtiment totalement ou partiellement détruit par accident.
3. Lorsqu'il existe sur une parcelle voisine une construction d'habitation en bon état implantée sur la limite séparative, ou à moins de 2 mètres de celle-ci, qui comporte des baies ou des ventilations de pièces d'habitation donnant sur cette limite séparative, les conditions minimum d'éclairage ou de ventilation de ces pièces devront être restituées.

Article 8 – Ub : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété se fera selon des dispositions préservant leur éclairage. Une distance d'au moins 4 mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article 9 – Ub : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – Ub : Hauteur des constructions

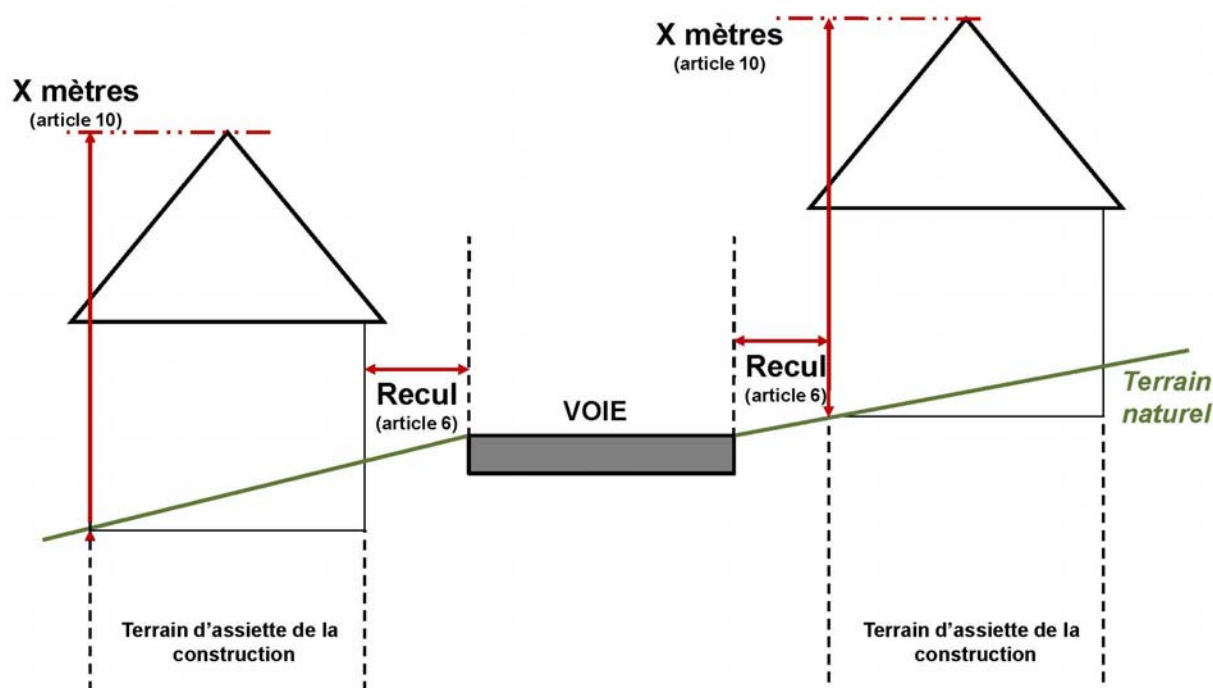
Modalité de calcul :

Les hauteurs de constructions sont mesurées de la façon suivante :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage à partir du le plus bas du terrain d'assiette de la construction existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

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 0,6 m.

Mode de calcul : par rapport au point le plus bas du terrain d'assiette de la construction :



Hauteur des constructions :

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerre) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère, et 9 mètres au faîtage.

Dispositions particulières

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour la reconstruction après sinistre : le nouvel immeuble pourra avoir la même hauteur que le bâtiment original.
- Pour les extensions et transformations de bâtiments existants dont la hauteur n'est pas conforme à la règle : elles peuvent être autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus hautes que le bâtiment existant.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public, qui compte tenu de leur caractère réclament une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus.

Article 11 – Ub : Aspect extérieur :**11.1 Dispositions générales :**

En référence à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, les constructions et installations à édifier ou à modifier doivent participer, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, à l'intérêt et à la mise en valeur des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, et à la conservation des perspectives monumentales. A ce titre, l'implantation et l'architecture des constructions neuves devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits, des séquences urbaines, des rythmes horizontaux et verticaux.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis, sous réserve d'assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Adaptation au terrain naturel

Le terrain naturel devra conserver son caractère. Tout mouvement de terre important (remblai ou déblai) est interdit, sauf dans le cadre d'une recomposition du terrain si la topographie de celui-ci le justifie ou dans le cadre d'un aménagement paysager spécifique (par exemple, talus planté).

Constructions contemporaines ou bioclimatiques

Des dispositions différentes de celles prévues aux paragraphes 11.2 et 11.3 suivants pourront être admises pour des constructions d'architecture contemporaine ou bioclimatique se distinguant par leur valeur créative, l'usage de matériaux de qualité, le dessin de formes nouvelles ou le respect de l'environnement.

11.2 Constructions existantes (réfection, réhabilitation, changement de destination, extension)**Toitures**

Les toitures à pans et les toitures terrasses devront s'insérer dans le gabarit défini à l'article 10 du présent règlement.

Les toits courbes sont autorisés quand ils participent à une architecture contemporaine.

Matériaux de couverture

Sont privilégiés les matériaux traditionnellement utilisés au sein du Bassin de la Vire : ardoise naturelle petit modèle rectangulaire ou matériaux d'aspect et de couleur similaires.

Seront de plus autorisés, pour les équipements collectifs, les architectures modernes de qualité, les hangars et les annexes, le zinc, le cuivre, les plaques de couleur ardoise ou gris foncé, et les toitures végétalisées.

En cas de réfection totale de la toiture, il doit être recherché une harmonie avec les couvertures environnantes, sauf si l'aspect original de la construction est remis en cause par cette harmonisation.

En cas d'extension, les matériaux de la nouvelle toiture doivent être d'aspect et de couleur similaire à la toiture existante, sauf s'il s'agit d'une gestion architecturale contemporaine volontairement différente.

Les panneaux solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture, en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Antennes paraboliques : Sauf impératifs techniques, celles-ci doivent toujours être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public ; Dans tous les cas, leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

Vérandas

Le volume d'une véranda doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe. Pour la couverture des vérandas, peut être admise une toiture en matériau fumé ou transparent, à l'exclusion du polycarbonate blanc opaque.

La pente de couverture d'une véranda pourra être abaissée jusqu'à 10°, ou constituer une toiture terrasse accessible ou non.

Façades :

Harmonie des façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades et murs pignons, y compris pour les annexes à la construction principale.

Matériaux et couleurs

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc...) est interdit.

Sont privilégiés les matériaux destinés à rester apparents (pierres) et la mise en œuvre de matériaux et techniques traditionnellement utilisés au sein du bassin de la Vire.

Il est demandé de composer des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes, et notamment dans l'emploi des matériaux en façade.

Les enduits et les peintures de ravalement doivent être teintés en harmonie avec l'environnement : teintes grisées et brunes.

11.3 Constructions neuves à caractère traditionnel

Toitures

Les toitures à pans et les toitures terrasses devront s'insérer dans le gabarit défini à l'article 10 du présent règlement.

Les toits courbes sont autorisés quand ils participent à une architecture contemporaine.

L'architecture des toitures terrasses devra être composée : fragmentation des volumes.

Matériaux de couverture

Sont privilégiés les matériaux traditionnellement utilisés au sein du Bassin de la Vire : ardoise naturelle petit modèle rectangulaire ou matériaux d'aspect et de couleur similaires.

Seront de plus autorisés, pour les équipements collectifs, les architectures modernes de qualité, les hangars et les annexes, le zinc, le cuivre, les plaques de couleur ardoise ou gris foncé, et les toitures végétalisées.

Les panneaux solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture, en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Antennes paraboliques : Sauf impératifs techniques, celles-ci doivent toujours être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public ; Dans tous les cas, leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

Constructions d'annexes

Les dépendances et constructions annexes devront être en harmonie avec l'aspect de la construction principale sauf les abris de jardin de surface limitée qui pourront être d'aspect bois.

L'usage de matériaux précaires est interdit ainsi que le maintien à nu des matériaux destinés à être enduits.

La pente de couverture d'une véranda ou d'une annexe (abris de jardin) pourra être abaissée jusqu'à 10°, ou constituer une toiture terrasse accessible ou non.

Façades :

Harmonie des façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades et murs pignons, y compris pour les annexes à la construction principale.

Matériaux et couleurs

Les matériaux destinés à rester apparents (pierres) et la mise en œuvre de matériaux et techniques traditionnellement utilisés au sein du bassin de la Vire sont autorisés.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc...) est interdit. Les enduits seront de type « taloché fin » ou « gratté fin », de teinte proche des enduits traditionnels du Bassin de la Vire.

L'usage de matériaux tels bois, zinc, verre, qui ne sont pas destinés à être enduits est admis à condition de rester dans des proportions limitées.

11.4 Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les murs en pierre traditionnels existants, quelque soit leur hauteur d'origine, devront être reconstruits, rénovés ou mis en valeur. Les murs en pierre seront maintenus ou restaurés à l'identique. L'enduit des murs ou murets sera autorisé à condition que les teintes de cet enduit respectent les couleurs des pierres locales. Aussi, le remplacement des matériaux nobles ou caractéristiques de l'époque de mise en œuvre par des matériaux banals est interdit.

Dans les autres cas :

Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

En limite d'emprise publique :

Les clôtures sur les voies publiques ne devront pas excéder 1.50m, sous réserve de ne pas entraver la visibilité depuis la voie publique et devront être constituées :

- Soit d'un mur de clôture en pierre ou en maçonnerie enduite (de même revêtement et de même teinte que le bâtiment principal)
- Soit d'un mur bahut en pierre, enduit ou recouvert de pierre n'excédant pas 0.80m de hauteur et qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, bois...) et/ou doublé de haies vives,
- Soit de grillages et de grilles sombres, doublées de haies vives,

En limite séparative :

Les clôtures ne devront pas excéder 2m et devront être constituées :

- Soit de grillages et de grilles sombres, doublés par une haie vive,
- Soit de murs de clôture en pierre ou en maçonnerie enduite (de même revêtement et de même teinte que le bâtiment principal)
- Soit de clôture en bois (palissades, lices).

Nonobstant, les dispositions précédentes, pour les parcelles dont une ou plusieurs des limites séparatives sert de frontière avec une zone A ou N, les clôtures sur ces limites devront être impérativement doublées d'arbres de basse tige ou de haies bocagères.

Article 12 – Ub : Stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doivent être assurés en dehors du domaine public.

Ces règles de stationnement ne s'imposent pas pour les logements locatifs aidés, financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Pour les autres constructions à usage d'habitation, le nombre de place de stationnement est exigé selon les conditions suivantes, et par logement :

- une place de stationnement, pouvant correspondre à un accès privé, par logement inférieur à 50m² de surface de plancher,
- deux places de stationnement, dont une pouvant correspondre à un accès privé, par logement compris entre 50 et 80 m² de surface de plancher,
- trois places de stationnement, dont une pouvant correspondre à un accès privé, par logement supérieur à 80 m² de surface de plancher.

Pour les bâtiments à usage de bureaux, d'artisanat, de commerces, il est exigé la création d'une place de stationnement par tranche entamée de 100m² de surface de plancher.

Des aires de stationnement pour les vélos devront être réalisées pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules automobiles, il pourra être fait application des dispositions de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme.

Article 13 – Ub : Espaces libres et plantations – espaces boisés classés :

Les normes ne s'appliquent pas au projet de réhabilitation ou au projet créant moins de 50% de surface de plancher supplémentaire par rapport à celle existante avant le commencement des travaux.

Les plantations seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences régionales.

Les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie et d'optimiser la gestion des eaux.

La surface végétalisée doit être au moins égale à **30%** de l'unité foncière.

La quantification des espaces végétalisés ne comprend pas :

- les aires de stationnement (imperméabilisées ou non) ;
- les surfaces de circulation automobile (imperméabilisées ou non).

La quantification des espaces végétalisés comprend :

- les cheminements piétons,
- les aires de jeux,
- les espaces plantés en plein terre (pelouse, massif, arbres....)
- les toitures végétalisées et les dalles de couverture.

Les espaces végétalisés comprendront, au minimum, un arbre de basse tige par tranche de 300m². Les arbres existants conservés, transplantés ou remplacés sont pris en compte dans ce calcul.

L'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation est interdite.

Les plantations seront réalisées avec des essences et des végétaux de la région.

Les espaces paysagers repérés au document graphique dénommé "plan de zonage" sont protégés au titre de l'article L.151-23° du Code de l'Urbanisme pour leur qualité paysagère ou écologique. Ils sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur.

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément du paysage identifié, en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à une autorisation préalable. Cette mesure s'applique à la suppression définitive d'éléments bocagers et non à la gestion courante des haies (recepape, balivage...). La destruction d'un élément du paysage identifié pourra être autorisée pour les raisons suivantes :

- pour assurer la sécurité des biens et des personnes,
- pour éviter les risques sanitaires (allergie par exemple),
- pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres.

Si elle est autorisée par la commune, la destruction de certains linéaires bocagers sera compensée par la création de nouveaux linéaires ou l'amélioration de linéaires existants (colmatage de brèches, regarnissage de haies discontinues, etc...).

Conditions des mesures compensatoires :

- le demandeur doit reconstituer un linéaire au moins identique à celui détruit ;
- le demandeur doit au minimum reconstituer le même type d'ouvrage que celui détruit (talus planté, talus nu, haie) ;
- les travaux d'embellissement du siège d'exploitation (haies ornementales) ne constituent pas une mesure compensatoire.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – Ub : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

CHAPITRE 3 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uh

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 – Uh : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone Uh.
- L'agrandissement, la transformation des établissements existants s'il en résulte une augmentation substantielle de nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publiques.
- Les constructions ou parties de constructions situées sous le niveau le plus haut de la nappe phréatique et utilisées notamment comme cave, parking...en sous-sol sont interdites.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Le stationnement de caravanes isolées
 - Les terrains de camping et caravanage
 - Les garages collectifs de caravanes
 - Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs
 - Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage
 - Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasions
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs
- L'implantation de constructions ou installations nouvelles liées à l'exploitation agricole
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

Article 2 – Uh : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

- Les constructions et installations liées à l'habitat et ses annexes, à l'artisanat, aux services, aux bureaux, aux commerces, compatibles avec le caractère de la zone urbaine ;
- Les aménagements, les transformations, les changements de destination et les extensions des constructions existantes ;
- Les réhabilitations des constructions existantes ;
- Les aires et parcs de stationnement, ouverts au public, sous réserve de recevoir un traitement paysager ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, à condition que la construction neuve respecte les emplacements réservés et les différentes servitudes;
- Les activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement si elles ne créent pas de gêne incompatible avec la proximité des habitations.
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux de transport, de distribution d'énergie ou d'eau, dès lors que toute disposition est prise pour leur insertion dans l'environnement.

