

DEPARTEMENT DU CALVADOS

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE PRÉ-BOCAGE INTERCOM SECTEUR EST



PARC CITIS
4, avenue de Tsukuba
14 200 HEROUVILLE SAINT
CLAIR
Tel 02 31 53 74 54
Fax 02 31 53 77 59
Email : contact@planis.fr

4.1

REGLEMENT - PIECE ECRITE

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Communautaire du 20 décembre
2022

SOMMAIRE

Sommaire	2
Préambule	15
Caractère général des zones	16
Champ d'application de la règle d'urbanisme	17
Règles d'urbanisme territorialisées	17
Le document graphique «zonage»	18
Rappel sur les dispositions particulières applicables sur le territoire communal.....	19
Droit de préemption :	19
Déclaration préalable à l'édification d'une clôture.....	19
Dispositions applicables aux zones urbaines	20
Chapitre 1 : Zone U.....	22
Caractère de la zone U.....	22
Section I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	22
U I.1 – Destinations et sous-destinations des constructions de la zone	22
U I.2 – Interdictions et limitations de certains usages et affectations du sol, constructions et activités, destinations et sous-destinations.....	24
U I.2.1 Interdictions.....	24
U I.2.2 Limitations.....	26
U I.3 – Mixité fonctionnelle et sociale.....	27
Section II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	28
U II.1. Volumétrie et implantation des constructions	29

U II.1.1 Volumétrie.....	29
U II.1.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	31
Les constructions principales	33
Les annexes et extensions	33
U II.1.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	34
U II.2. Qualités urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....	34
U II.2.1 Principes généraux ou esthétique générale	34
U II.2.2 Prescriptions architecturales	35
Dispositions architecturales supplémentaires spécifiques	36
U II.2.3 Clôtures et murs.....	37
U II.2.4 Le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme	38
U II.2.4 Locaux et équipements techniques.....	39
U II.2.5 Antennes	39
U II.2.6 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales	39
U II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions	40
U II.3.1 Obligations en matière de coefficient de perméabilité ou éco-aménageables.....	40
U II.3.2 Clôture végétale et haie bocagère.....	41
U II.3.3 Projets d'ensemble.....	41
U II.3.4 Le patrimoine naturel identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.....	41
U II.3.4 Les Espaces Boisés Classés.....	42
U II.4. stationnement	42
U II.4.1 Le stationnement des véhicules (autres que vélos).....	42
Habitat individuel	42
Habitat collectif	42
U II.4.2 Le stationnement des vélos.....	42

Habitat collectif.....	42
Section III : Equipements et réseaux.....	43
U III.1. Desserte des terrains par les voies publiques ou privées	43
U III.2. Desserte des terrains par les réseaux publics	43
U III.2.1 Alimentation en eau potable	43
U III.2.2 Protection contre l'incendie	43
U III.2.3 Assainissement.....	43
U III.2.4 Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).....	44
U III.2.5 Collecte des déchets ménagers et assimilés.....	44
Chapitre 2 : Secteur UX et sous-secteur UXc.....	45
Caractère du secteur UX.....	45
Caractère du sous-secteur UXc.....	45
Section I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	45
UX I.1 - Destinations et sous-destinations des constructions de la zone.....	45
UX I.2 – Interdictions et limitations de certains usages et affectations du sol, constructions et activités, destinations et sous-destinations	47
UX I.2.1 Interdictions	47
UX I.2.2 Limitations	48
Section II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	49
UX II.1. Volumétrie et implantation des constructions.....	50
UX II.1.1 Volumétrie.....	50
UX II.1.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	50
UX II.1.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	52
UX II.2. Qualités urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	52
UX II.2.1 Principes généraux ou esthétique générale	52
UX II.2.2 Prescriptions architecturales.....	52
UX II.2.2 Clôtures et murs	53

UX II.2.3 Locaux et équipements techniques	53
UX II.2.4 Le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme	53
UX II.2.4 Stockages extérieurs.....	54
UX II.2.5 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales	54
UX II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions.....	55
UX II.3.1 Obligations en matière de coefficient de perméabilité ou éco-aménageables	55
UX II.3.2 Clôture végétale et haie bocagère	55
UX II.3.3 Le patrimoine naturel identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.....	56
UX II.3.4 Les Espaces Boisés Classés.....	56
UX I.4. Stationnement	57
UX I.4.1 Le stationnement des véhicules (autres que vélos)	57
UX I.4.2 Le stationnement des vélos	57
Section III : Equipements et réseaux.....	57
UX III.1. Desserte des terrains par les voies publiques ou privées.....	57
UX III.2. Desserte des terrains par les réseaux publics.....	58
UX III.2.1 Alimentation en eau potable	58
UX III.2.2 Assainissement	58
UX III.2.3 Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)	58
UX III.2.4 Collecte des déchets ménagers et assimilés	58
Chapitre 3 : Secteur UE.....	59
Caractère du secteur UE.....	59
Section I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	59
UE I.1 - Destinations et sous-destinations des constructions de la zone	59
UE I.2 – Interdictions et limitations de certains usages et affectations du sol, constructions et activités, destinations et sous-destinations.....	61
UE I.2.1 Interdictions.....	61

UE I.2.2 Limitations.....	62
Section II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	63
UE II.1. Volumétrie et implantation des constructions.....	63
UE II.1.1 Volumétrie.....	63
UE II.1.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	63
UE II.1.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	63
UE II.2. Qualités urbaines architecturales, environnementales et paysagères.....	63
UE II.2.1 Principes généraux ou esthétique générale.....	63
UE II.2.2 Prescriptions architecturales.....	64
UE II.2.3 Clôtures et murs.....	64
UE II.2.4 Le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.....	65
UE II.2.5 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.....	65
UE II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions.....	66
UE II.3.1 Obligations en matière de coefficient de perméabilité ou éco-aménageables.....	66
UE II.3.2 Clôture végétale et haie bocagère.....	66
UE II.3.3 Le patrimoine naturel identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.....	67
UE II.3.4 Les Espaces Boisés Classés.....	67
UE I.4. stationnement.....	68
UE I.4.1 Le stationnement des véhicules (autres que vélos).....	68
UE I.4.2 Le stationnement des vélos.....	68
Section III : Equipements et réseaux.....	68
UE III.1. Desserte des terrains par les voies publiques ou privées.....	68
UE III.2. Desserte des terrains par les réseaux publics.....	69
UE III.2.1 Alimentation en eau potable.....	69
UE III.2.2 Assainissement.....	69

UE III.2.3 Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).....	69
UE III.2.4 Collecte des déchets ménagers et assimilés	69
Dispositions applicables aux zones a urbaniser	70
Chapitre 1 : zone 1AU	71
Caractère de la zone 1AU	71
Section I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	71
1AU I.1 – Destinations et sous-destinations des constructions de la zone.....	71
1AU I.2 – Interdictions et limitations de certains usages et affectations du sol, constructions et activités, destinations et sous-destinations.....	73
1AU I.2.1 Interdictions.....	73
1AU I.2.2 Limitations.....	73
1AU I.3 – Mixité fonctionnelle et sociale.....	75
1AU I.3.1 Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle	75
1AU I.3.2 Dispositions relatives à la mixité sociale	75
Section II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	76
1AU II.1. Volumétrie et implantation des constructions.....	76
1AU II.1.1 Volumétrie	76
1AU II.1.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	77
1AU II.1.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	78
1AU II.2. Qualités urbaines architecturales, environnementale et paysagère	78
1AU II.2.1 Principes généraux ou esthétique générale	78
1AU II.2.2 Prescriptions architecturales.....	79
1AU II.2.3 Clôtures et murs	80
1AU II.2.4 Le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.....	81
1AU II.2.5 Locaux et équipements techniques	81
1AU II.2.6 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales	82