Rappels :

Certains secteurs du territoire peuvent être soumis à des **phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux**. Cette connaissance ne conduit pas à devoir interdire ou limiter les nouveaux projets. Toutefois les constructeurs doivent être incités à :

- faire une reconnaissance géotechnique sur la parcelle ;
- réaliser les fondations appropriées ;
- consolider les murs porteurs ;
- désolidariser les bâtiments accolés ;
- éviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.

Le zonage parasismique de la France place la commune de VASSY en **zone de sismicité « 2 »** (risque faible mais non négligeable). Ce zonage implique l'application de règles parasismiques pour les constructions neuves.

Le règlement du PLU rappelle donc que ce classement ne conduit pas à devoir interdire les nouvelles constructions mais soumet les bâtiments, équipements et installations de catégorie III et IV aux règles de construction parasismique (eurocodes 8).

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – Uh : Accès et voiries

3.1 Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que la nature et l'intensité du trafic.

3.2 Voirie :

Les terrains doivent être desservis par des emprises publiques ou des voies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Article 4 – Uh : Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

4.2 Eaux usées :

En zone d'assainissement collectif, le PLU rappelle l'obligation de raccordement posée aux articles L.1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

En zone d'assainissement non collectif, selon la sensibilité écologique des milieux et/ou la nature des sols, le choix de la filière d'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur et validé par le service compétent en la matière.

4.3 Eaux pluviales :

Selon la nature du sol, le pétitionnaire prendra les mesures pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, conformément au Code Général des Collectivités Territoriales.

4.4 Autres réseaux

Les branchements privés à créer doivent être enterrés.

Article 5 – Uh : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 – Uh : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application :

Les dispositions de l'article 6 régissent l'implantation des constructions implantées le long des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé.

Alignement

L'alignement, au sens du présent article, désigne la limite entre le domaine public et le domaine privé et/ou la limite d'emprise d'une voie privée.

Modalités de calcul des reculs

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les débords de toiture, les corniches, etc....

Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait. Le retrait est d'une distance minimale de 5 mètres.

Dispositions particulières

Une implantation à l'alignement ou en retrait à une distance inférieure à 5 m peut être admise :

- Quand elle a pour but de souligner la composition d'un espace public, notamment une place ou un angle de rue ;
- Quand cela permet d'assurer une continuité des façades avec les bâtiments contigus existants.
- Pour l'aménagement, la surélévation ou l'agrandissement d'une construction existante implantée différemment de la règle.
- Pour la reconstruction d'un bâtiment totalement ou partiellement détruit par accident, sous réserve que l'emprise de ce dernier n'occasionnait pas de gênes ou de nuisances pour la sécurité ou la salubrité publiques.

Pour les équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général (poste transformateur, poste télécom, station de refoulement, de relevage, etc....), l'implantation se fera à une distance minimale de 2 mètres.

Article 7 – Uh : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**Champ d'application :**

Les dispositions de l'article 7 régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du ou des terrains voisins.

Modalité de calcul des retraits :

Le retrait est la distance comptée de tout point de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,9 m et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,6m au dessus du niveau du sol.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

Règles d'implantation :

L'implantation doit tenir compte des caractéristiques du tissu existant et en particulier des bâtiments situés sur l'unité foncière et sur les parcelles voisines.

A moins que le bâtiment à construire ne soit implanté sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (*limite séparative ou hauteur/2, minimum 3 mètres*).

Dispositions particulières

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies précédemment pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

1. Pour le respect d'une harmonie d'ensemble :
 - lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu,
 - pour l'aménagement, la surélévation ou l'agrandissement d'une construction existante implantée différemment de la règle.
2. Pour la reconstruction d'un bâtiment totalement ou partiellement détruit par accident.
3. Lorsqu'il existe sur une parcelle voisine une construction d'habitation en bon état implantée sur la limite séparative, ou à moins de 2 mètres de celle-ci, qui comporte des baies ou des ventilations de pièces d'habitation donnant sur cette limite séparative, les conditions minimum d'éclaircissement ou de ventilation de ces pièces devront être restituées.

Article 8 – Uh : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété se fera selon des dispositions préservant leur éclairciment. Une distance d'au moins 4 mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article 9 – Uh : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – Uh : Hauteur des constructions

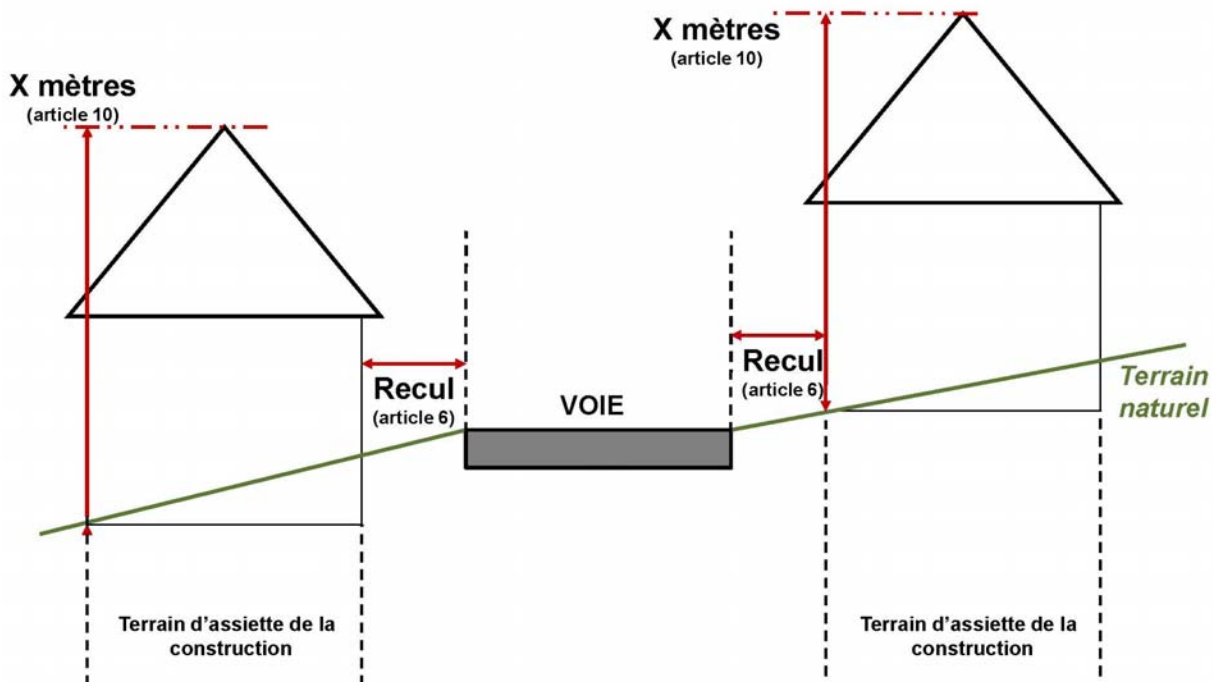
Modalité de calcul :

Les hauteurs de constructions sont mesurées de la façon suivante :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage à partir du le plus bas du terrain d'assiette de la construction existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

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 0,6 m.

Mode de calcul : par rapport au point le plus bas du terrain d'assiette de la construction :



Hauteur des constructions :

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerre) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère, et 9 mètres au faîtage.

Dispositions particulières

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour la reconstruction après sinistre : le nouvel immeuble pourra avoir la même hauteur que le bâtiment originel.
- Pour les extensions et transformations de bâtiments existants dont la hauteur n'est pas conforme à la règle : elles peuvent être autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus hautes que le bâtiment existant.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public, qui compte tenu de leur caractère réclament une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus.

Article 11 – Uh : Aspect extérieur :**11.1 Dispositions générales :**

En référence à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, les constructions et installations à édifier ou à modifier doivent participer, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, à l'intérêt et à la mise en valeur des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, et à la conservation des perspectives monumentales. A ce titre, l'implantation et l'architecture des constructions neuves devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits, des séquences urbaines, des rythmes horizontaux et verticaux.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis, sous réserve d'assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Adaptation au terrain naturel

Le terrain naturel devra conserver son caractère. Tout mouvement de terre important (remblai ou déblai) est interdit, sauf dans le cadre d'une recomposition du terrain si la topographie de celui-ci le justifie ou dans le cadre d'un aménagement paysager spécifique (par exemple, talus planté).

Constructions contemporaines ou bioclimatiques

Des dispositions différentes de celles prévues aux paragraphes 11.2 et 11.3 suivants pourront être admises pour des constructions d'architecture contemporaine ou bioclimatique se distinguant par leur valeur créative, l'usage de matériaux de qualité, le dessin de formes nouvelles ou le respect de l'environnement.

11.2 Constructions existantes (réfection, réhabilitation, changement de destination, extension)**Toitures**

Les toitures à pans et les toitures terrasses devront s'insérer dans le gabarit défini à l'article 10 du présent règlement.

Les toits courbes sont autorisés quand ils participent à une architecture contemporaine.

Matériaux de couverture

Sont privilégiés les matériaux traditionnellement utilisés au sein du Bassin de la Vire : ardoise naturelle petit modèle rectangulaire ou matériaux d'aspect et de couleur similaires.

Seront de plus autorisés, pour les équipements collectifs, les architectures modernes de qualité, les hangars et les annexes, le zinc, le cuivre, les plaques de couleur ardoise ou gris foncé, et les toitures végétalisées.

En cas de réfection totale de la toiture, il doit être recherché une harmonie avec les couvertures environnantes, sauf si l'aspect original de la construction est remis en cause par cette harmonisation.

En cas d'extension, les matériaux de la nouvelle toiture doivent être d'aspect et de couleur similaire à la toiture existante, sauf s'il s'agit d'une gestion architecturale contemporaine volontairement différente.

Les panneaux solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture, en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Antennes paraboliques : Sauf impératifs techniques, celles-ci doivent toujours être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public ; Dans tous les cas, leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

Vérandas

Le volume d'une véranda doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe. Pour la couverture des vérandas, peut être admise une toiture en matériau fumé ou transparent, à l'exclusion du polycarbonate blanc opaque.

La pente de couverture d'une véranda pourra être abaissée jusqu'à 10°, ou constituer une toiture terrasse accessible ou non.

Façades :

Harmonie des façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades et murs pignons, y compris pour les annexes à la construction principale.

Les raccords entre les bâtiments implantés en ordre continu, devront être traités de manière à assurer une transition harmonieuse.

Les éléments d'architecture de pastiche, discordants avec l'architecture considérée doivent être évités afin de maintenir l'harmonie de la façade.

Les pignons seront traités avec la même qualité de finition que les façades principales.

Dans le cadre d'une rénovation, la conservation de certains éléments de décoration pourra être imposée s'ils participent à l'unité et à l'identité de la façade (bandeau, moulure, corniche, encadrements, éléments d'angles, garde corps, dépassée de toiture, ...).

Les ravalements doivent se faire dans le respect de l'architecture, de la mise en valeur des façades et des décors d'origine.

Matériaux et couleurs

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc...) est interdit.

Sont privilégiés les matériaux destinés à rester apparents (pierres) et la mise en œuvre de matériaux et techniques traditionnellement utilisés au sein du bassin de la Vire.

Il est demandé de composer des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes, et notamment dans l'emploi des matériaux en façade.

Les enduits et les peintures de ravalement doivent être teintés en harmonie avec l'environnement : teintes grisées et brunes.

11.3 Constructions neuves à caractère traditionnel

Toitures

Les toitures à pans et les toitures terrasses devront s'insérer dans le gabarit défini à l'article 10 du présent règlement.

Les toits courbes sont autorisés quand ils participent à une architecture contemporaine.

L'architecture des toitures terrasses devra être composée : fragmentation des volumes.

Matériaux de couverture

Sont privilégiés les matériaux traditionnellement utilisés au sein du Bassin de la Vire : ardoise naturelle petit modèle rectangulaire ou matériaux d'aspect et de couleur similaires.

Seront de plus autorisés, pour les équipements collectifs, les architectures modernes de qualité, les hangars et les annexes, le zinc, le cuivre, les plaques de couleur ardoise ou gris foncé, et les toitures végétalisées.

Les panneaux solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture, en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Antennes paraboliques : Sauf impératifs techniques, celles-ci doivent toujours être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public ; Dans tous les cas, leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

Constructions d'annexes

Les dépendances et constructions annexes devront être en harmonie avec l'aspect de la construction principale sauf les abris de jardin de surface limitée qui pourront être d'aspect bois.

L'usage de matériaux précaires est interdit ainsi que le maintien à nu des matériaux destinés à être enduits.

La pente de couverture d'une véranda ou d'une annexe (abris de jardin) pourra être abaissée jusqu'à 10°, ou constituer une toiture terrasse accessible ou non.

Façades :

Harmonie des façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades et murs pignons, y compris pour les annexes à la construction principale.

Matériaux et couleurs

Les matériaux destinés à rester apparents (pierres) et la mise en œuvre de matériaux et techniques traditionnellement utilisés au sein du bassin de la Vire sont autorisés.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc...) est interdit. Les enduits seront de type « taloché fin » ou « gratté fin », de teinte proche des enduits traditionnels du Bassin de la Vire.

L'usage de matériaux tels bois, zinc, verre, qui ne sont pas destinés à être enduits est admis à condition de rester dans des proportions limitées.

11.4 Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les murs en pierre traditionnels existants, quelque soit leur hauteur d'origine, devront être reconstruits, rénovés ou mis en valeur. Les murs en pierre seront maintenus ou restaurés à l'identique. L'enduit des murs ou murets sera autorisé à condition que les teintes de cet enduit respectent les couleurs des pierres locales. Aussi, le remplacement des matériaux nobles ou caractéristiques de l'époque de mise en œuvre par des matériaux banals est interdit.

Dans les autres cas :

Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

En limite d'emprise publique :

Les clôtures sur les voies publiques ne devront pas excéder 1.50m, sous réserve de ne pas entraver la visibilité depuis la voie publique et devront être constituées :

- Soit d'un mur de clôture en pierre ou en maçonnerie enduite (de même revêtement et de même teinte que le bâtiment principal)
- Soit d'un mur bahut en pierre, enduit ou recouvert de pierre n'excédant pas 0.80m de hauteur et qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, bois...) et/ou doublé de haies vives,
- Soit de grillages et de grilles sombres, doublées de haies vives,

En limite séparative :

Les clôtures ne devront pas excéder 2m et devront être constituées :

- Soit de grillages et de grilles sombres, doublés par une haie vive,
- Soit de murs de clôture en pierre ou en maçonnerie enduite (de même revêtement et de même teinte que le bâtiment principal)
- Soit de clôture en bois (palissades, lices).

Nonobstant, les dispositions précédentes, pour les parcelles dont une ou plusieurs des limites séparatives sert de frontière avec une zone A ou N, les clôtures sur ces limites devront être impérativement doublées d'arbres de basse tige ou de haies bocagères.

Article 12 – Uh : Stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doivent être assurés en dehors du domaine public.

Ces règles de stationnement ne s'imposent pas pour les logements locatifs aidés, financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Pour les autres constructions à usage d'habitation, le nombre de place de stationnement est exigé selon les conditions suivantes, et par logement :

- une place de stationnement, pouvant correspondre à un accès privé, par logement inférieur à 50m² de surface de plancher,
- deux places de stationnement, dont une pouvant correspondre à un accès privé, par logement compris entre 50 et 80 m² de surface de plancher,
- trois places de stationnement, dont une pouvant correspondre à un accès privé, par logement supérieur à 80 m² de surface de plancher.

Pour les bâtiments à usage de bureaux, d'artisanat, de commerces, il est exigé la création d'une place de stationnement par tranche entamée de 100m² de surface de plancher.

Des aires de stationnement pour les vélos devront être réalisées pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules automobiles, il pourra être fait application des dispositions de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme.

Article 13 – Uh : Espaces libres et plantations – espaces boisés classés :

Les normes ne s'appliquent pas au projet de réhabilitation ou au projet créant moins de 50% de surface de plancher supplémentaire par rapport à celle existante avant le commencement des travaux.

Les plantations seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences régionales.

Les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie et d'optimiser la gestion des eaux.

La surface végétalisée doit être au moins égale à **30%** de l'unité foncière.

La quantification des espaces végétalisés ne comprend pas :

- les aires de stationnement (imperméabilisées ou non) ;
- les surfaces de circulation automobile (imperméabilisées ou non).

La quantification des espaces végétalisés comprend :

- les cheminements piétons,
- les aires de jeux,
- les espaces plantés en plein terre (pelouse, massif, arbres....)
- les toitures végétalisées et les dalles de couverture.

Les espaces végétalisés comprendront, au minimum, un arbre de basse tige par tranche de 250m². Les arbres existants conservés, transplantés ou remplacés sont pris en compte dans ce calcul.

L'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation est interdite.

Les plantations seront réalisées avec des essences et des végétaux de la région.

Les espaces paysagers repérés au document graphique dénommé "plan de zonage" sont protégés au titre de l'article L.151-23° du Code de l'Urbanisme pour leur qualité paysagère ou écologique. Ils sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur.

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément du paysage identifié, en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à une autorisation préalable. Cette mesure s'applique à la suppression définitive d'éléments bocagers et non à la gestion courante des haies (recepape, balivage...). La destruction d'un élément du paysage identifié pourra être autorisée pour les raisons suivantes :

- pour assurer la sécurité des biens et des personnes,
- pour éviter les risques sanitaires (allergie par exemple),
- pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres.

Si elle est autorisée par la commune, la destruction de certains linéaires bocagers sera compensée par la création de nouveaux linéaires ou l'amélioration de linéaires existants (colmatage de brèches, regarnissage de haies discontinues, etc...).

Conditions des mesures compensatoires :

- le demandeur doit reconstituer un linéaire au moins identique à celui détruit ;
- le demandeur doit au minimum reconstituer le même type d'ouvrage que celui détruit (talus planté, talus nu, haie) ;
- les travaux d'embellissement du siège d'exploitation (haies ornementales) ne constituent pas une mesure compensatoire.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – Uh : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

CHAPITRE 4 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ue

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 – Ue : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non visées en l'article 2.

Article 2 – Ue : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol peuvent être réalisées dans le cadre de toute opération d'aménagement ou de construction sur tout ou partie de la zone.

Sont admis :

- Les constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics, ou d'intérêt collectif ;
- Les constructions et les installations à usage sportif, culturel ou de loisirs ;
- Les logements de services, liées aux constructions autorisées, et à condition qu'ils soient intégrés au volume du bâtiment principal projeté ;
- Les annexes sous réserve qu'elles constituent le complément d'un équipement existant ;
- Les chaufferies, climatisations, etc... à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone, ainsi que les installations y compris classées liées au fonctionnement des équipements et services d'intérêt public
- Les aires et parcs de stationnement, ouverts au public, sous réserve de recevoir un traitement paysager ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, à condition que la construction neuve respecte les emplacements réservés et les différentes servitudes ;
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

Rappels :

Certains secteurs du territoire peuvent être soumis à des **phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux**. Cette connaissance ne conduit pas à devoir interdire ou limiter les nouveaux projets. Toutefois les constructeurs doivent être incités à :

- faire une reconnaissance géotechnique sur la parcelle ;
- réaliser les fondations appropriées ;
- consolider les murs porteurs ;
- désolidariser les bâtiments accolés ;
- éviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.

Le zonage parasismique de la France place la commune de VASSY en **zone de sismicité « 2 »** (risque faible mais non négligeable). Ce zonage implique l'application de règles parasismiques pour les constructions neuves.

Le règlement du PLU rappelle donc que ce classement ne conduit pas à devoir interdire les nouvelles constructions mais soumet les bâtiments, équipements et installations de catégorie III et IV aux règles de construction parasismique (eurocodes 8).

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – Ue : Accès et voiries

3.1 Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que la nature et l'intensité du trafic.

Toute opération devra prévoir sur son unité foncière un cheminement accessible aux personnes à mobilité réduite reliant les emprises publiques ou les voies à l'entrée du bâtiment, sauf en cas d'impossibilité technique.

3.2 Voirie :

Les terrains doivent être desservis par des emprises publiques ou des voies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation seront à usage mixte (véhicules motorisés/piétons/cycles).

Article 4 – Ue : Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

4.2 Eaux usées :

En zone d'assainissement collectif, le PLU rappelle l'obligation de raccordement posée aux articles L.1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

En zone d'assainissement non collectif, selon la sensibilité écologique des milieux et/ou la nature des sols, le choix de la filière d'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur et validé par le service compétent en la matière.

4.3 Eaux pluviales :

Selon la nature du sol, le pétitionnaire prendra les mesures pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, conformément au Code Général des Collectivités Territoriales.

4.4 Autres réseaux

Les branchements privés à créer doivent être enterrés.

Article 5 – Ue : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 – Ue : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application :

Les dispositions de l'article 6 régissent l'implantation des constructions implantées le long des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé.

Alignement

L'alignement, au sens du présent article, désigne la limite entre le domaine public et le domaine privé et/ou la limite d'emprise d'une voie privée.

Modalités de calcul des reculs

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les débords de toiture, les corniches, etc....

Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait. Le retrait est d'une distance minimale de 5 mètres.

Dispositions particulières

Une implantation à l'alignement ou en retrait à une distance inférieure à 5 m peut être admise :

- Quand elle a pour but de souligner la composition d'un espace public, notamment une place ou un angle de rue ;
- Quand cela permet d'assurer une continuité des façades avec les bâtiments contigus existants.
- Pour l'aménagement, la surélévation ou l'agrandissement d'une construction existante implantée différemment de la règle.
- Pour la reconstruction d'un bâtiment totalement ou partiellement détruit par accident.

Pour les équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général (poste transformateur, poste télécom, station de refoulement, de relevage, etc....), l'implantation se fera à une distance minimale de 2 mètres.

Article 7 – Ue : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Champ d'application :

Les dispositions de l'article 7 régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du ou des terrains voisins.

Modalité de calcul des retraits :

Le retrait est la distance comptée de tout point de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,9 m et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,6m au dessus du niveau du sol.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

Règles d'implantation :

L'implantation doit tenir compte des caractéristiques du tissu existant et en particulier des bâtiments situés sur l'unité foncière et sur les parcelles voisines.

A moins que le bâtiment à construire ne soit implanté sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (*limite séparative ou hauteur/2, minimum 4 mètres*).

Dispositions particulières

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies précédemment pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

1. Pour le respect d'une harmonie d'ensemble :
 - lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu,
 - pour l'aménagement, la surélévation ou l'agrandissement d'une construction existante implantée différemment de la règle.
2. Pour la reconstruction d'un bâtiment totalement ou partiellement détruit par accident.

Article 8 – Ue : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété se fera selon des dispositions préservant leur éclaircissement. Une distance d'au moins 4 mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Des distances différentes pourront être imposées pour permettre l'accès des services de sécurité.

Article 9 – Ue : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – Ue : Hauteur des constructions

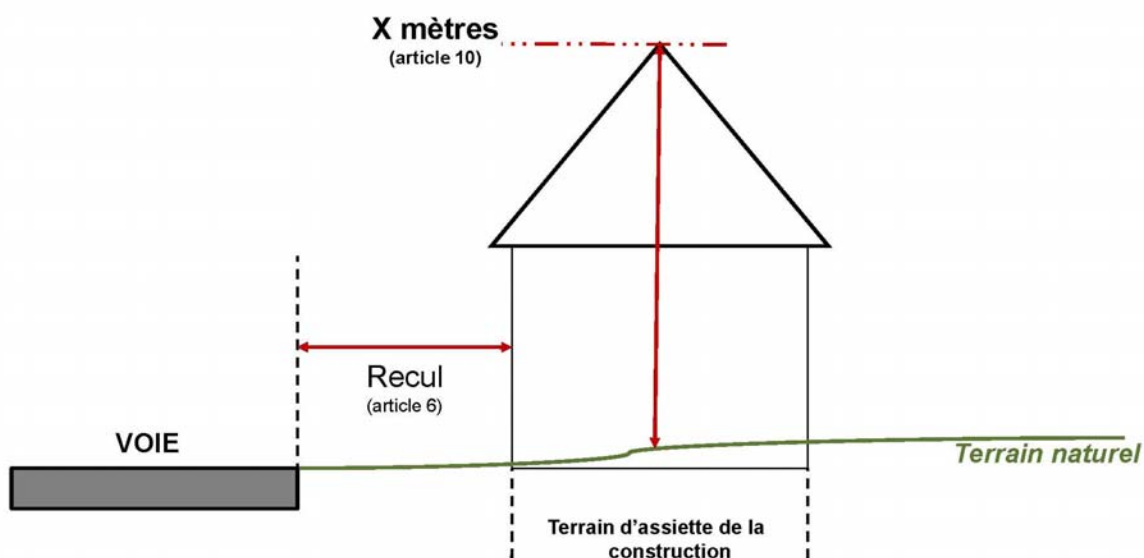
Modalité de calcul :

Les hauteurs de constructions sont mesurées de la façon suivante :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage à partir du point moyen du terrain d'assiette de la construction existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

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 0,6 m.

Mode de calcul : par rapport à un point moyen du terrain d'assiette de la construction :



X = nombre de mètres fixé dans le règlement

Hauteur des constructions :

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerre) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

La hauteur maximale au faîtage ou à l'acrotère est fixée à 12 mètres.

Dispositions particulières

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour la reconstruction après sinistre : le nouvel immeuble pourra avoir la même hauteur que le bâtiment originel.
- Pour les extensions et transformations de bâtiments existants dont la hauteur n'est pas conforme à la règle : elles peuvent être autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus hautes que le bâtiment existant.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public, qui compte tenu de leur caractère réclament une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus.

Article 11 – Ue : Aspect extérieur :

11.1 Dispositions générales :

En référence à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, les constructions et installations à édifier ou à modifier doivent participer, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, à l'intérêt et à la mise en valeur des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, et à la conservation des perspectives monumentales. A ce titre, l'implantation et l'architecture des constructions neuves devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits, des séquences urbaines, des rythmes horizontaux et verticaux.

Le terrain naturel devra conserver son caractère. Tout mouvement de terre important (remblai ou déblai) est interdit, sauf dans le cadre d'une recomposition du terrain si la topographie de celui-ci le justifie ou dans le cadre d'un aménagement paysager spécifique (par exemple, talus planté).

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis, sous réserve d'assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

11.2 Toitures

Les toitures à pans et les toitures terrasses devront s'insérer dans le gabarit défini à l'article 10 du présent règlement.

Les toits courbes sont autorisés quand ils participent à une architecture contemporaine.

11.3 Matériaux de couverture

Sont privilégiés les matériaux traditionnellement utilisés au sein du Bassin de la Vire : ardoise naturelle petit modèle rectangulaire ou matériaux d'aspect et de couleur similaires.

Seront de plus autorisés, pour les équipements collectifs, les architectures modernes de qualité, les hangars et les annexes, le zinc, le cuivre, les plaques de couleur ardoise ou gris foncé, et les toitures végétalisées.

En cas de réfection totale de la toiture, il doit être recherché une harmonie avec les couvertures environnantes, sauf si l'aspect original de la construction est remis en cause par cette harmonisation. En cas d'extension, les matériaux de la nouvelle toiture doivent être d'aspect et de couleur similaire à la toiture existante, sauf s'il s'agit d'une gestion architecturale contemporaine volontairement différente.

Les panneaux solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture, en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

11.4 Façades :

Harmonie des façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades et murs pignons, y compris pour les annexes à la construction principale.

Matériaux et couleurs

Les couleurs et les matériaux employés pour le traitement des façades devront être en adéquation avec les dominantes du secteur.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.

Le choix des teintes se fera dans le respect de l'architecture, avec l'objectif de mettre en valeur les façades et devra permettre de souligner le rythme ou les éléments particuliers de façade.

11.6 Clôtures :

Les murs en pierre traditionnels existants, quelque soit leur hauteur d'origine, devront être reconstruits, rénovés ou mis en valeur. Les murs en pierre seront maintenus ou restaurés à l'identique. L'enduit des murs ou murets sera autorisé à condition que les teintes de cet enduit respectent les couleurs des pierres locales. Aussi, le remplacement des matériaux nobles ou caractéristiques de l'époque de mise en œuvre par des matériaux banals est interdit.

Dans les autres cas :

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres de hauteur, sous réserve de ne pas entraver la visibilité depuis la voie publique.

Qu'elles soient sur limite d'emprise publique ou sur limite séparative, elles devront être constituées de haies vives, pouvant être doublées d'un grillage sombre.

Nonobstant, les dispositions précédentes, pour les parcelles dont une ou plusieurs des limites séparatives sert de frontière avec une zone A ou N, les clôtures sur ces limites devront être impérativement doublées d'arbres de basse tige ou de haies bocagères.

Article 12 – Ue : Stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Des aires de stationnement pour les vélos devront être réalisées pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 13 – Ue : Espaces libres et plantations – espaces boisés classés :

Les normes ne s'appliquent pas au projet de réhabilitation ou au projet créant moins de 50% de surface de plancher supplémentaire par rapport à celle existante avant le commencement des travaux.

Les plantations seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences régionales.

Les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie et d'optimiser la gestion des eaux.

La surface végétalisée doit être au moins égale à **25%** de l'unité foncière.

La quantification des espaces végétalisés ne comprend pas :

- les aires de stationnement (imperméabilisées ou non) ;
- les surfaces de circulation automobile (imperméabilisées ou non).

La quantification des espaces végétalisés comprend :

- les cheminements piétons,
- les aires de jeux,
- les espaces plantés en plein terre (pelouse, massif, arbres....)
- les toitures végétalisées et les dalles de couverture.

On veillera à éviter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation.

Les plantations seront réalisées avec des essences et des végétaux de la région.

Les espaces paysagers repérés au document graphique dénommé "plan de zonage" sont protégés au titre de l'article L.151-23° du Code de l'Urbanisme pour leur qualité paysagère ou écologique. Ils sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur.

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément du paysage identifié, en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à une autorisation préalable. Cette mesure s'applique

à la suppression définitive d'éléments bocagers et non à la gestion courante des haies (recepape, balivage...). La destruction d'un élément du paysage identifié pourra être autorisée pour les raisons suivantes :

- pour assurer la sécurité des biens et des personnes,
- pour éviter les risques sanitaires (allergie par exemple),
- pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres.