1AU II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions	82
1AU II.3.1 Obligations en matière de coefficient de perméabilité ou éco-aménageables	82
1AU II.3.2 Clôture végétale et haie bocagère	82
1AU II.3.3 Projets d'ensemble	83
1AU II.3.4 Le patrimoine naturel identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme	83
1AU II.3.5 Les Espaces Boisés Classés	84
1AU II.4. stationnement.....	84
1AU II.4.1 Le stationnement des véhicules (autres que vélos)	84
Habitat individuel.....	84
Habitat collectif.....	84
1AU II.4.2 Le stationnement des vélos	84
Section III : Equipements et réseaux.....	85
1AU III.1. Desserte des terrains par les voies publiques ou privées.....	85
1AU III.2. Desserte des terrains par les réseaux publics.....	85
1AU III.2.1 Alimentation en eau potable.....	85
1AU III.2.2 Protection contre l'incendie.....	85
1AU III.2.3 Assainissement	85
1AU III.2.4 Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)	86
1AU III.2.5 Collecte des déchets ménagers et assimilés	86
Chapitre 2 : zone 1AUX	87
Caractère de la zone 1AUX	87
Section I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	87
1AUX I.1 – Destinations et sous-destinations des constructions de la zone	87
1AUX I.2 – Interdictions et limitations de certains usages et affectations du sol, constructions et activités, destinations et sous-destinations.....	89
1AUX I.2.1 Interdictions.....	89
1AUX I.2.2 Limitations.....	89

Section II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	90
1AUX II.1. Volumétrie et implantation des constructions	90
1AUX II.1.1 Volumétrie.....	90
1AUX II.1.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	91
1AUX II.1.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	92
1AUX II.2. Qualités urbaines architecturales, environnementale et paysagère.....	92
1AUX II.2.1 Principes généraux ou esthétique générale.....	92
1AUX II.2.2 Prescriptions architecturales.....	92
1AUX II.2.3 Clôtures et murs.....	93
1AUX II.2.4 Le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.....	93
1AUX II.2.5 Locaux et équipements techniques.....	94
1AUX II.2.6 Stockages extérieurs	94
1AUX II.2.7 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales	94
1AUX II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions	95
1AUX II.3.1 Obligations en matière de coefficient de perméabilité ou éco-aménageables.....	95
1AUX II.3.2 Surfaces perméables ou éco-aménageables	95
1AUX II.3.3 Clôture végétale et haie bocagère.....	95
1AUX II.3.4 Le patrimoine naturel identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme	96
1AUX II.3.5 Les Espaces Boisés Classés.....	97
1AUX I.4. stationnement	97
1AUX I.4.1 Le stationnement des véhicules (autres que vélos).....	97
1AUX I.4.2 Le stationnement des vélos	97
Section III : Equipements et réseaux.....	97
1AUX III.1. Desserte des terrains par les voies publiques ou privées	97
1AUX III.2. Desserte des terrains par les réseaux publics	98

1AUX III.2.1 Alimentation en eau potable.....	98
1AUX III.2.2 Assainissement.....	98
1AUX III.2.3 Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).....	98
1AUX III.2.4 Collecte des déchets ménagers et assimilés	98
Chapitre 3 : zone 2AU	99
Caractère de la zone 2AU	99
Section I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	99
2AU I.1 – Destinations et sous-destinations des constructions de la zone	99
2AU I.2 – Interdictions et limitations de certains usages et affectations du sol, constructions et activités, destinations et sous-destinations.....	99
2AU I.2.1 Dans l'ensemble de la zone 2AU, sauf dispositions contraires spécifiques, sont autorisés sous conditions	99
Section II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	100
Section III : Equipements et réseaux.....	100
Dispositions applicables aux zones agricoles.....	101
Chapitre 1 : Zone A.....	102
Caractère de la zone A.....	102
Section I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	102
A I.1 – Destinations et sous-destinations des constructions de la zone A	102
A I.2 – Interdictions et limitations de certains usages et affectations du sol, constructions et activités, destinations et sous-destinations	104
A I.2.1 Interdictions	104
A I.2.2 Limitations	106
Section II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	108
A II.1. Volumétrie et implantation des constructions.....	109
A II.1.1 Volumétrie.....	109
A II.1.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	110
A II.1.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	110
A II.1.4 Implantation sur le terrain.....	111

A II.1.5 Dispositions relatives à l'emprise au sol des constructions	111
A II.2. Qualités urbaines architecturales, environnementale et paysagère	113
A II.2.1 Principes généraux ou esthétique générale	113
Les constructions à destination d'habitation	113
Bâtiments à destination des exploitations agricoles	114
A II.2.3 Clôtures et murs	114
A II.2.4 Le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme	115
A II.2.5 Locaux et équipements techniques	116
A II.2.6 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales	116
A II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions	116
A II.3.1 Obligations en matière de coefficient de perméabilité ou éco-aménageables	116
A II.3.2 Clôture végétale et haie bocagère	116
A II.3.3 Le patrimoine naturel identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme	117
A II.3.3 Les Espaces Boisés Classés	117
A II.4. Stationnement	118
Section III : Equipements et réseaux	118
A III.1. Desserte des terrains par les voies publiques ou privées	118
A III.2. Desserte des terrains par les réseaux publics	118
A III.2.1 Alimentation en eau potable	118
A III.2.2 Assainissement	118
A III.2.3 Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)	119
A III.2.4 Collecte des déchets ménagers et assimilés	119
Dispositions applicables aux zones naturelles	120
Chapitre 1 : Zone N	121
Caractère de la zone N	121

Section I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	121
N I.1 – Destinations et sous-destinations des constructions de la zone N	121
N I.2 – Interdictions et limitations de certains usages et affectations du sol, constructions et activités, destinations et sous-destinations.....	123
N I.2.1 Interdictions.....	123
N I.2.2 Limitations.....	125
Section II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	128
N II.1. Volumétrie et implantation des constructions.....	128
N II.1.1 Volumétrie	128
N II.1.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	129
N II.1.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	130
N II.1.4 Implantation sur le terrain	130
N II.1.5 Dispositions relatives à l'emprise au sol des constructions.....	130
N II.2. Qualités urbaines architecturales, environnementale et paysagère.....	132
N II.2.1 Principes généraux ou esthétique générale.....	132
Les constructions à destination d'habitation.....	132
Bâtiments à destination des exploitations agricoles	133
N II.2.3 Clôtures et murs	133
N II.2.4 Le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.....	134
N II.2.5 Locaux et équipements techniques.....	135
N II.2.6 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales	135
N II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions	135
N II.3.1 Obligations en matière de coefficient de perméabilité ou éco-aménageables.....	135
N II.3.2 Clôture végétale et haie bocagère	136
N II.3.3 Le patrimoine naturel identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme	136
N II.3.4 Les Espaces Boisés Classés	137