Si elle est autorisée par la commune, la destruction de certains linéaires bocagers sera compensée par la création de nouveaux linéaires ou l'amélioration de linéaires existants (colmatage de brèches, regarnissage de haies discontinues, etc...).

Conditions des mesures compensatoires :

- le demandeur doit reconstituer un linéaire au moins identique à celui détruit ;
- le demandeur doit au minimum reconstituer le même type d'ouvrage que celui détruit (talus planté, talus nu, haie) ;
- les travaux d'embellissement du siège d'exploitation (haies ornementales) ne constituent pas une mesure compensatoire.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – Ue : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

CHAPITRE 5 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ux

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 – Ux : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non visées en l'article 2.

Article 2 – Ux : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol peuvent être réalisées dans le cadre de toute opération d'aménagement ou de construction sur tout ou partie de la zone.

Sont admis :

- Les établissements recevant du public uniquement s'ils ont un caractère économique conforme à la destination de la zone et qu'ils ne remettent pas en cause le maintien et le développement des activités économiques ;
- Les constructions et installations destinées aux commerces de détail si leur surface de vente est inférieure à 1500 m² ;
- Les constructions et installations destinées aux bureaux, à l'artisanat et à l'industrie (exemple, bâtiment type atelier-relais) ;
- Les constructions ou installations à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements autorisés dans la zone, et à condition qu'ils soient intégrés au volume du bâtiment principal projeté.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve que soient prises des dispositions les rendant compatibles avec le milieu environnant et qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de graves atteintes à l'environnement et à la santé publique.
- Les dépôts à ciel ouvert de matériaux ou de matériel à la triple condition :
 - D'être nécessaire à l'exercice d'une activité admise dans la zone et,
 - D'être localisé sur la même unité foncière et,
 - De s'insérer dans un aménagement de qualité.
- Les constructions, ouvrages ou installations destinés au stockage ou à la vente d'hydrocarbures à condition que les dispositions nécessaires soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation et qu'ils soient liés :
 - Soit à des ateliers de réparation de véhicules motorisés,
 - Soit à des commerces assurant la distribution au détail de combustibles ou de carburants,
 - Soit aux installations de combustion nécessaires au chauffage et à l'alimentation en eau chaude des constructions.
- Les aires et parcs de stationnement, ouverts au public, sous réserve de recevoir un traitement paysager ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, à condition que la construction neuve respecte les emplacements réservés et les différentes servitudes ;
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux de transport, de distribution d'énergie ou d'eau, dès lors que toute disposition est prise pour leur insertion dans l'environnement.

Rappels :

Certains secteurs du territoire peuvent être soumis à des **phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux**. Cette connaissance ne conduit pas à devoir interdire ou limiter les nouveaux projets. Toutefois les constructeurs doivent être incités à :

- faire une reconnaissance géotechnique sur la parcelle ;
- réaliser les fondations appropriées ;
- consolider les murs porteurs ;
- désolidariser les bâtiments accolés ;
- éviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.

Le zonage parasismique de la France place la commune de VASSY en **zone de sismicité « 2 »** (risque faible mais non négligeable). Ce zonage implique l'application de règles parasismiques pour les constructions neuves.

Le règlement du PLU rappelle donc que ce classement ne conduit pas à devoir interdire les nouvelles constructions mais soumet les bâtiments, équipements et installations de catégorie III et IV aux règles de construction parasismique (eurocodes 8).

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – Ux : Accès et voiries

3.1 Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que la nature et l'intensité du trafic.

Toute opération devra prévoir sur son unité foncière un cheminement accessible aux personnes à mobilité réduite reliant les emprises publiques ou les voies à l'entrée du bâtiment, sauf en cas d'impossibilité technique.

3.2 Voirie :

Les terrains doivent être desservis par des emprises publiques ou des voies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Article 4 – Ux : Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

4.2 Eaux usées :

En zone d'assainissement collectif, le PLU rappelle l'obligation de raccordement posée aux articles L.1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

En zone d'assainissement non collectif, selon la sensibilité écologique des milieux et/ou la nature des sols, le choix de la filière d'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur et validé par le service compétent en la matière.

4.3 Eaux pluviales :

Selon la nature du sol, le pétitionnaire prendra les mesures pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, conformément au Code Général des Collectivités Territoriales.

4.4 Autres réseaux

Les branchements privés à créer doivent être enterrés.

Article 5 – Ux : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 – Ux : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application :

Les dispositions de l'article 6 régissent l'implantation des constructions implantées le long des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé.

Alignement

L'alignement, au sens du présent article, désigne la limite entre le domaine public et le domaine privé et/ou la limite d'emprise d'une voie privée.

Modalités de calcul des reculs

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les débords de toiture, les corniches, etc....

Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait. Le retrait est d'une distance minimale de 5 mètres.

Dispositions particulières

Une implantation à l'alignement ou en retrait à une distance inférieure à 5 m peut être admise :

- Quand cela permet d'assurer une continuité des façades avec les bâtiments contigus existants.

- Pour l'aménagement, la surélévation ou l'agrandissement d'une construction existante implantée différemment de la règle.
- Pour la reconstruction d'un bâtiment totalement ou partiellement détruit par accident.

Pour les équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général (poste transformateur, poste télécom, station de refoulement, de relevage, etc....), l'implantation se fera à une distance minimale de 2 mètres.

Article 7 – Ux : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Champ d'application :

Les dispositions de l'article 7 régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du ou des terrains voisins.

Modalité de calcul des retraits :

Le retrait est la distance comptée de tout point de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,9 m et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,6m au dessus du niveau du sol.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

Règles d'implantation :

L'implantation doit tenir compte des caractéristiques du tissu existant et en particulier des bâtiments situés sur l'unité foncière et sur les parcelles voisines.

Les constructions ou installations doivent s'implanter en retrait de 4 mètres minimum vis-à-vis des limites séparatives.

Dispositions particulières

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies précédemment pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

1. Pour le respect d'une harmonie d'ensemble :
 - lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu,
 - pour l'aménagement, la surélévation ou l'agrandissement d'une construction existante implantée différemment de la règle.
2. Pour la reconstruction d'un bâtiment totalement ou partiellement détruit par accident.
3. Sous réserve qu'aient été prises des mesures évitant la propagation des incendies.

Article 8 – Ux : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété se fera selon des dispositions préservant leur éclaircissement. Une distance d'au moins 4 mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Des distances différentes pourront être imposées pour permettre l'accès des services de sécurité.

Article 9 – Ux : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – Ux : Hauteur des constructions

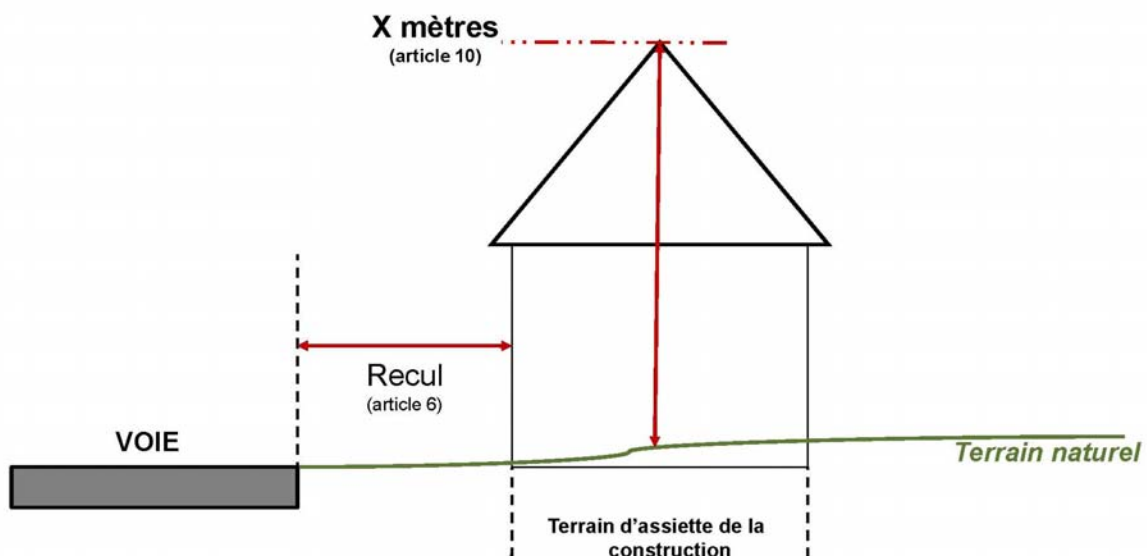
Modalité de calcul :

Les hauteurs de constructions sont mesurées de la façon suivante :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage à partir du point moyen du terrain d'assiette de la construction existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

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 0,6 m.

Mode de calcul : par rapport à un point moyen du terrain d'assiette de la construction :



X = nombre de mètres fixé dans le règlement

Hauteur des constructions :

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerre) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

La hauteur maximale au faîtage ou à l'acrotère est fixée à 12 mètres.

Dispositions particulières

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour la reconstruction après sinistre : le nouvel immeuble pourra avoir la même hauteur que le bâtiment originel.
- Pour les extensions et transformations de bâtiments existants dont la hauteur n'est pas conforme à la règle : elles peuvent être autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus hautes que le bâtiment existant.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public, qui compte tenu de leur caractère réclament une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus.

Article 11 – Ux : Aspect extérieur :

11.1 Dispositions générales :

En référence à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, les constructions et installations à édifier ou à modifier doivent participer, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, à l'intérêt et à la mise en valeur des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, et à la conservation des perspectives monumentales. A ce titre, l'implantation et l'architecture des constructions neuves devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits, des séquences urbaines, des rythmes horizontaux et verticaux.

Le terrain naturel devra conserver son caractère. Tout mouvement de terre important (remblai ou déblai) est interdit, sauf dans le cadre d'une recomposition du terrain si la topographie de celui-ci le justifie ou dans le cadre d'un aménagement paysager spécifique (par exemple, talus planté).

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis, sous réserve d'assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

11.2 Toitures

Les toitures à pans et les toitures terrasses devront s'insérer dans le gabarit défini à l'article 10 du présent règlement.

Les toits courbes sont autorisés quand ils participent à une architecture contemporaine.

L'architecture des toitures terrasses devra être composée : fragmentation des volumes.

11.3 Matériaux de couverture

L'aspect et les matériaux de couverture s'harmoniseront avec le type dominant dans l'environnement du projet.

Les toitures terrasses seront traitées avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements de types jardins (dallage, gazon, plantation...seront privilégiés). La surface résiduelle sera traitée en teinte claire non réfléchissante.

En cas de réfection totale de la toiture, il doit être recherché une harmonie avec les couvertures environnantes, sauf si l'aspect original de la construction est remis en cause par cette harmonisation. En cas d'extension, les matériaux de la nouvelle toiture doivent être d'aspect et de couleur similaire à la toiture existante, sauf s'il s'agit d'une gestion architecturale contemporaine volontairement différente.

Les panneaux solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture, en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

11.4 Façades :

Harmonie des façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades et murs pignons, y compris pour les annexes à la construction principale.

Matériaux et couleurs

Les couleurs et les matériaux employés pour le traitement des façades devront être en adéquation avec les dominantes du secteur.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.

Le choix des teintes se fera dans le respect de l'architecture, avec l'objectif de mettre en valeur les façades et devra permettre de souligner le rythme ou les éléments particuliers de façade.

11.5 Clôtures :

Elles ne sont pas obligatoires.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres de hauteur, sous réserve de ne pas entraver la visibilité depuis la voie publique.

Qu'elles soient sur limite d'emprise publique ou sur limite séparative, elles devront être constituées de haies vives, pouvant être doublées d'un grillage sombre.

Nonobstant, les dispositions précédentes, pour les parcelles dont une ou plusieurs des limites séparatives sert de frontière avec une zone A ou N, les clôtures sur ces limites devront être impérativement doublées d'arbres de basse tige ou de haies bocagères.

11.6 Stockages extérieurs

Les aires de stockage extérieures devront être le moins visibles possible depuis les espaces publics. Les écrans seront réalisés principalement par des plantations végétales (linéaire ou petit bosquet).

Article 12 – Ux : Stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés devront être réalisées, sauf pour les constructions existantes dans le cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Article 13 – Ux : Espaces libres et plantations – espaces boisés classés :

Les normes ne s'appliquent pas au projet de réhabilitation ou au projet créant moins de 50% de surface de plancher supplémentaire par rapport à celle existante avant le commencement des travaux.

Les plantations seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences régionales.

Les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie et d'optimiser la gestion des eaux.

La surface végétalisée doit être au moins égale à **20%** de l'unité foncière. Ces surfaces végétalisées devront comporter un arbre pour 200 m².

La quantification des espaces végétalisés ne comprend pas :

- les aires de stationnement (imperméabilisées ou non) ;
- les surfaces de circulation automobile (imperméabilisées ou non).

La quantification des espaces végétalisés comprend :

- les cheminements piétons,
- les aires de jeux,
- les espaces plantés en plein terre (pelouse, massif, arbres....)
- les toitures végétalisées et les dalles de couverture.

Conformément aux objectifs de la loi sur l'eau, on veillera à éviter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation.

Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de basse tige, à raison d'un sujet pour 5 places.

Les plantations seront réalisées avec des essences et des végétaux de la région.

Les espaces paysagers repérés au document graphique dénommé "plan de zonage" sont protégés au titre de l'article L.151-23° du Code de l'Urbanisme pour leur qualité paysagère ou écologique. Ils sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur.

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément du paysage identifié, en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à une autorisation préalable. Cette mesure s'applique à la suppression définitive d'éléments bocagers et non à la gestion courante des haies (recepape, balivage...). La destruction d'un élément du paysage identifié pourra être autorisée pour les raisons suivantes :

- pour assurer la sécurité des biens et des personnes,
- pour éviter les risques sanitaires (allergie par exemple),
- pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres.

Si elle est autorisée par la commune, la destruction de certains linéaires bocagers sera compensée par la création de nouveaux linéaires ou l'amélioration de linéaires existants (colmatage de brèches, regarnissage de haies discontinues, etc...).

Conditions des mesures compensatoires :

- le demandeur doit reconstituer un linéaire au moins identique à celui détruit ;
- le demandeur doit au minimum reconstituer le même type d'ouvrage que celui détruit (talus planté, talus nu, haie) ;
- les travaux d'embellissement du siège d'exploitation (haies ornementales) ne constituent pas une mesure compensatoire.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – Ux : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 – 1AU : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions et installations destinées aux activités industrielles ;
- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage d'un quartier d'habitation.
- Les constructions ou parties de constructions situées sous le niveau le plus haut de la nappe phréatique et utilisées notamment comme cave, parking...en sous-sol sont interdites.
- Le dépôt à ciel ouvert de matériaux ou de matériel.
- Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage,
- Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les constructions ou installations nouvelles liées à l'exploitation agricole,
- L'aménagement de terrains pour le camping ou le caravanning,
- L'implantation de constructions ou installations nouvelles liées à l'exploitation agricole
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

Article 2 – 1AU : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 Conditions générales d'urbanisation :

Les occupations et utilisations du sol ne peuvent être réalisées que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

La réalisation de l'opération doit être compatible avec la poursuite d'une urbanisation cohérente de la zone satisfaisant aux conditions particulières définies ci-dessous.