N II.4. Stationnement.....	137
Section III : Equipements et réseaux.....	137
N III.1. Desserte des terrains par les voies publiques ou privées.....	137
N III.2. Desserte des terrains par les réseaux publics	138
N III.2.1 Alimentation en eau potable.....	138
N III.2.3 Assainissement.....	138
N III.2.4 Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).....	138
N III.2.5 Collecte des déchets ménagers et assimilés	138
Annexes au règlement.....	139
Annexe 1	140
Arrêté du 10 novembre 2016	140
Destinations et sous-destination des constructions	140
Exploitation agricole et forestière	140
Exploitation agricole.....	140
Exploitation forestière.....	140
Habitat	140
Logement.....	140
Hébergement	140
Commerce et activités de service.....	141
Artisanat et commerce de détail	141
Restauration.....	141
Commerce de gros.....	141
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	141
Hébergement hôtelier et touristique.....	141
Cinéma.....	141
Equipements d'intérêt collectif et services publics.....	141

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	141
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	142
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	142
Salles d'art et de spectacles.....	142
Equipements sportifs	142
Autres équipements recevant du public.....	142
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.....	142
Industrie	142
Entrepôt.....	142
Bureau.....	142
Centre de congrès et d'exposition.....	143
Annexe 2	144
Lexique des termes employés.....	144
Les définitions retenues	144
Les précisions utiles pour l'emploi des définitions.....	148
Annexe 3	150

PREAMBULE

Le présent document établit les règles du PLUi de Pré-Bocage Intercom Secteur Est selon la nouvelle version du code de l'urbanisme (réforme en date du 1er janvier 2016).

CARACTERE GENERAL DES ZONES

CHAMP D'APPLICATION DE LA REGLE D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes de **PRE-BOCAGE INTERCOM SECTEUR EST**.

Par délibération en date du 21 Février 2018, le Conseil Communautaire a choisi d'établir les règles du futur PLUi de **PRE-BOCAGE INTERCOM SECTEUR EST** selon la nouvelle version du code de l'urbanisme (réforme en date du 1^{er} janvier 2016).

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, et, en particulier, de ses articles L.151-8 à 151-42 et R.151-9 et R.151-50.

REGLES D'URBANISME TERRITORIALISEES

Conformément au Code de l'Urbanisme, la communauté de communes est divisée en quatre zones : zone urbaine, zone à urbaniser, zone agricole et zone naturelle (exemple : U). Le règlement écrit est précisé à l'échelle de chaque zone.

Ces zones comprennent des secteurs (exemple : UA, UB, UC, AH, AX, NH, NL, etc).

Ces secteurs comprennent des sous-secteurs (exemple : UXc).

La zone U couvre des espaces majoritairement à caractère résidentiel. La zone contient les noyaux anciens des bourgs et quelques hameaux et les quartiers d'extensions à vocation d'habitat sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble de type constructions individuelles avec des hauteurs, des densités et volumes diversifiés.

Cette zone urbaine peut également comporter, ponctuellement, des constructions à vocation artisanale, de services et d'activités commerciales ainsi que d'équipements, à condition qu'elles ne nuisent pas à la vocation d'habitat.

La zone 1AU est une zone non équipée ou insuffisamment équipée où est prévue à court terme l'extension de l'urbanisation sous la forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation d'équipements publics et privés correspondants.

Les constructions et opérations admises devront être conformes aux dispositions du règlement et respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies, cohérentes avec le PADD.

La zone A correspond aux espaces agricoles. La valeur agronomique et biologique des sols la caractérise. L'objectif du règlement est également de permettre l'évolution et le bon fonctionnement des sites agricoles tout en permettant des changements de destinations justifiés.

La zone N est une zone naturelle comprenant les secteurs du territoire communal équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière ; soit de leur caractère d'espace naturel ; soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

A moins qu'il en soit précisé autrement, lorsqu'un point du règlement est défini à l'échelle d'une zone, il s'applique par défaut aux secteurs et éventuels sous-secteurs qu'elle comprend.

Le territoire couvert par le PLUi inclut notamment les terrains classés comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés visés aux articles L.113-1 et L.151-41 du Code de l'Urbanisme et les éléments du paysage à protéger (articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme).

LE DOCUMENT GRAPHIQUE «ZONAGE»

Il fait apparaître :

- Le zonage du règlement écrit,
- Les limites communales et intercommunales.

Le document graphique « Prescriptions » fait apparaître :

- Les éléments de patrimoine et de paysage identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme,
- Les emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme,
- Les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme,
- Les aménagements paysagers à réaliser au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme,
- Les cheminements à protéger ou créer au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme,
- Les bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11,2 du code de l'urbanisme,
- Les règles graphiques opposables au titre de l'article R.151-11 du Code de l'Urbanisme,
- La bande d'inconstructibilité de part et d'autre de l'A84, RD 675 et RD6 au titre des articles L.111-8 et L.111-6 du Code de l'Urbanisme (« Loi Barnier »),
- Les périmètres de protection autour des forages déclarés ou en cours d'être déclarés servitude d'utilité publique au titre d'un arrêté préfectoral existant ou en cours,
- Les règles graphiques à portée réglementaire au titre de l'article R.151-11 du Code de l'Urbanisme.

Le document graphique « Informations » fait apparaître :

- La zone de nuisances de part et d'autre des axes classés à grande circulation (RD 675, RD6, A 84),
- Les zones humides avérées figurant sur l'atlas de la DREAL (données de janvier 2017),
- Les zones humides observées par le cabinet PLANIS (cf. Annexe : Délimitation des zones humides, 2018),
- Les zones humides non avérées sur les secteurs faisant l'objet d'une OAP (cf. Annexe : Délimitation des zones humides, 2018),

Le document graphique « Risques » fait apparaître :

- Les secteurs soumis aux risques environnementaux : zone inondable par débordement des cours d'eau et remontée de nappe ...,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.

RAPPEL SUR LES DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

Droit de préemption :

La délibération du Conseil communautaire en date du 15 Mars 2017 confirme l'institution du droit de préemption urbain dans les zones urbaines (habitat et économie), dans les zones à urbaniser (habitat et économie) et les STECAL (économie et tourisme) de la Communauté de Communes PBI.

Une délibération sera prise à l'approbation du PLUI.

Déclaration préalable à l'édification d'une clôture

Vu les dispositions des articles R. 421-2g et R. 421-12d du code de l'urbanisme qui prévoient que les clôtures sont soumises à déclaration préalable à l'initiative des communes et communauté de communes, la collectivité décide d'instaurer la déclaration préalable à l'édification d'une clôture sur tout le territoire de la Communauté de Communes de Pré-Bocage Intercom Secteur Est.