2.2 Conditions particulières par secteurs :

L'ouverture des secteurs à l'urbanisation devra se faire sous réserve :

- que les constructions soient compatibles avec l'aménagement de la zone prévu par les orientations particulières d'aménagement,
- Et que soient réalisés, au fur et à mesure, les équipements internes à la zone :

- le réseau d'eau,
- le réseau d'assainissement,
- le réseau d'eau pluviale, si techniquement nécessaire,
- le réseau d'électricité,
- le réseau d'éclairage public,
- la voirie,
- la protection incendie.

2.3 Occupations et utilisations du sol admises dans les secteurs :

Sont admis, sous réserve des conditions fixées dans les conditions générales du présent article :

- Les constructions à usage d'habitation et ses annexes et dépendances, d'artisanat, de commerces, de services, de bureaux et d'équipement collectif à condition que les activités exercées ne créent pas de nuisances (bruit, fumées, odeurs, poussières, trépidations, etc....) ou de dangers incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les aménagements, les transformations et les extensions des constructions existantes ;
- Les réhabilitations des constructions existantes ;
- Les aires et parcs de stationnement, ouverts au public, sous réserve de recevoir un traitement paysager ;
- Les aires de jeux et de sports (non motorisés), et les espaces verts ouverts au public,
- La reconstruction à l'identique après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, à condition que la construction neuve respecte les emplacements réservés et les différentes servitudes;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve que soient prises des dispositions les rendant compatibles avec le milieu environnant et qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de graves atteintes à l'environnement et à la santé publique.
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux de transport, de distribution d'énergie ou d'eau, dès lors que toute disposition est prise pour leur insertion dans l'environnement.

Rappels :

Certains secteurs du territoire peuvent être soumis à des **phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux**. Cette connaissance ne conduit pas à devoir interdire ou limiter les nouveaux projets. Toutefois les constructeurs doivent être incités à :

- faire une reconnaissance géotechnique sur la parcelle ;
- réaliser les fondations appropriées ;
- consolider les murs porteurs ;
- désolidariser les bâtiments accolés ;
- éviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.

Le zonage parasismique de la France place la commune de VASSY en **zone de sismicité « 2 »** (risque faible mais non négligeable). Ce zonage implique l'application de règles parasismiques pour les constructions neuves.

Le règlement du PLU rappelle donc que ce classement ne conduit pas à devoir interdire les nouvelles constructions mais soumet les bâtiments, équipements et installations de catégorie III et IV aux règles de construction parasismique (eurocodes 8).

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – 1AU : Accès et voiries

3.1 Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Toute opération devra prévoir sur son unité foncière un cheminement accessible aux personnes à mobilité réduite reliant les emprises publiques ou les voies à l'entrée du bâtiment.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que la nature et l'intensité du trafic.

3.2 Voirie :

Les terrains doivent être desservis par des emprises publiques ou des voies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les nouvelles voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation, seront, conformément aux orientations particulières d'aménagement, à usage mixte (véhicules motorisés/piétons/cyclistes).

Article 4 – 1AU : Desserte par les réseaux

Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux existants d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.

4.1 Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

4.2 Eaux usées :

En zone d'assainissement collectif, le PLU rappelle l'obligation de raccordement posée aux articles L.1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

En zone d'assainissement non collectif, selon la sensibilité écologique des milieux et/ou la nature des sols, le choix de la filière d'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur et validé par le service compétent en la matière.

4.3 Eaux pluviales :

Selon la nature du sol, le pétitionnaire prendra les mesures pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, conformément au Code Général des Collectivités Territoriales.

4.4 Autres réseaux

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets (EDF, GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunication. Ces coffrets doivent s'intégrer au mieux dans le paysage.

Article 5 – 1AU : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 – 1AU : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application :

Les dispositions de l'article 6 régissent l'implantation des constructions implantées le long des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé.

Alignement

L'alignement, au sens du présent article, désigne la limite entre le domaine public et le domaine privé et/ou la limite d'emprise d'une voie privée.

Modalités de calcul des reculs

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les débords de toiture, les corniches, etc....

Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait. Le retrait est d'une distance minimale de 4 mètres.

Dispositions particulières

Une implantation à l'alignement ou en retrait à une distance inférieure à 4 m peut être admise, quand elle a pour but de souligner la composition d'un espace public, notamment une place ou un angle de rue.

Pour les équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général (poste transformateur, poste télécom, station de refoulement, de relevage, etc....), l'implantation se fera soit avec un retrait minimal de 2 mètres.

Article 7 – 1AU : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Champ d'application :

Les dispositions de l'article 7 régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du ou des terrains voisins.

Modalité de calcul des retraits :

Le retrait est la distance comptée de tout point de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,9 m et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,6m au dessus du niveau du sol.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

Règles d'implantation :

L'implantation doit tenir compte des caractéristiques du tissu existant et en particulier des bâtiments situés sur l'unité foncière et sur les parcelles voisines.

A moins que le bâtiment à construire ne soit implanté sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (*limite séparative ou hauteur/2, minimum 3 mètres*).

Lorsqu'il existe sur une parcelle voisine une construction d'habitation en bon état implantée sur la limite séparative, qui comporte des baies ou des ventilations de pièces d'habitation donnant sur cette limite séparative, les conditions minimum d'éclairément ou de ventilation de ces pièces devront être restituées.

Article 8 – 1AU : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété se fera selon des dispositions préservant leur éclairément. Une distance d'au moins 4 mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article 9 – 1AU : Emprise au sol

Non réglementé.

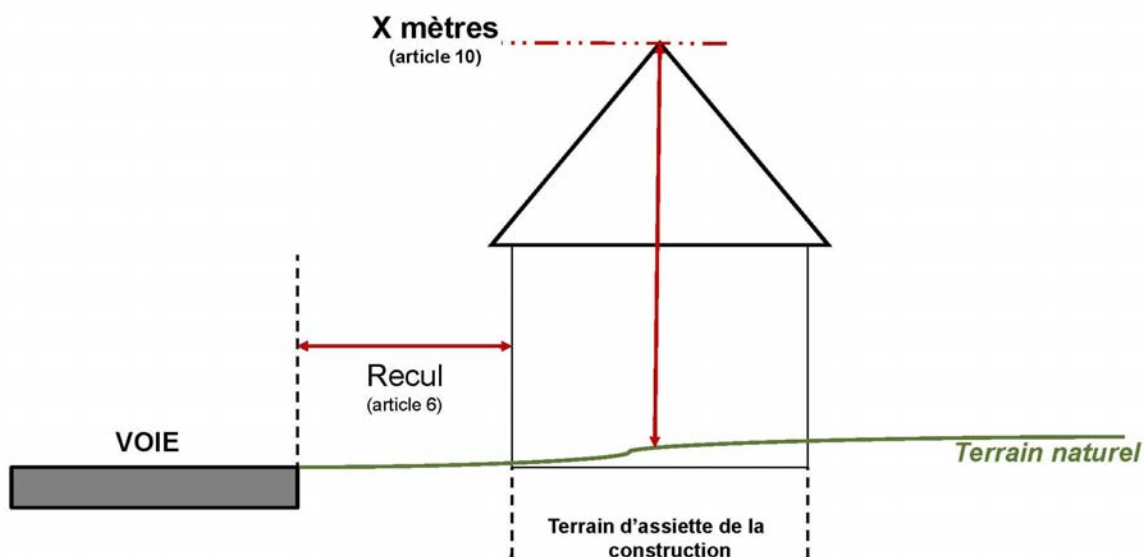
Article 10 – 1AU : Hauteur des constructions**Modalité de calcul :**

Les hauteurs de constructions sont mesurées de la façon suivante :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage à partir d'un point moyen du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

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 0,6 m.

Mode de calcul : par rapport à un point moyen du terrain d'assiette de la construction :



X = nombre de mètres fixé dans le règlement

Hauteur des constructions :

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerre) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère, et 9 mètres au faîtage.

Dispositions particulières

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public, qui compte tenu de leur caractère réclament une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus.

Article 11 – 1AU : Aspect extérieur :

11.1 Dispositions générales :

En référence à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, les constructions et installations à édifier ou à modifier doivent participer, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, à l'intérêt et à la mise en valeur des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, et à la conservation des perspectives monumentales. A ce titre, l'implantation et l'architecture des constructions neuves devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits, des séquences urbaines, des rythmes horizontaux et verticaux.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis, sous réserve d'assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Adaptation au terrain naturel

Le terrain naturel devra conserver son caractère. Tout mouvement de terre important (remblai ou déblai) est interdit, sauf dans le cadre d'une recomposition du terrain si la topographie de celui-ci le justifie ou dans le cadre d'un aménagement paysager spécifique (par exemple, talus planté).

Constructions contemporaines ou bioclimatiques

Des dispositions différentes de celles prévues aux paragraphes 11.2 et suivants pourront être admises pour des constructions d'architecture contemporaine ou bioclimatique se distinguant par leur valeur créative, l'usage de matériaux de qualité, le dessin de formes nouvelles ou le respect de l'environnement.

11.2 Toitures

Les toitures à pans et les toitures terrasses devront s'insérer dans le gabarit défini à l'article 10 du présent règlement.

Les toits courbes sont autorisés quand ils participent à une architecture contemporaine.

11.3 Matériaux de couverture

Sont privilégiés les matériaux traditionnellement utilisés au sein du Bassin de la Vire : ardoise naturelle petit modèle rectangulaire ou matériaux d'aspect et de couleur similaires.

Seront de plus autorisés, pour les équipements collectifs, les architectures modernes de qualité, les hangars et les annexes, le zinc, le cuivre, les plaques de couleur ardoise ou gris foncé, et les toitures végétalisées.

Les panneaux solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture, en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Antennes paraboliques : Sauf impératifs techniques, celles-ci doivent toujours être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public ; Dans tous les cas, leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

11.4 Vérandas et annexes (abris de jardin)

Le volume d'une véranda doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe. Pour la couverture des vérandas, peut être admise une toiture en matériau fumé ou transparent, à l'exclusion du polycarbonate blanc opaque.

La pente de couverture d'une véranda ou d'une annexe (abris de jardin) pourra être abaissée jusqu'à 10°, ou constituer une toiture terrasse accessible ou non.

11.5 Façades :

Harmonie des façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades et murs pignons, y compris pour les annexes à la construction principale.

Matériaux et couleurs

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc...) est interdit.

Sont privilégiés les matériaux destinés à rester apparents (pierres) et la mise en œuvre de matériaux et techniques traditionnellement utilisés au sein du bassin de la Vire.

Il est demandé de composer des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes, et notamment dans l'emploi des matériaux en façade.

Les enduits et les peintures de ravalement doivent être teintés en harmonie avec l'environnement : teintes grisées et brunes.

11.6 Clôtures :

En limite d'emprise publique :

La clôture assure la transition entre l'espace privé et l'espace public et participe à la qualité du paysage urbain. Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux ;
- En recherchant la simplicité des formes et des structures,
- En tenant compte du bâti et du site environnants.

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres, etc... doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le traitement des clôtures devra favoriser l'homogénéité de l'opération.

Les clôtures éventuelles peuvent être constituées par des haies composées d'essences locales doublées ou non d'un grillage sombre, des murs en pierres ou en maçonnerie enduite, des parois en bois, des grilles ou des barreaudages ou par des dispositifs associant ces différents éléments.

Les plaques béton et l'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit sont interdits.

En limite séparative :

Les clôtures doivent être uniquement constituées par des haies vives composées d'essences locales, doublées éventuellement d'un grillage ou d'un treillis soudé, de couleur sombre.

La hauteur maximale des clôtures, en limites séparatives, est fixée à 2m.

Nonobstant, les dispositions précédentes, pour les parcelles dont une ou plusieurs des limites séparatives sert de frontière avec une zone A ou N, les clôtures sur ces limites devront être impérativement doublées d'arbres de basse tige ou de haies bocagères.

Article 12 – 1AU : Stationnement :

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doivent être assurés en dehors du domaine public.

Ces règles ne s'imposent pas dans le cas de l'aménagement ou de la transformation de constructions existantes à des fins d'habitations, ni dans le cas d'extensions de la surface habitable à l'intérieur de la construction existante.

Ces règles de stationnement ne s'imposent pas pour les logements locatifs aidés, financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Pour les autres constructions à usage d'habitation, le nombre de place de stationnement est exigé selon les conditions suivantes, et par logement :

- une place de stationnement, pouvant correspondre à un accès privé, par logement inférieur à 50m² de surface de plancher,
- deux places de stationnement, dont une pouvant correspondre à un accès privé, par logement compris entre 50 et 80 m² de surface de plancher,

- trois places de stationnement, dont une pouvant correspondre à un accès privé, par logement supérieur à 80 m² de surface de plancher.

Pour les bâtiments à usage de bureaux, d'artisanat, de commerces, il est exigé la création d'une place de stationnement par tranche entamée de 100m² de surface de plancher.

Des aires de stationnement pour les vélos devront être réalisées pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules automobiles, il pourra être fait application des dispositions de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme.

Article 13 – 1AU : Espaces libres et plantations – espaces boisés classés :

Les normes ne s'appliquent pas au projet d'extension créant moins de 50% de surface de plancher supplémentaire par rapport à celle existante avant le commencement des travaux.

Espaces libres et plantations

La végétation existante, les arbres isolés ou alignements d'arbres existants doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet et les sujets les plus significatifs doivent être préservés (notamment les haies et talus bordant les voies) ; ceux d'entre eux dont la suppression s'avère nécessaire, doivent faire l'objet de mesures compensatoires.

Les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie et d'optimiser la gestion des eaux.

La surface végétalisée doit être au moins égale à **30%** de l'unité foncière.

La quantification des espaces végétalisés ne comprend pas :

- les aires de stationnement (imperméabilisées ou non) ;
- les surfaces de circulation automobile (imperméabilisées ou non).

La quantification des espaces végétalisés comprend :

- les cheminements piétons,
- les aires de jeux,
- les espaces plantés en plein terre (pelouse, massif, arbres....)
- les toitures végétalisées et les dalles de couverture.

Les parcelles seront plantées d'arbres de basse tige à raison d'un arbre au moins par tranche de 300 m² de terrain.

L'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation est interdite.

Les aires et parcs de stationnement, ouverts au public, devront recevoir un traitement paysager : un arbre pour quatre emplacements de véhicule.

Les plantations seront réalisées avec des essences et des végétaux de la région.

Les espaces paysagers repérés au document graphique dénommé "plan de zonage" sont protégés au titre de l'article L.151-23° du Code de l'Urbanisme pour leur qualité paysagère ou écologique. Ils sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur.

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément du paysage identifié, en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à une autorisation préalable. Cette mesure s'applique à la suppression définitive d'éléments bocagers et non à la gestion courante des haies (recepape, balivage...). La destruction d'un élément du paysage identifié pourra être autorisée pour les raisons suivantes :

- pour assurer la sécurité des biens et des personnes,
- pour éviter les risques sanitaires (allergie par exemple),
- pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres.