Cette obligation ne s'applique pas aux clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

Une délibération sera prise à l'approbation du PLUI.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Liste des communes (nom historique)

Secteur 1 :

Longraye, Anctoville, Orbois, Sermentot, Feugeurolles-sur-Seulles, Torteval-Quesnay et Saint-Germain-d'Ectot, Saint-Louët-sur-Seulles et Amayé-sur-Seulles

Secteur 2 :

Villers-Bocage, Maisoncelles-Pelvey, Tracy-Bocage, Epinay-sur-Odon, Longvillers et Villy-Bocage

Secteur 3 :

Noyers-Bocage, Le Locheur, Tournay-sur-Odon, Missy, Monts-en-Bessin et Parfouru-sur-Odon

Secteur 4 :

Courvaudon, Bonnemaison, Landes-sur-Ajon, Le Mesnil au Grain, Maisoncelles-sur-Ajon, Banneville-sur-Ajon et St-Agnan le Malherbe

CHAPITRE 1 : ZONE U

Caractère de la zone U

La zone U couvre des espaces majoritairement à caractère résidentiel. La zone contient les noyaux anciens des bourgs et quelques hameaux. Elle correspond également aux quartiers d'habitat sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble ou au coup par coup de type constructions individuelles avec des hauteurs, des densités et volumes diversifiés.

Cette zone urbaine peut également comporter, ponctuellement, des constructions à vocation artisanale, de services et d'activités commerciales ainsi que d'équipements, à condition qu'elles ne nuisent pas à la vocation d'habitat.

Secteur UA : Centre urbain dense des pôles principaux (y compris de la Reconstruction) identifiés au SCoT et au PADD.

C'est un secteur urbain à caractère historique et patrimonial regroupant de l'habitat (maisons de ville anciennes, habitat individuel, voire petits collectifs), des équipements d'intérêt collectif et services publics, des commerces et activités de services.

Secteur UB : Centre bourg constitué d'un bâti ancien, des équipements d'intérêt collectif et de services publics, de quelques commerces et activités de services ponctuellement, des quartiers mixtes à vocation principale d'habitat issus d'extensions des noyaux urbains.

Il est caractérisé par un tissu bâti moins dense ou discontinu. Il comprend des dents creuses qui pourront être « comblées » avec de nouvelles constructions.

Secteur UC : Secteur qui regroupe des noyaux bâtis qui, à l'inverse des secteurs UA et UB, ne compte pas d'école ou autre équipement et lieu de vie. Ils ont une valeur symbolique de centre de vie. C'est un tissu peu dense marqué par de nombreuses constructions individuelles accompagnées de jardins.

Les dents creuses et les friches qu'ils comprennent pourront être « comblées » par de nouvelles constructions.

OBJECTIFS :

Maintenir l'ambiance urbaine des espaces ainsi que leur qualité tout en y permettant la densification, la diversité architecturale et l'attractivité pour tout type de ménage. Cette densification d'un espace déjà dense aujourd'hui ne doit cependant pas s'y faire au détriment de la qualité de vie.

Section I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

U I.1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS DE LA ZONE

Les destinations et sous-destinations sont définies en application du Code de l'Urbanisme complété par l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu. **Tout projet de construction d'aménagement ou d'installation se réfère à l'une de ces destinations¹.**

Ces destinations sont communes à l'ensemble des zones.

Principes applicables à la définition de la destination :

Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble. Ainsi, à titre d'exemple, les locaux annexes de type bureaux, locaux de gardiennage ou d'entreposage nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone, sont rattachés à leur destination principale à titre de locaux accessoires. Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations, au prorata de la surface de plancher affectée à chacune d'entre elles.²

Interdite : **X**

Autorisée : **✓**

Sous-conditions : ***** renvoie aux conditions définies ci-après à l'article U I.2 et U I.3.

¹ Cf. annexes

² Cf. fiche technique n° 6 réforme des destinations de construction ministère du logement et de l'habitat durable. <http://www.cohesionterritoires.gouv.fr/IMG/pdf/6reformedesdestinationsdeconstruction.pdf>

Destinations des constructions	Sous-destinations	Secteurs de la zone U		
		UA	UB	UC
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	X	X	X
	<i>Exploitation forestière</i>	X	X	X
Habitation	<i>Logement</i>	✓	✓	✓
	<i>Hébergement</i>	✓	✓	✓
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	*	*	*
	<i>Restauration</i>	✓	✓	✓
	<i>Commerce de gros</i>	X	X	X
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	✓	✓	✓
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	✓	✓	✓
	<i>Cinéma</i>	✓	✓	X

Destinations des constructions	Sous-destinations	Secteurs de la zone U		
		UA	UB	UC
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	✓	✓	*
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	*	*	*
	<i>Etablissements d'enseignement</i>	✓	✓	X
	<i>Etablissements de santé et d'action sociale</i>	✓	✓	✓
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	✓	✓	✓
	<i>Equipements sportifs</i>	✓	✓	✓
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	✓	✓	✓
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	<i>Industrie</i>	X	X	X
	<i>Entrepôt</i>	X	X	X
	<i>Bureau</i>	✓	✓	✓
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	*	X	X

U I.2 – INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

U I.2.1 Interdictions

- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier d'habitations environnant,
- Les dépôts non couverts qui portent atteinte au paysage urbain et à la sécurité des riverains (ferrailles, matériaux, déchets solides, dépôts de véhicules désaffectés...),
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Toute activité relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain,
- Les éoliennes de plus de 12 mètres.

Les zones de nuisances sonores identifiées sur le règlement graphique au titre de l'article L.571-10 du Code de l'Environnement, (figuré particulier 

Sont interdites les constructions ne respectant pas les normes d'isolement phonique, en application des arrêtés préfectoraux qui instituent le classement des voies.

Risques liés aux inondations par remontée de nappe :

- Dans les secteurs de débordement de nappe observés (trame - Dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre (trame - Les constructions et installations avec sous-sols,
- L'infiltration en profondeur des eaux pluviales dans le sol,
- L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

- Dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 1 et 2,5 mètres (trame - Les constructions et installations avec sous-sols,
- L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

Risques liés aux inondations par débordement de cours d'eau : 

- En zones non urbanisées, toutes nouvelles constructions et exhaussements sont interdits,
- En zones urbanisées, les constructions nouvelles, les extensions et les aménagements de constructions existantes devront respecter les prescriptions suivantes :
 - Une distance minimum de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau,
 - Un niveau de plancher bas situé :
 - A 0,20 mètre au-dessus de la cote des Plus Hautes Eaux Estimées (PHEE),
 - Ou si cette cote est inconnue, à plus d'un mètre au-dessus du terrain naturel,
 - Des clôtures ne faisant pas entrave aux écoulements,
 - L'interdiction des sous-sols non adaptés à l'aléa,
 - L'interdiction des exhaussements qui ne seraient pas liés aux bâtiments autorisés.

Risques liés aux chutes de blocs :

Sont interdites dans un périmètre de 100 mètres (figuré 

Risques liés aux cavités :

Est interdite dans un périmètre de 100 mètres (figuré 

Dans les zones humides (figuré particulier :  )

Dans le cas de zones humides avérées, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides sera strictement interdit, notamment les remblais et déblais à l'exception des constructions et installations, travaux ou aménagements soumis à ces conditions particulières décrits à l'article « Limitations » ci-après.

Ces interdictions peuvent être levées sur un terrain à partir du moment où le pétitionnaire sera en mesure de justifier que le projet n'impacte pas une zone humide ou que le terrain n'est pas concerné par l'existence d'une zone humide. Afin que la connaissance des zones humides du territoire puisse être affinée, les études produites pourront être communiquées à la DREAL Normandie.