Si elle est autorisée par la commune, la destruction de certains linéaires bocagers sera compensée par la création de nouveaux linéaires ou l'amélioration de linéaires existants (colmatage de brèches, regarnissage de haies discontinues, etc...).

Conditions des mesures compensatoires :

- le demandeur doit reconstituer un linéaire au moins identique à celui détruit ;
- le demandeur doit au minimum reconstituer le même type d'ouvrage que celui détruit (talus planté, talus nu, haie) ;
- les travaux d'embellissement du siège d'exploitation (haies ornementales) ne constituent pas une mesure compensatoire.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – 1AU : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 – 2AU : Occupations et utilisations du sol interdites

Tous les modes d'occupations ou d'utilisation du sol autres que ceux énumérés à l'article 2 sont interdits.

Article 2 – 2AU : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêts collectifs.
- Les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols à conditions qu'ils soient liés :
 - o à des travaux de constructions autorisés,
 - o ou à des aménagements paysagers ou hydrauliques,
 - o ou à la réalisation d'aires de stationnement ou d'aménagement de voirie,
 - o ou à la création d'espace public.

La zone 2AU est insuffisamment ou n'est pas équipée, elle est donc destinée au développement de l'urbanisation future et ce, à long terme. Son aménagement ne pourra se réaliser qu'après modification ou révision générale du Plan Local d'Urbanisme.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – 2AU : Accès et voiries

Non réglementé.

Article 4 – 2AU : Desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article 5 – 2AU : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 – 2AU : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait. Le retrait est d'une distance minimale de 5 mètres.

Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les réseaux d'intérêt public.

Article 7 – 2AU : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

A moins qu'elle ne jouxte la limite séparative, toute construction doit être implantée de telle sorte que la distance, mesurée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 m.

Article 8 – 2AU : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 – 2AU : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – 2AU : Hauteur des constructions

Non réglementé.

Article 11 – 2AU : Aspect extérieur :

Non réglementé.

Article 12 – 2AU : Stationnement :

Non réglementé.

Article 13 – 2AU : Espaces libres et plantations – espaces boisés classés :

Non réglementé.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – 2AU : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 – A : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles visées en article 2. Notamment, les constructions ou parties de constructions situées sous le niveau le plus haut de la nappe phréatique et utilisées notamment comme cave, parking...en sous-sol sont interdites.

Article 2 – A : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement de l'activité des exploitations agricoles, dans la mesure où elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage ;
- Les changements de destination des bâtiments repérés sur les documents graphiques du PLU, au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ;
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sous les conditions cumulatives suivantes :
 - qu'elles soient situées à proximité des bâtiments agricoles existants ou projetés;
 - que la présence de l'agriculteur soit indispensable au bon fonctionnement de l'activité agricole.
- La réfection et l'adaptation des constructions existantes ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, à condition que la construction neuve respecte les différentes servitudes;
- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées à condition :
 - Que la hauteur au faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 m à l'acrotère en cas de toitures terrasses;
 - Que la densité de l'ensemble des constructions soit limitée à un maximum de 0.40 pour les unités foncières de moins de 1000 m² (rapport entre la surface de plancher globale et la surface de l'unité foncière) et à un maximum de 0.3 lorsque la surface de l'unité foncière est supérieure.
 - Que l'extension n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface de l'unité foncière sur laquelle elle se situe;
 - Qu'elle soit implantée sur limite ou en retrait des limites d'emprise publique et séparatives.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration ou à autorisation, à condition d'être strictement liées à l'agriculture ou à l'élevage ;
- Les occupations et utilisation du sol liées aux activités du tourisme et d'accueil en milieu rural (fermes auberges, chambres d'hôtes...) dans la mesure où ces activités constituent le prolongement de l'activité agricole et s'exercent dans des bâtiments agricoles existants avant l'approbation du présent PLU ;

- Les aires et parcs de stationnement, ouverts au public, sous réserve de recevoir un traitement paysager ;
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux de transport, de distribution d'énergie ou d'eau, dès lors que toute disposition est prise pour leur insertion dans l'environnement ;

Seront de plus autorisées, au sein des zones Ah, les occupations et utilisations du sol suivantes, à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :

- Les abris pour animaux (hors activité agricole principale) et les autres annexes des constructions à usage d'habitation existantes, sont autorisées à condition :
 - Que la hauteur au faîtage des annexes soit inférieure ou égale à 6 m ou à 3 m à l'acrotère en cas de toitures terrasses;
 - Que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface de l'unité foncière sur laquelle elle se situe ;
 - Que l'annexe, à l'exception des abris pour animaux (hors activité agricole principale), soit entièrement implantée à l'intérieure d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.
 - Que la densité de l'ensemble des constructions soit limitée à un maximum de 0.40 pour les unités foncières de moins de 1000 m² (rapport entre la surface de plancher globale et la surface de l'unité foncière) et à un maximum de 0.3 lorsque la surface de l'unité foncière est supérieure.

Les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformées en nouveaux logements.

Rappels :

Certains secteurs du territoire peuvent être soumis à des **phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux**. Cette connaissance ne conduit pas à devoir interdire ou limiter les nouveaux projets. Toutefois les constructeurs doivent être incités à :

- faire une reconnaissance géotechnique sur la parcelle ;
- réaliser les fondations appropriées ;
- consolider les murs porteurs ;
- désolidariser les bâtiments accolés ;
- éviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.

Le zonage parasismique de la France place la commune de VASSY en **zone de sismicité « 2 »** (risque faible mais non négligeable). Ce zonage implique l'application de règles parasismiques pour les constructions neuves.

Le règlement du PLU rappelle donc que ce classement ne conduit pas à devoir interdire les nouvelles constructions mais soumet les bâtiments, équipements et installations de catégorie III et IV aux règles de construction parasismique (eurocodes 8).

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – A : Accès et voiries

3.1 Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que la nature et l'intensité du trafic.

3.2 Voirie :

Les terrains doivent être desservis par des emprises publiques ou des voies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les nouvelles voies, publiques ou privées, d'une longueur supérieure à 40 mètres, se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour faire demi-tour.

Article 4 – A : Desserte par les réseaux

Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux existants d'eau, de voirie et d'électricité.

4.1 Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

A défaut de réseau public, cette alimentation peut être opérée par forage, captage ou puits particuliers, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

4.2 Eaux usées :

En zone d'assainissement collectif, le PLU rappelle l'obligation de raccordement posée aux articles L.1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

En zone d'assainissement non collectif, selon la sensibilité écologique des milieux et/ou la nature des sols, le choix de la filière d'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur et validé par le service compétent en la matière.

4.3 Eaux pluviales :

Selon la nature du sol, le pétitionnaire prendra les mesures pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, conformément au Code Général des Collectivités Territoriales.

4.4 Autres réseaux

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets (EDF, GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunication. Ces coffrets doivent s'intégrer au mieux dans le paysage.

Article 5 – A : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 – A : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application :

Les dispositions de l'article 6 régissent l'implantation des constructions implantées le long des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé.

Alignement

L'alignement, au sens du présent article, désigne la limite entre le domaine public et le domaine privé et/ou la limite d'emprise d'une voie privée.

Modalités de calcul des reculs

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les débords de toiture, les corniches, etc....

Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait. Le retrait est d'une distance minimale de :

- 15 mètres par rapport aux routes départementales ;
- 10 mètres, par rapport aux autres voies, à modifier ou à créer ;
- 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants, à modifier ou à créer.

Pour les autres constructions (annexes, abris pour animaux (hors activité agricole principale) et extensions), les conditions d'implantation sont indiquées au sein de l'article 2 de la zone A.

Dispositions particulières

Une implantation à l'alignement ou en retrait à une distance inférieure à 10 m peut être admise :

- Quand cela permet d'assurer une continuité des façades avec les bâtiments contigus existants.
- Pour l'aménagement, la surélévation ou l'agrandissement d'une construction existante implantée différemment de la règle.
- Pour la reconstruction d'un bâtiment totalement ou partiellement détruit par accident.

Pour les équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général (poste transformateur, poste télécom, station de refoulement, de relevage, etc...), l'implantation se fera soit à l'alignement de la voie, soit avec un retrait.

Article 7 – A : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Champ d'application :

Les dispositions de l'article 7 régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du ou des terrains voisins.

Modalité de calcul des retraits :

Le retrait est la distance comptée de tout point de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,9 m et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,6m au dessus du niveau du sol.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

Règles d'implantation :

L'implantation doit tenir compte des caractéristiques du tissu existant et en particulier des bâtiments situés sur l'unité foncière et sur les parcelles voisines.

Les constructions peuvent s'implanter sur limite ou en retrait des limites séparatives, latérales et de fond.

Pour les autres constructions (annexes, abris pour animaux (hors activité agricole principale) et extensions), les conditions d'implantation sont indiquées au sein de l'article 2 de la zone A.

Article 8 – A : Implantation des constructions les uns par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments peuvent être implantés de telle manière qu'ils soient contigus ou isolés les uns par rapport aux autres.

Une distance d'au moins 4 mètres sera imposée entre deux bâtiments non contigus, pour permettre l'accès des services de sécurité.

Article 9 – A : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions, annexes et extensions à usage d'habitation est limitée à 20% de l'unité foncière.

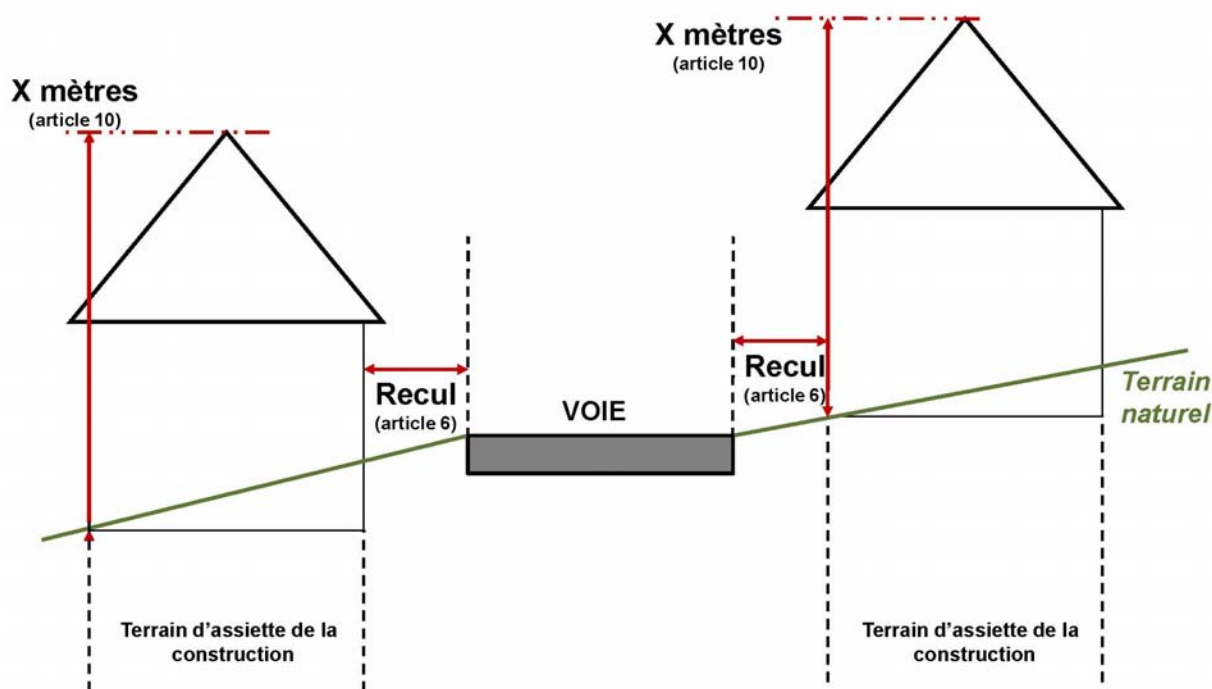
Article 10 – A : Hauteur des constructions

Modalité de calcul :

Les hauteurs de constructions sont mesurées de la façon suivante :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage ou à l'acrotère (dans le cas d'une toiture terrasse), à partir du point le plus bas du terrain d'assiette de la construction existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Mode de calcul : par rapport au point le plus bas du terrain d'assiette de la construction :



Hauteur des constructions :

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerre) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

Constructions à usage agricole :

Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions à usage agricole.

Bâtiments d'habitation :

La hauteur maximale des constructions au faîtage est fixée à 9 mètres.

La hauteur maximale mesurée à l'égout ou à l'acrotère est fixée à 6 mètres.

Pour les annexes et extensions des constructions à usage d'habitation existantes :

Les conditions de hauteurs sont indiquées au sein de l'article A2.

Dispositions particulières

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour la reconstruction après sinistre : le nouvel immeuble pourra avoir la même hauteur que le bâtiment originel.
- Pour les extensions et transformations de bâtiments existants dont la hauteur n'est pas conforme à la règle : elles peuvent être autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus hautes que le bâtiment existant.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public, qui compte tenu de leur caractère réclament une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus.

Article 11 – A : Aspect extérieur :

11.1 Dispositions générales :

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Seuls les talus partiels, rétablissant la pente naturelle, sont autorisés.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis, sous réserve d'assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les bâtiments d'exploitation et la maison d'habitation éventuelle devront présenter une unité pour former un corps de ferme cohérent destiné à éviter la simple juxtaposition de constructions et privilégier l'organisation des bâtiments autour d'une cour intérieure.

11.2 Toitures, pour les constructions à usage d'habitation

Les toitures à pans et les toitures terrasses devront s'insérer dans le gabarit défini à l'article 10 du présent règlement.

Les toits courbes sont autorisés quand ils participent à une architecture contemporaine.

11.3 Matériaux de couverture, pour les constructions à usage d'habitation

Sont privilégiés les matériaux traditionnellement utilisés au sein du Bassin de la Vire : ardoise naturelle petit modèle rectangulaire ou matériaux d'aspect et de couleur similaires.

Seront de plus autorisés, pour les constructions à usage d'activités, les équipements collectifs, les architectures modernes de qualité, les hangars et les annexes, le zinc, le cuivre, les plaques de couleur ardoise ou gris foncé, et les toitures végétalisées.

En cas de réfection totale de la toiture, il doit être recherché une harmonie avec les couvertures environnantes, sauf si l'aspect original de la construction est remis en cause par cette harmonisation. En cas d'extension, les matériaux de la nouvelle toiture doivent être d'aspect et de couleur similaire à la toiture existante, sauf s'il s'agit d'une gestion architecturale contemporaine volontairement différente.

Les panneaux solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture, en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Antennes paraboliques : Sauf impératifs techniques, celles-ci doivent toujours être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public ; Dans tous les cas, leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

11.4 Vérandas et annexes (abris de jardin)

Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe. Pour la couverture des vérandas, peut être admise une toiture en matériau fumé ou transparent, à l'exclusion du polycarbonate blanc opaque.

La pente de couverture d'une véranda ou d'une annexe pourra être abaissée jusqu'à 10°, ou constituer une toiture terrasse accessible ou non.

11.5 Façades, pour les constructions à usage d'habitation :

Harmonie des façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades et murs pignons, y compris pour les annexes à la construction principale.

Matériaux et couleurs

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc...) est interdit.