Les périmètres de protections établis autour des forages détaillés dans le tableau ci-dessous, et repérés dans le règlement graphique au titre de l'article R151-34 du Code de l'Urbanisme :

Les périmètres de protection font l'objet d'un figuré particulier dans le règlement graphique : 

Nom	Commune d'implantation	type	Arrêté Préfectoral	exploitant
Le Bosq	Torteval-Quesnay	forage	procédure administrative en cours	Eaux de Normandie
Pont du Titre	Torteval-Quesnay	forage	procédure administrative en cours	Eaux de Normandie
Beyrolles F2	Longraye	forage	procédure administrative en cours	Eaux de Normandie
Manoir F2	Longraye	forage	procédure administrative en cours	Eaux de Normandie
Maison Bleue F2.2	Longraye	forage	procédure administrative en cours	Eaux de Normandie
Maison Bleue F1	Longraye	forage	procédure administrative en cours	Eaux de Normandie
Onchy	Longraye	forage	procédure administrative en cours	Eaux de Normandie
Ectot	Saint-Germain d'Ectot	forage	procédure administrative en cours	Eaux de Normandie

Sous bourg d'Ectot	Saint-Germain d'Ectot	forage	procédure administrative en cours	Eaux de Normandie
Bellejambe F1 et F2	Noyers-Bocage	forage	31 Octobre 1986.	SAUR Centre Normandie
Chemin de Sallen	Noyers-Bocage	forage	8 juin 1978	SAEP du Pré-Bocage

Au sein de ces périmètres, les prescriptions de l'arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique devront être respectées et seront interdites toutes constructions ou installations contraires aux dispositions de ces arrêtés préfectoraux (Pièce n°5 du PLUi « Annexes et servitudes »), notamment l'infiltration des eaux pluviales dans le sol par un système d'engouffrement rapide (puisard, puits perdu...).

U I.2.2 Limitations

1- Cas général en zone U (y compris UA, UB, UC)

- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sol sous réserve qu'ils soient liés à des travaux d'aménagement d'espace public ou à des travaux de construction autorisés dans la zone,

2- Autorisations sous conditions en zone U (y compris UA, UB, UC)

- Les constructions, extensions de constructions existantes ainsi que les changements de destination de bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi :
 - à destination de commerces et activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle présentant une surface de vente, sauf au commerce de gros, à condition qu'elles n'excèdent pas 400 m² de surface de plancher,
 - à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
 - à sous-destination de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
 - à sous-destination de bureaux,
 - à sous-destination de centre de congrès et d'exposition,

Sous réserve que le projet, par sa nature, son importance, son aspect, le trafic généré, n'engendre pas de nuisances en termes de salubrité, sécurité, et tranquillité des habitations environnantes. Et que les entreprises aient pris les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances si elles sont autorisées.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment -à condition que celui-ci ait été régulièrement édifié- démolé ou détruit depuis moins de 10 ans, conformément à l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme. Toutefois cette reconstruction est interdite si celle-ci expose ses occupants à un risque certain et prévisible de nature à mettre en danger leur sécurité,
- Le stationnement isolé de caravanes, camping-cars ou de bateaux de plus de trois mois sous réserve qu'il se situe dans des remises ou bâtiments

existants ou d'être masqués par des plantations, et qu'il soit non visible depuis l'espace public.

3- En secteurs UA, UB et UC

Les opérations de constructions à usage d'habitation, en densification, devront respecter une densité globale de :

	Densité à respecter	Condition d'application
Commune de niveau 1 : Villers-Bocage	20 logements par hectare	Opération portant sur une superficie de plus de 1000 m ² ou issue d'une unité foncière de plus de 1000 m ²
Commune de niveau 2 ou commune associée à une commune de niveau 1 : Noyers-Bocage / Epinay-sur-Odon / Maisoncelles-Pelvey / Villy-Bocage	15 logements par hectare	
Commune de niveau 3 ou commune associée à une commune de niveau 2 : Anctoville / Banneville-sur-Ajon / Landes-sur-Ajon / Missy	12 logements par hectare	Opération portant sur une superficie de plus de 2000 m ² ou issue d'une unité foncière de plus de 2000 m ²
Commune de niveau 4 : Amayé-sur-Seulles / Bonnemaison / Courvaudon / Le Locheur / Longvillers / Maisoncelles-sur-Ajon / Le Mesnil-au-Grain / Montsen-Bessin / Parfouru-sur-Odon / Saint-Aignan-le-Malherbe / Longraye / Saint-Germain- d'Ectot / Saint-Louet-sur-Seulles / Torteval-Quesnay / Tournay-sur-Odon / Tracy-Bocage	10 logements par hectare	

4- Dans les zones humides (figuré particulier :) :

Seuls sont autorisés :

- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sols, le drainage et la construction uniquement après avis des services instructeurs compétents et sous réserve :
 - d'être liés à des constructions, installations et aménagements à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, à la sécurité des personnes, ou à des actions d'entretien, de valorisation et de réhabilitation de la zone humide,
 - et/ou que la perte de zones humides ait été compensée selon les modalités fixées par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine-Normandie.
 - d'être liés à la remise en état de mare existante de moins de 1 000 m²,
 - ou d'être liés à la création de nouvelle mare de moins de 100 m².
- Les installations ou objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du site au public, sous réserve de ne pas porter atteinte à la zone.

L'absence de zones humides identifiées au règlement graphique n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors de ces espaces protégés, notamment lorsque la nature du sol répond aux critères de l'arrêté du 24 juin 2008 (version consolidée) précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.211-1 et R.211-108 du Code de l'Environnement.

5- Aléa retrait-gonflement des argiles (figurés particuliers: aléa faible , aléa moyen) :

La carte des risques identifie des zones d'aléas faibles et moyens concernant le risque de retrait-gonflement des argiles.

Le décret du 22 mai 2019 (relatif à la prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

argileux) considère que seules les zones d'aléas moyens et forts sont exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Ainsi, dans les zones d'aléas moyens, il est préconisé :

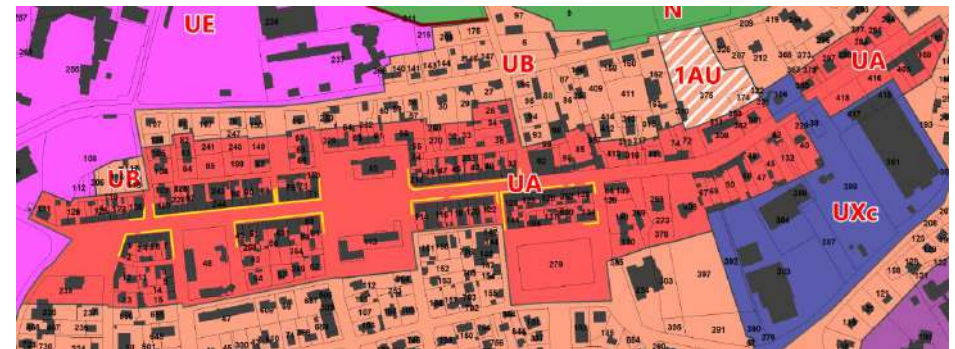
- De procéder à une reconnaissance géotechnique sur la parcelle,
- De réaliser des fondations appropriées ;
- De consolider les murs porteurs ;
- De désolidariser les bâtiments accolés ;
- D'éviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.