Sont privilégiés les matériaux destinés à rester apparents (pierre) et la mise en œuvre de matériaux et techniques traditionnellement utilisés au sein du bassin de la Vire.

Il est demandé de composer des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes, et notamment dans l'emploi des matériaux en façade.

Les enduits et les peintures de ravalement doivent être teintés en harmonie avec l'environnement : teintes grisées et brunes.

11.6 Clôtures :

Les murs en pierre traditionnels existants, quelque soit leur hauteur d'origine, devront être reconstruits, rénovés ou mis en valeur. Les murs en pierre seront maintenus ou restaurés à l'identique. L'enduit des murs ou murets sera autorisé à condition que les teintes de cet enduit respectent les couleurs des pierres locales. Aussi, le remplacement des matériaux nobles ou caractéristiques de l'époque de mise en œuvre par des matériaux banals est interdit.

Dans les autres cas :

Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

En limite d'emprise publique :

Les clôtures sur les voies publiques ne devront pas excéder 1.50m, sous réserve de ne pas entraver la visibilité depuis la voie publique

En limite séparative :

Les clôtures ne devront pas excéder 2m.

11.7 Prescriptions spécifiques aux bâtiments agricoles

Ils devront présenter un aspect compatible avec l'environnement naturel afin de limiter au maximum leur impact visuel.

Les nuances de façades devront être choisies parmi les teintes dominantes de l'environnement, en excluant les couleurs vives et agressives.

Les bâtiments doivent être implantés à l'arrière de plantations (haies bocagères par exemple), afin d'en diminuer l'impact visuel.

Article 12 – A : Stationnement :

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement et de manœuvre correspondant aux besoins de ces opérations.

Article 13 – A : Espaces libres et plantations – espaces boisés classés :

Les normes ne s'appliquent pas au projet de réhabilitation ou au projet d'extension créant moins de 50% de surface de plancher supplémentaire par rapport à celle existante avant le commencement des travaux.

Espaces libres et plantations

La végétation existante, les arbres isolés ou alignements d'arbres existants doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet et les sujets les plus significatifs doivent être préservés (notamment les haies et talus bordant les voies) ; ceux d'entre eux dont la suppression s'avère nécessaire, doivent faire l'objet de mesures compensatoires.

Les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie et d'optimiser la gestion des eaux.

La surface végétalisée doit être au moins égale à **20%** de l'unité foncière.

La quantification des espaces végétalisés ne comprend pas :

- les aires de stationnement (imperméabilisées ou non) ;
- les surfaces de circulation automobile (imperméabilisées ou non).

La quantification des espaces végétalisés comprend :

- les cheminements piétons,
- les aires de jeux,
- les espaces plantés en plein terre (pelouse, massif, arbres....)
- les toitures végétalisées et les dalles de couverture.

On veillera à éviter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation.

Les aires et parcs de stationnement, ouverts au public, devront recevoir un traitement paysager : elles devront être cernées d'écrans boisés ou de haies vives d'essences locales.

Les plantations seront réalisées avec des essences et des végétaux de la région.

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, inscrits au document graphique dénommé "plan de zonage", sont soumis aux dispositions de l'article L130- 1 du Code de l'Urbanisme qui précise qu'est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les coupes et abattages sont soumis à autorisation préalable.

Les espaces paysagers repérés au document graphique dénommé "plan de zonage" sont protégés au titre de l'article L.151-23° du Code de l'Urbanisme pour leur qualité paysagère ou écologique. Ils sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur.

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément du paysage identifié, en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à une autorisation préalable. Cette mesure s'applique à la suppression définitive d'éléments bocagers et non à la gestion courante des haies (recepape, balivage...). La destruction d'un élément du paysage identifié pourra être autorisée pour les raisons suivantes :

- pour assurer la sécurité des biens et des personnes,
- pour éviter les risques sanitaires (allergie par exemple),
- pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres.

Si elle est autorisée par la commune, la destruction de certains linéaires bocagers sera compensée par la création de nouveaux linéaires ou l'amélioration de linéaires existants (colmatage de brèches, regarnissage de haies discontinues, etc...).

Conditions des mesures compensatoires :

- le demandeur doit reconstituer un linéaire au moins identique à celui détruit ;
- le demandeur doit au minimum reconstituer le même type d'ouvrage que celui détruit (talus planté, talus nu, haie) ;

- les travaux d'embellissement du siège d'exploitation (haies ornementales) ne constituent pas une mesure compensatoire.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – A : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 – N : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles visées en l'article 2. Notamment, Les constructions ou parties de constructions situées sous le niveau le plus haut de la nappe phréatique et utilisées notamment comme cave, parking...en sous-sol sont interdites.

Dans le secteur Np, l'extension de tout bâtiment est interdite.

Article 2 – N : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises dans l'ensemble de la zone N, les occupations et utilisations du sol suivantes, lorsqu'elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole et/ou forestière, sous réserve de ne pas porter atteinte par leur nature ou leur ampleur aux qualités du site, et sous réserve de ne pas excéder une emprise au sol de 50m² ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent atteinte ni à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ni au caractère de la zone.
- Les travaux nécessaires à l'aménagement et l'entretien des cheminements piétons, cyclistes et équestres existants ou à créer.
- La reconstruction à l'identique après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, à condition que la construction neuve respecte les différentes servitudes.
- Les changements de destination des bâtiments repérés sur les documents graphiques du PLU, au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- La réfection et l'adaptation des constructions existantes ;
- Les abris pour animaux (hors activité agricole principale) et les autres annexes des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisés à condition :
 - Que la hauteur au faîtage des annexes soit inférieure ou égale à 6 m ou à 3 m à l'acrotère en cas de toitures terrasses;
 - Que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface de l'unité foncière sur laquelle elle se situe ;
 - Que l'annexe, à l'exception des abris pour animaux (hors activité agricole principale), soit entièrement implantée à l'intérieure d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.
 - Que la densité de l'ensemble des constructions soit limitée à un maximum de 0.40 pour les unités foncières de moins de 1000 m² (rapport entre la surface de plancher globale et

la surface de l'unité foncière) et à un maximum de 0.3 lorsque la surface de l'unité foncière est supérieure.

Les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformées en nouveaux logements.

- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées à condition :
 - Que la hauteur au faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 m à l'acrotère en cas de toitures terrasses;
 - Que la densité de l'ensemble des constructions soit limitée à un maximum de 0.40 pour les unités foncières de moins de 1000 m² (rapport entre la surface de plancher globale et la surface de l'unité foncière) et à un maximum de 0.3 lorsque la surface de l'unité foncière est supérieure.
 - Que l'extension n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface de l'unité foncière sur laquelle elle se situe;
 - Qu'elle soit implantée sur limite ou en retrait des limites d'emprise publique et séparatives.
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée et à la création de talus plantés.

Sont seules autorisées au sein de la zone Np :

- Les ouvrages, constructions et installations d'intérêt public ou collectif ;
- Les travaux d'aménagement ou de réhabilitation d'un bâtiment existant, les rénovations des constructions existantes, sous réserve de ne pas compromettre l'environnement naturel environnant.

Sont seules autorisées au sein de la zone Ni :

- Les travaux et installations d'intérêt collectif,
- Les travaux, constructions et installations de nature à réduire les risques identifiés.

L'ensemble de ces travaux ne seront autorisés que s'ils n'aggravent pas les risques et ne sont pas susceptibles d'en provoquer de nouveaux.

Sont seules autorisées au sein de la zone Nep :

- Les constructions, installations et activités strictement liées à l'exploitation et au contrôle des points d'eau ;
- Les équipements et travaux liés aux transports d'énergie électrique et aux télécommunications ;

Les autorisations d'utilisation des sols peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de prescriptions spéciales propres à assurer la sauvegarde de la qualité des eaux d'alimentation et la préservation des captages ou forages contre des contaminations de toute origine.

Rappels :

Certains secteurs du territoire peuvent être soumis à des **phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux**. Cette connaissance ne conduit pas à devoir interdire ou limiter les nouveaux projets. Toutefois les constructeurs doivent être incités à :

- faire une reconnaissance géotechnique sur la parcelle ;
- réaliser les fondations appropriées ;
- consolider les murs porteurs ;
- désolidariser les bâtiments accolés ;
- éviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.

Le zonage parasismique de la France place la commune de VASSY en **zone de sismicité « 2 »** (risque faible mais non négligeable). Ce zonage implique l'application de règles parasismiques pour les constructions neuves.

Le règlement du PLU rappelle donc que ce classement ne conduit pas à devoir interdire les nouvelles constructions mais soumet les bâtiments, équipements et installations de catégorie III et IV aux règles de construction parasismique (eurocodes 8).

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – N : Accès et voiries

3.1 Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que la nature et l'intensité du trafic.

3.2 Voirie :

Les terrains doivent être desservis par des emprises publiques ou des voies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Toute chaussée nouvelle, quelle que soit sa fonction (piétonnière, cycliste ou automobile) doit être conçue, dans son tracé, son emprise et le traitement de ses abords, ainsi que par son revêtement, afin de préserver les sites naturels concernés et limiter son impact visuel.

Article 4 – N : Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

4.2 Eaux usées :

En zone d'assainissement collectif, le PLU rappelle l'obligation de raccordement posée aux articles L.1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

En zone d'assainissement non collectif, selon la sensibilité écologique des milieux et/ou la nature des sols, le choix de la filière d'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur et validé par le service compétent en la matière.

4.3 Eaux pluviales :

Selon la nature du sol, le pétitionnaire prendra les mesures pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, conformément au Code Général des Collectivités Territoriales.

4.4 Autres réseaux

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets (EDF, GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunication. Ces coffrets doivent s'intégrer au mieux dans le paysage.

Article 5 – N : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 – N : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application :

Les dispositions de l'article 6 régissent l'implantation des constructions implantées le long des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé.

Alignement

L'alignement, au sens du présent article, désigne la limite entre le domaine public et le domaine privé et/ou la limite d'emprise d'une voie privée.

Modalités de calcul des reculs

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les débords de toiture, les corniches, etc....

Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait. Le retrait est d'une distance minimale de :

- 10 mètres par rapport aux routes départementales ;
- 5 mètres, par rapport aux autres voies, à modifier ou à créer ;
- 20 mètres des berges des cours d'eau et rivières.

Pour les autres constructions (annexes, abris pour animaux (hors activité agricole principale) et extensions), les conditions d'implantation sont indiquées au sein de l'article 2 de la zone N.

Dispositions particulières

Une implantation à l'alignement ou en retrait à une distance inférieure à celles définies précédemment peut être admise :

- Quand cela permet d'assurer une continuité des façades avec les bâtiments contigus existants.
- Pour l'aménagement, la surélévation ou l'agrandissement d'une construction existante implantée différemment de la règle.
- Pour la reconstruction d'un bâtiment totalement ou partiellement détruit par accident.

Pour les équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général (poste transformateur, poste télécom, station de refoulement, de relevage, etc...), l'implantation se fera soit à l'alignement de la voie, soit avec un retrait.

Article 7 – N : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Champ d'application :

Les dispositions de l'article 7 régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du ou des terrains voisins.

Modalité de calcul des retraits :

Le retrait est la distance comptée de tout point de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,9 m et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,6m au dessus du niveau du sol.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

Règles d'implantation :

L'implantation doit tenir compte des caractéristiques du tissu existant et en particulier des bâtiments situés sur l'unité foncière et sur les parcelles voisines.

Les constructions peuvent s'implanter sur limite ou en retrait des limites séparatives, latérales et de fond.

Pour les autres constructions (annexes, abris pour animaux (hors activité agricole principale) et extensions), les conditions d'implantation sont indiquées au sein de l'article 2 de la zone N.

Article 8 – N : Implantation des constructions les uns par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments peuvent être implantés de telle manière qu'ils soient contigus ou isolés les uns par rapport aux autres.

Une distance d'au moins 4 mètres sera imposée entre deux bâtiments non contigus, pour permettre l'accès des services de sécurité.

Article 9 – N : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions, annexes et extensions à usage d'habitation est limitée à 20% de l'unité foncière.

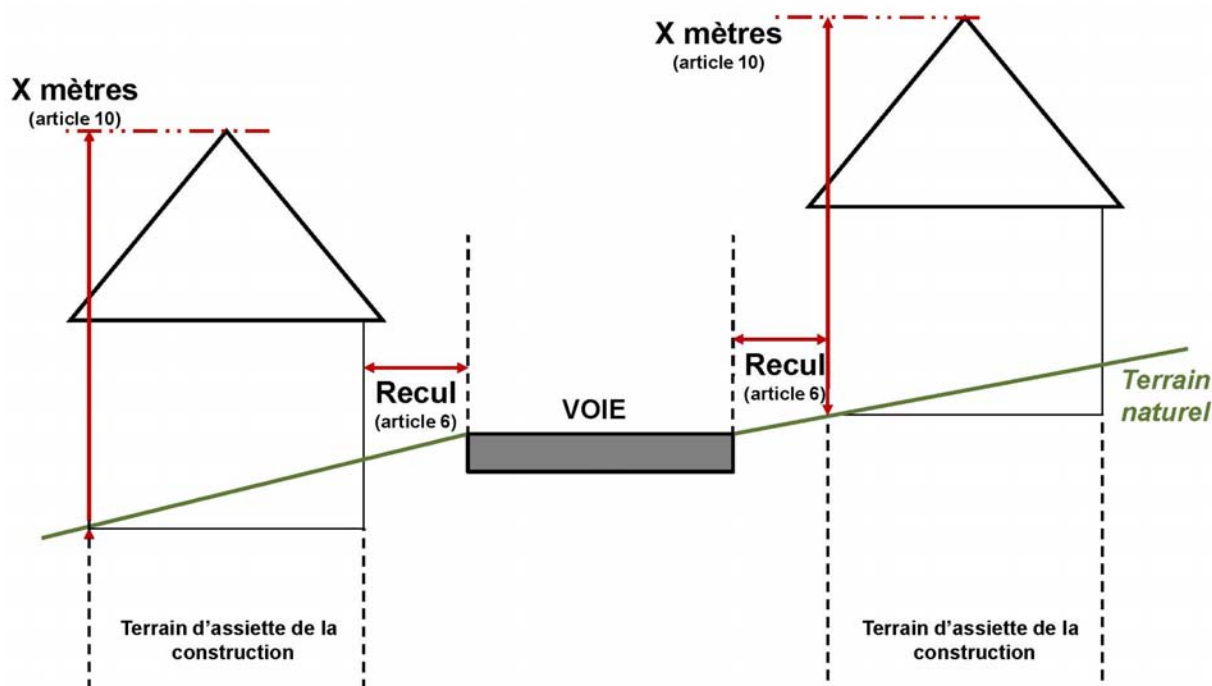
Article 10 – N : Hauteur des constructions

Modalité de calcul :

Les hauteurs de constructions sont mesurées de la façon suivante :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage ou à l'acrotère (dans le cas d'une toiture terrasse), à partir du point le plus bas du terrain d'assiette de la construction existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Mode de calcul : par rapport au point le plus bas du terrain d'assiette de la construction :



Hauteur des constructions :

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerre) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

Pour les constructions existantes à usage de logement :

La hauteur maximale au faîtage est fixée à 9 mètres.