U I.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

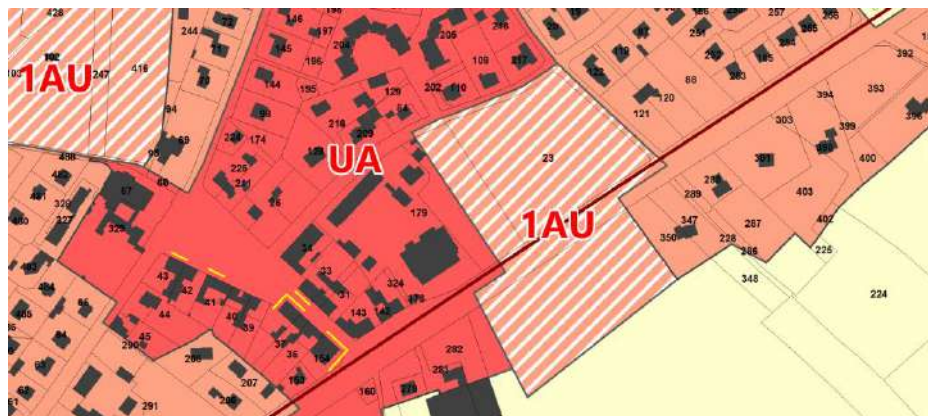
Sur des terrains concernés par un linéaire de rez-de-chaussée commercial établi au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme et représenté dans le règlement graphique par un figuré : 

Représentation graphique à portée règlementaire

Villers-Bocage



Noyers-Bocage



Règles graphiques opposables (art.R.151-11 CU) - Section II - Caractéristiques urbaines architecturales, environnementale et paysagère - Volumétrie et implantation des constructions

— Linéaires de rez-de-chaussées commerciaux (Art.L.151-16 CU)

Sont autorisés :

- Les changements de destination des commerces existants à la date d'approbation du présent règlement, au niveau du rez-de-chaussée à compter de la façade des constructions donnant sur la voie, sous réserve de ne pas s'effectuer vers une destination d'habitation ou une sous-destination d'entrepôt,
- Les constructions nouvelles, sous réserve que leur rez-de-chaussée, soit destiné aux commerces et activités de services, à un équipement d'intérêt collectif et de services publics, ou encore à constituer les parties communes nécessaires au fonctionnement de la construction.

Section II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les définitions des termes suivants sont précisées dans le lexique en annexe II du règlement

- le recul qui concerne les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies,
- les retraits qui concernent les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,
- la hauteur des constructions.

Représentation graphique de la règle :

Les illustrations intégrées à cette partie écrite du règlement peuvent avoir une vertu pédagogique pour la compréhension et la projection de la règle par les porteurs de projet visant à compléter ou expliquer la règle. On les appelle : **Les représentations graphiques illustratives**. Elles n'ont pas de valeur réglementaire.

D'autres illustrations intégrées à cette partie écrite du règlement peuvent avoir une portée réglementaire. On les appelle : **Les représentations graphiques à portée réglementaire**. Elles donnent la possibilité d'exprimer des règles sous forme graphique au sein des documents graphiques réglementaires. Les règles graphiques se substituent alors aux règles écrites ou les complètent.

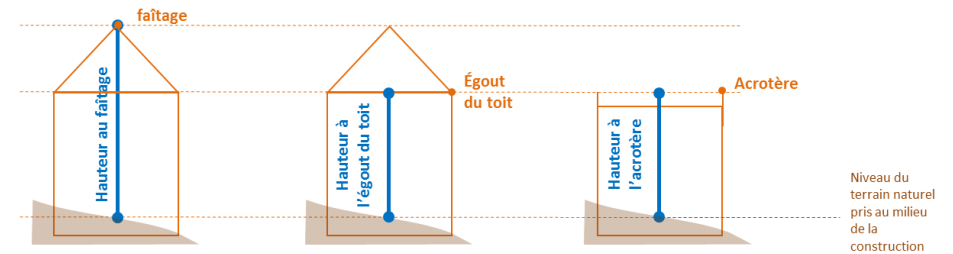
U II.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

U II.1.1 Volumétrie

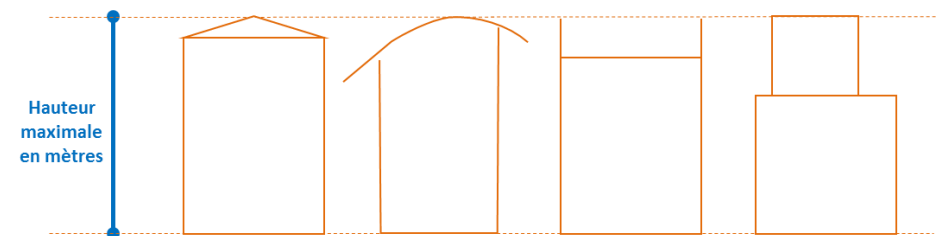
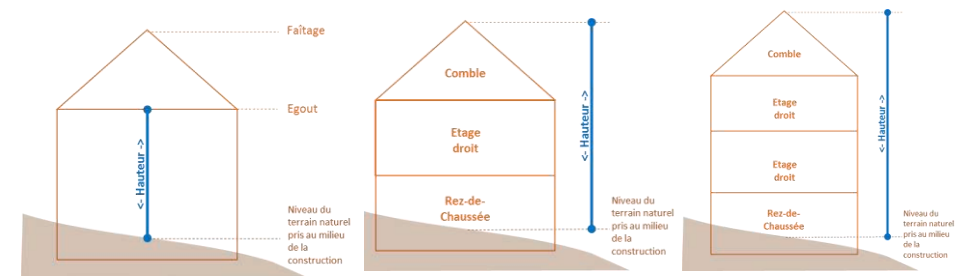
La hauteur est mesurée à l'aplomb de la construction par rapport au sol naturel avant travaux.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être autorisés des ouvrages techniques de faibles emprises (cheminées, antennes ...) et des ouvrages spécifiques liés à la production d'énergie renouvelable.

Représentation graphique illustrative



Notion de hauteur au faîtage, à l'égout du toit ou acrotère



Gabarit possible des constructions

En secteur UA

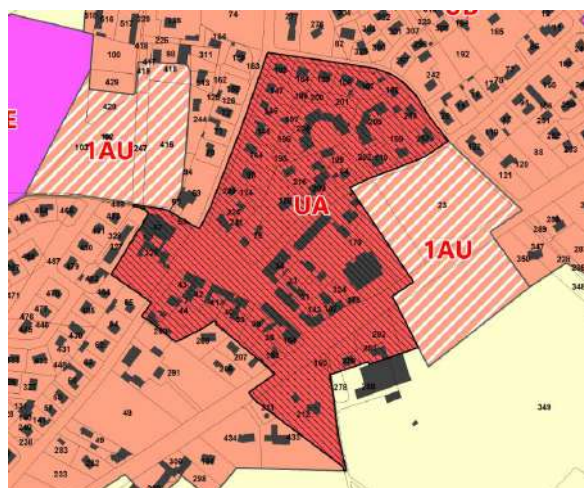
Les constructions devront respecter les règles de hauteur imposées au règlement graphique (pièce n°4.2.1).

Représentation graphique à portée règlementaire

Villers-Bocage



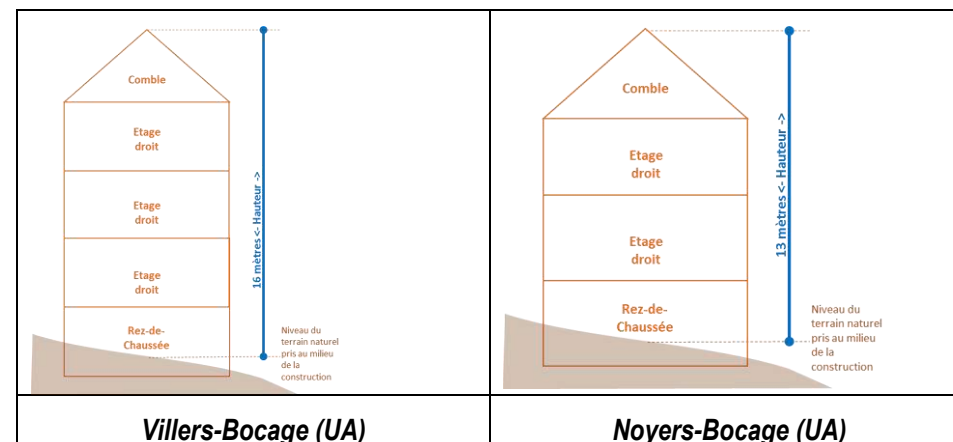
Noyers-Bocage



Règles graphiques opposables (art.R.151-11 CU) - Section II - Caractéristiques urbaines architecturales, environnementale et paysagère - Volumétrie et implantation des constructions

-  Secteur dans lequel la hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser R+3+comble (ou R+3+attique), soit 16 m (secteur UA de Villers-Bocage)
-  Secteur dans lequel la hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser R+2+comble (ou R+2+attique), soit 13 m (secteur UA de Noyers-Bocage)

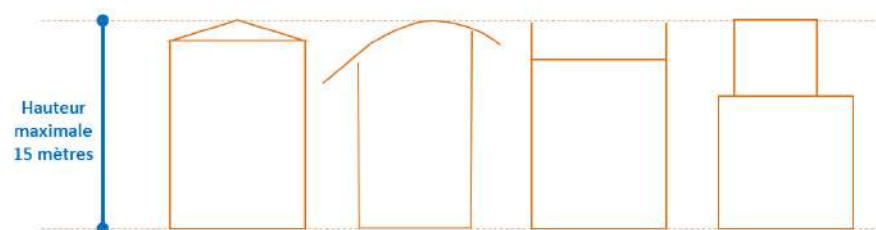
Représentation graphique illustrative



Autre qu'habitations :

La hauteur maximale des autres constructions (équipements, bâtiments d'activités) est limitée à 15 mètres.

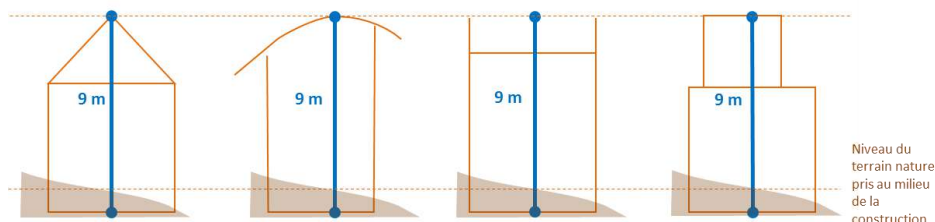
Représentation graphique illustrative



En secteurs UB et UC

La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation ne devra pas dépasser R+1+comble (ou R+1+attique) soit 9 mètres.

Représentation graphique illustrative



Autre qu'habitations :

La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 12 mètres.

Dans tous les secteurs

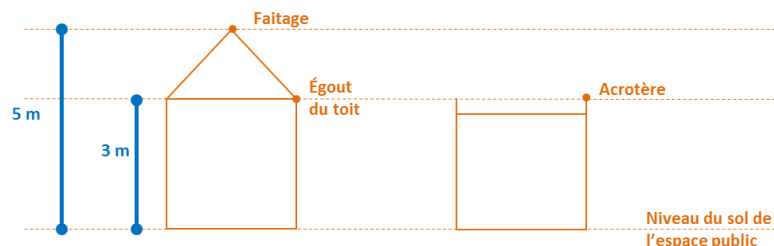
Extensions :

La hauteur des volumes secondaires devra être inférieure ou égale aux hauteurs fixées précédemment, sans jamais les dépasser.

Annexes :

La hauteur des annexes aux habitations ne devra pas excéder 5 mètres au faîtage et 3 mètres à l'acrotère ou à l'égout du toit.

Représentation graphique illustrative



U II.1.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans toute la zone U

Les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

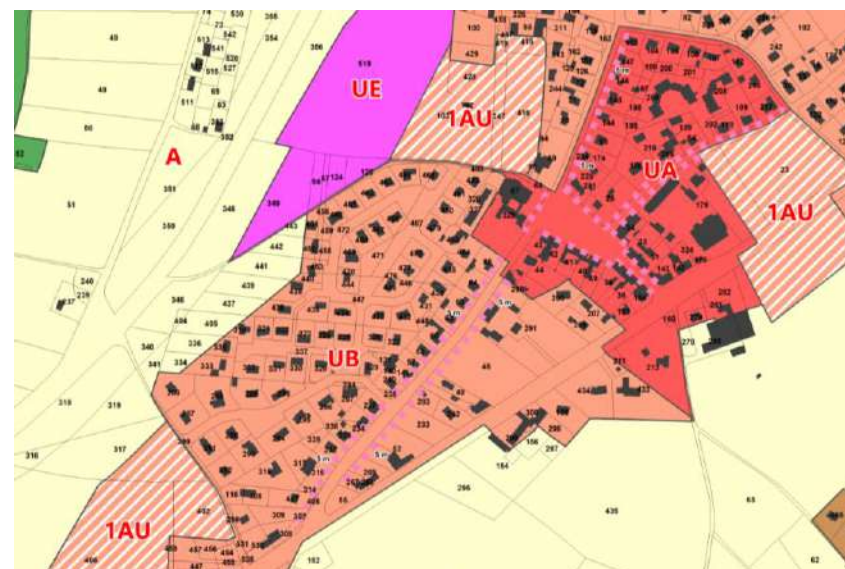
Des dérogations aux règles d'implantation pourront être accordées pour les installations et bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

En secteur UA

Les constructions devront respecter les règles d'implantation imposées au règlement graphique (pièce n°4.2.1) par rapport aux voies et emprises publiques.

Représentation graphique à portée réglementaire

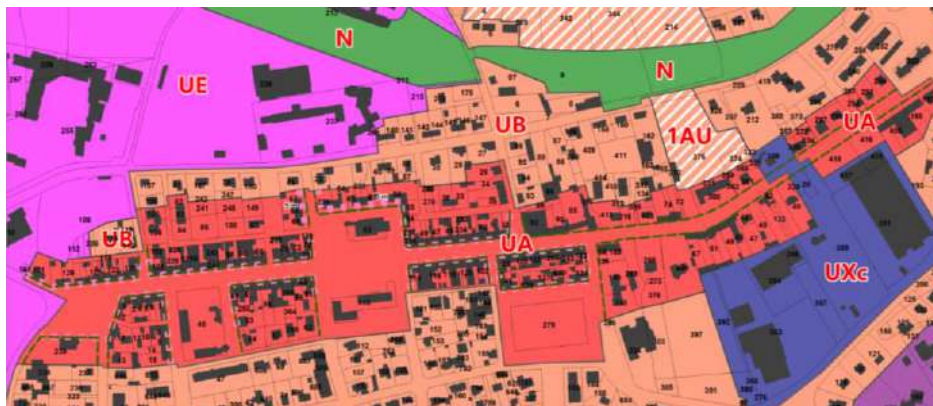
Noyers-Bocage



Les constructions nouvelles devront être édifiées à l'alignement, sur toute la largeur du lot relatif au secteur protégé de la Reconstruction identifié au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, soumis à des règles architecturales particulières.