La hauteur maximale mesurée à l'acrotère ou à l'égout est fixée à 7 mètres.

Pour les constructions non vouées au logement :

Au faite du toit, la hauteur maximum des constructions est limitée à 6 mètres.

Pour les annexes et extensions des constructions à usage d'habitation existantes :

Les conditions de hauteurs sont indiquées au sein de l'article A2.

Dispositions particulières

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour la reconstruction après sinistre : le nouvel immeuble pourra avoir la même hauteur que le bâtiment originel.
- Pour les transformations de bâtiments existants dont la hauteur n'est pas conforme à la règle : elles peuvent être autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus hautes que le bâtiment existant.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public, qui compte tenu de leur caractère réclament une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus.

Article 11 – N : Aspect extérieur :

11.1 Dispositions générales :

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Seuls les talus partiels, rétablissant la pente naturelle, sont autorisés.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis, sous réserve d'assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

11.2 Toitures

Les toitures à pans et les toitures terrasses devront s'insérer dans le gabarit défini à l'article 10 du présent règlement.

Les toits courbes sont autorisés quand ils participent à une architecture contemporaine.

11.3 Matériaux de couverture

Sont privilégiés les matériaux traditionnellement utilisés au sein du Bassin de la Vire : ardoise naturelle petit modèle rectangulaire ou matériaux d'aspect et de couleur similaires.

Seront de plus autorisés, pour les équipements collectifs, les architectures modernes de qualité, les hangars et les annexes, le zinc, le cuivre, les plaques de couleur ardoise ou gris foncé et les toitures végétalisées.

En cas de réfection totale de la toiture, il doit être recherché une harmonie avec les couvertures environnantes, sauf si l'aspect original de la construction est remis en cause par cette harmonisation.

En cas d'extension, les matériaux de la nouvelle toiture doivent être d'aspect et de couleur similaire à la toiture existante, sauf s'il s'agit d'une gestion architecturale contemporaine volontairement différente.

Les panneaux solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture, en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Antennes paraboliques : Sauf impératifs techniques, celles-ci doivent toujours être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public ; Dans tous les cas, leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

11.4 Vérandas et annexes (abris de jardin)

Le volume d'une véranda doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe. Pour la couverture des vérandas, peut être admise une toiture en matériau fumé ou transparent, à l'exclusion du polycarbonate blanc opaque.

La pente de couverture de cette extension ou annexe (abris de jardin) pourra être abaissée jusqu'à 10°, ou constituer une toiture terrasse accessible ou non.

11.5 Façades :

Harmonie des façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades et murs pignons, y compris pour les annexes à la construction principale.

Les raccords entre les bâtiments implantés en ordre continu, devront être traités de manière à assurer une transition harmonieuse.

Les éléments d'architecture de pastiche, discordants avec l'architecture considérée doivent être évités afin de maintenir l'harmonie de la façade.

Les pignons seront traités avec la même qualité de finition que les façades principales.

Dans le cadre d'une rénovation, la conservation de certains éléments de décoration pourra être imposée s'ils participent à l'unité et à l'identité de la façade (bandeau, moulure, corniche, encadrements, éléments d'angles, garde corps, dépassée de toiture, ...).

Les ravalements doivent se faire dans le respect de l'architecture, de la mise en valeur des façades et des décors d'origine.

Matériaux et couleurs

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc...) est interdit.

Sont privilégiés les matériaux destinés à rester apparents (pierre) et la mise en œuvre de matériaux et techniques traditionnellement utilisés au sein du Bassin de la Vire.

Il est demandé de composer des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes, et notamment dans l'emploi des matériaux en façade.

Les enduits et les peintures de ravalement doivent être teintés en harmonie avec l'environnement : teintes grisées et brunes.

11.6 Clôtures :

Les murs en pierre traditionnels existants, quelque soit leur hauteur d'origine, devront être reconstruits, rénovés ou mis en valeur. Les murs en pierre seront maintenus ou restaurés à l'identique. L'enduit des murs ou murets sera autorisé à condition que les teintes de cet enduit respectent les couleurs des pierres locales. Aussi, le remplacement des matériaux nobles ou caractéristiques de l'époque de mise en œuvre par des matériaux banals est interdit.

Dans les autres cas :

Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

En limite d'emprise publique :

Les clôtures sur les voies publiques ne devront pas excéder 1.50m, sous réserve de ne pas entraver la visibilité depuis la voie publique

En limite séparative :

Les clôtures ne devront pas excéder 2m.

Article 12 – N : Stationnement :

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

Article 13 – N : Espaces libres et plantations – espaces boisés classés :

Tous les espaces libres devront par leur traitement paysager contribuer à la conservation et à la mise en valeur de la qualité du site.

Les normes ne s'appliquent pas au projet de réhabilitation ou au projet d'extension créant moins de 50% de surface de plancher supplémentaire par rapport à celle existante avant le commencement des travaux.

Espaces libres et plantations

La végétation existante, les arbres isolés ou alignements d'arbres existants doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet et les sujets les plus significatifs doivent être préservés (notamment les haies et talus bordant les voies) ; ceux d'entre eux dont la suppression s'avère nécessaire, doivent faire l'objet de mesures compensatoires.

Les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie et d'optimiser la gestion des eaux.

On veillera à éviter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation.

Les aires et parcs de stationnement, ouverts au public, devront être réalisées en matériaux perméables aux eaux pluviales et recevoir un traitement paysager : elles devront être cernées d'écrans boisés ou de haies vives d'essences locales.

Les plantations seront réalisées avec des essences et des végétaux de la région.

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, inscrits au document graphique dénommé "plan de zonage", sont soumis aux dispositions de l'article L130- 1 du Code de l'Urbanisme qui précise qu'est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les coupes et abattages sont soumis à autorisation préalable.

Les espaces paysagers repérés au document graphique dénommé "plan de zonage" sont protégés au titre de l'article L.151-23° du Code de l'Urbanisme pour leur qualité paysagère ou écologique. Ils sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur.

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément du paysage identifié, en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à une autorisation préalable. Cette mesure s'applique à la suppression définitive d'éléments bocagers et non à la gestion courante des haies (receppe, balivage...). La destruction d'un élément du paysage identifié pourra être autorisée pour les raisons suivantes :

- pour assurer la sécurité des biens et des personnes,
- pour éviter les risques sanitaires (allergie par exemple),
- pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres.

Si elle est autorisée par la commune, la destruction de certains linéaires bocagers sera compensée par la création de nouveaux linéaires ou l'amélioration de linéaires existants (colmatage de brèches, regarnissage de haies discontinues, etc...).

Conditions des mesures compensatoires :

- le demandeur doit reconstituer un linéaire au moins identique à celui détruit ;
- le demandeur doit au minimum reconstituer le même type d'ouvrage que celui détruit (talus planté, talus nu, haie) ;
- les travaux d'embellissement du siège d'exploitation (haies ornementales) ne constituent pas une mesure compensatoire.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – N : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

LEXIQUE

ACROTERE

Socle disposé à chacune des extrémités et au sommet d'un fronton ou d'un pignon.
Muret en parti sommitale de la façade, situé au-dessus de la toiture terrasse et comportant le relevé d'étanchéité.

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre ce qui est fonds privé et ce qui est le domaine public.

Une servitude d'alignement peut être instituée sur un fonds privé afin de revoir les limites de la voie.

ANNEXES

La notion d'annexe dépend tout d'abord du point de savoir si elle fait corps ou non avec le bâtiment principal. Ainsi, un garage, un cellier, une chaufferie accolés et ayant un accès direct au bâtiment principal ne sont pas des annexes, mais une extension. En revanche, un bâtiment relié par un simple auvent ou un porche peut être considéré comme une annexe.

Seront considérés comme annexes, les locaux secondaires constituant des dépendances, tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardin, garages, ateliers, etc...

ARBRE DE HAUTES TIGES

Arbre ayant une taille moyenne de 7 mètres à l'âge adulte.

Selon l'article 671 du Code civil « il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus, et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations. Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur. Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer ses espaliers.

ARTISANAT

L'artisanat regroupe 4 secteurs d'activité : l'alimentation, la fabrication, les services et le bâtiment.

CHAUSSÉE

La chaussée est la partie de la voie destinée à la circulation des véhicules, ainsi que, généralement, à l'écoulement des eaux pluviales de surface (caniveaux).

CLOTURE

La clôture est une "barrière", construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Elle permet d'enclaver un espace et de séparer deux propriétés, voire de les isoler visuellement. L'importance de la clôture dans le paysage urbain ou rural a conduit à soumettre son édification ou sa construction à autorisation administrative. Le droit de se clore est intégré dans l'article 647 du code civil.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) détermine la surface constructible par rapport à la superficie du terrain. Le COS fixe donc la densité maximale de construction autorisée sur un terrain. En multipliant ce coefficient par la surface du terrain, on obtient la Surface Hors Œuvre Nette (SHON)

constructible, c'est-à-dire la surface de plancher constructible sur le terrain en question. Le COS est fixé par l'article 14 du Plan d'Occupation des Sols (POS) ou du Plan Local de l'Urbanisme (PLU).

Exemple : Vous avez un terrain de 500 m². Le COS de la zone du PLU où se trouve votre terrain est de 0,2. Vous avez le droit de construire 100 m² de surface de plancher (500×0,2=100).

EAUX PLUVIALES

On entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux celles provenant d'arrosage et de lavage des jardins, des voies publiques ou privées et des cours d'immeubles, des fontaines, les eaux de vidange des piscines, les eaux de climatisation... dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur.

EMPLACEMENT RESERVE

L'emplacement réservé a pour objet, dans un périmètre où doivent être réalisés des équipements publics, d'éviter que les terrains concernés ne soient utilisés de façon incompatible avec leur destination future.

À ce titre, la réglementation des emplacements réservés constitue à la fois une restriction à l'utilisation d'un bien par son propriétaire, en même temps qu'une garantie de disponibilité de ce bien pour la collectivité publique bénéficiaire.

EMPRISE PUBLIQUE

Les emprises publiques correspondent notamment aux places, parcs, squares et jardins publics, aires de stationnement publiques, emprises ferroviaires, sentes piétonnes.

EXHAUSSEMENT DE SOL

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si son épaisseur excède 2 m.

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.

EMPRISE PUBLIQUE

Tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

La ligne de référence pour apprécier la distance d'implantation des constructions par rapport à l'emprise publique est la limite entre le fond public et le fond privé.

EQUIPEMENTS COLLECTIFS D'INTERET GENERAL

Il s'agit de l'ensemble des installations, des réseaux et des constructions, qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin ; il s'agit notamment :

- des équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol),
- des équipements de superstructures (bâtiments à usage collectif, d'intérêt général), dans les domaines hospitaliers, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, cultuel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs locaux, départementaux, régionaux et nationaux.

Un équipement collectif d'intérêt général peut avoir une gestion privée ou publique.

FAITAGE

Intersection horizontale de deux pans de toiture, par conséquent la partie la plus élevée d'un toit.

LIMITE SEPARATIVE

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées ; elles sont de deux types :
 - les limites latérales qui séparent deux propriétés et qui donnent sur les voies ou emprises publiques ;
 - les limites de fond de parcelles qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques.

OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

En posant la condition liée à l'aménagement d'ensemble, le code de l'urbanisme s'inscrit dans l'obligation d'utilisation économe de l'espace posée à l'article L. 121-1.

L'objectif est d'éviter l'existence de « reliquats » de terrains n'ayant pas donné lieu à une opération d'aménagement, alors que telle était pourtant leur vocation.

L'aménagement « d'ensemble » signifie donc que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains constituant un groupe « homogène ». À titre d'exemple, tel devra être le cas lorsque les voies existantes ou dont la création est prévue par les orientations d'aménagement permettent de délimiter clairement des ensembles ou « blocs » de terrains cohérents, notamment lorsqu'un groupe de parcelles est entouré de voies sur chaque côté. Dans cette hypothèse, ces terrains devront faire l'objet d'une opération d'aménagement sur leur totalité. Les autres parcelles de la zone AU pourront quant à elles donner lieu à une opération distincte.

L'urbanisation de la zone AU peut donc logiquement être opérée par la voie d'une opération. En l'absence de jurisprudence contraire à ce jour, il n'apparaît pas impossible qu'elle puisse également se faire sous la forme de plusieurs opérations, menées conjointement ou de façon successive et aboutissant, au final, à un aménagement d'ensemble

OPERATION GROUPEE

Opération portant sur la construction, sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale, de plusieurs bâtiments et faisant l'objet d'un seul permis de construire. Par opposition au lotissement, cela sous-entend que l'architecture des différentes constructions est homogène, et procède d'une même recherche d'intégration.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Elles définissent les conditions d'aménagement de certains secteurs en restructuration particulière et peuvent se traduire par des schémas. Les opérations de construction doivent être compatibles avec les orientations c'est-à-dire qu'elles doivent respecter son esprit.

PETITIONNAIRE

Personne faisant la demande d'autorisation d'urbanisme.

PLEINE TERRE

Terre qui n'est pas située sur des constructions (dalle, toit...).

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels réseaux existants ou projetés dans son sous-sol ne portent pas atteinte à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment son raccordement à la nappe phréatique. Les parties de terrain en pleine terre ne peuvent supporter des constructions en sous-sol.

SERVITUDE DE PASSAGE (Art. 682 à 685-1 du Code civil - Art. 697 à 702 du Code civil)

Le propriétaire dont les fonds* sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner (Code civil, art. 682).

La servitude est une charge imposée sur un fonds, dit fonds servant, pour l'utilité d'un autre fonds, dit fonds dominant, appartenant à un autre propriétaire. (Code civil, art. 637). La servitude n'est pas établie au profit d'une personne, mais d'un fonds (une propriété foncière). C'est un droit réel immobilier, établi par titre et qui doit être mentionné dans tout acte de vente. *Fonds : terrain, propriété foncière

SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE

C'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, cimetières, lignes électriques, ondes radioélectriques etc.)

Ces servitudes sont instituées indépendamment du Plan Local d'Urbanisme par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leurs procédures d'institution ont été accomplies. La liste de ces servitudes figure en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

SOLS NATURELS EXISTANTS

Niveau du sol considéré avant la réalisation des travaux faisant l'objet d'une autorisation.

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher remplace automatiquement la SHON et la SHOB à compter du 1^{er} mars 2012.

La surface de plancher de la construction (art. R.112-2 du code de l'urbanisme) 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.

TOITURES VEGETALISEES

La toiture végétalisée consiste en un système d'étanchéité recouvert d'un complexe drainant, composé d'un substrat de croissance (matière organique et volcanique), qui accueille une couche végétale pré-cultivée (aspect engazonné) ou une couche de substrat léger (sédum, vivaces, graminées,...).

UNITE FONCIERE

Désignent l'ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Ainsi, dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.

VOIE

Une voie est un espace qui dessert plusieurs propriétés et qui comporte des aménagements permettant la circulation des véhicules. Elle comprend la chaussée, les trottoirs, les aménagements cyclables.

Une voie est privée lorsqu'elle est constituée de parcelles privées bien que son aménagement soit ouvert à la circulation des véhicules.