Représentation graphique à portée règlementaire

Villers-Bocage



Règles graphiques opposables (art.R.151-11 CU) - Section II - Caractéristiques urbaines architecturales, environnementale et paysagère - Volumétrie et implantation des constructions

■ ■ ■ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

A Villers-Bocage :

- à l'alignement dans le secteur bâti de la Reconstruction hormis Place du Maréchal Leclerc au nord de la RD 675, où les constructions situées au nord et à l'ouest seront édifiées à une distance de 5 mètres en arrière de l'alignement

A Noyers-Bocage :

- en retrait de 5 m de l'alignement de la voie pour les constructions nouvelles en secteur UB le long de la Rue des Lilas
- à l'alignement de la Place de l'Eglise, de la Rue des Écoles et de la Rue Notre-Dame

Éléments patrimoniaux à préserver (Art.L151-19 CU)

- ▲ Bâti remarquable (lavoir, calvaire ...)
- Linéaire remarquable (bâti, boviduc ...)
- Secteur soumis à des règles architecturales particulières - secteur bâti de la Reconstruction

A défaut de règles d'implantation imposées au règlement graphique dans le reste du secteur UA, les constructions devront s'implanter :

- avec un retrait compris entre 0 et 5 mètres de la voie et emprises publiques,
- à l'alignement du bâti existant, s'il existe de fait (Figure 1).

En secteur UB et UC :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Règles alternatives

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- si le projet de construction permet de conserver un effet d'alignement sur rue : implantation d'annexes ou de garages à l'alignement, murs de clôtures maçonnés... (figure 2),
- pour les constructions existantes qui ne respecteraient pas ces règles, l'extension dans le prolongement de la construction initiale est autorisée, sous réserve de ne pas nuire à la sécurité routière (figure 3),
- dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble : zones d'aménagement concerté, lotissements ou constructions groupées qui font l'objet d'un plan de composition déterminant des lignes ou bandes d'implantation des façades par rapport aux voies, aucune marge de recul n'est imposée par rapport aux voies et emprises publiques.

Représentation graphique illustrative



Figure 1



Figure 2

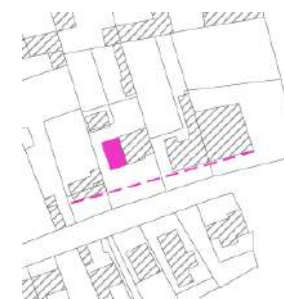


Figure 3

Les constructions principales

Les dispositions suivantes s'accompagnent de représentations graphiques illustratives.

Les nouvelles constructions s'implanteront dans la continuité de l'implantation des constructions principales existantes du même côté de la voie.

- si les constructions ont un recul uniforme ou si un alignement de fait existe, le recul de la nouvelle construction doit être identique au recul constaté (Figure 1)



Figure 1

- si les constructions immédiatement avoisinantes ont des reculs non homogènes, l'implantation de la nouvelle construction doit correspondre à l'un des reculs constaté OU comprise entre les deux (Figure 2),



Figure 2

- à défaut d'alignement de référence manifeste, les nouvelles constructions seront implantées à une distance comprise entre 0 et 5 mètres par rapport à l'emprise publique sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation routière et piétonnière ainsi qu'à la sécurité routière. (Figure 3),

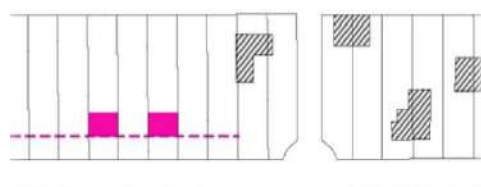


Figure 3

Règles alternatives

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- pour les extensions de constructions existantes ne respectant pas ces règles dans le prolongement de celles-ci, sous réserve de ne pas nuire à la sécurité routière (figure 4),

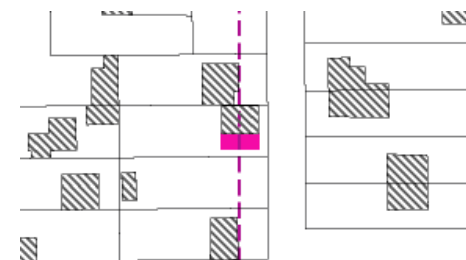


Figure 4

- lorsqu'un projet se trouve à l'angle de deux voies, les marges de recul doivent être calculées à partir de l'une et de l'autre des voies (figure 5).
- Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble : zones d'aménagement concerté, lotissements ou constructions groupées qui font l'objet d'un plan de composition déterminant des lignes ou bandes d'implantation des façades par rapport aux voies, aucune marge de recul n'est imposée par rapport aux voies et emprises publiques.

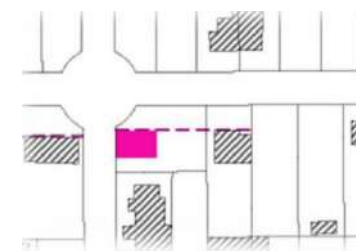


Figure 5

Les annexes et extensions

L'implantation d'annexes est autorisée à l'alignement et dans les retraits imposés pour les constructions principales (figure 6).

Contrairement aux annexes, les extensions ne sont pas autorisées dans les retraits.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.

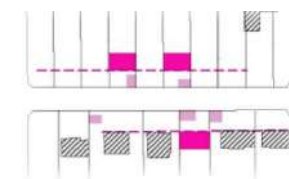


Figure 6

U II.1.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En zone U

- L'implantation en retrait est obligatoire par rapport aux limites séparatives donnant sur une zone naturelle ou agricole. Les constructions devront y observer un retrait d'au moins 4 mètres et de 2 mètres pour les annexes de moins de 20 m² de surface de plancher,
- Aucune construction de quelque nature qu'elle soit ne s'implantera à moins de 15 m de la limite des Espaces Boisés Classés figurant aux documents graphiques,
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existante.

En secteur UA

Les nouvelles constructions et les annexes s'implanteront sur au moins une limite séparative.

Sur les parcelles situées le long des rues Pasteur et Georges Clémenceau à Villers-Bocage, les constructions devront être édifiées sur toute la largeur de la parcelle. Toutefois et sur une seule limite séparative, l'alignement de fait devra être respecté.

En secteurs UB et UC

Les nouvelles constructions et les annexes s'implanteront :

- Soit en limite séparative,
- soit selon un retrait de 2 mètres minimum de ces limites.

U II.2. QUALITES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

U II.2.1 Principes généraux ou esthétique générale

- Tout projet sera refusé, ou accordé sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, architecture, dimensions ou 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, des sites et aux paysages naturels ou urbains,
- L'aspect des matériaux utilisés devront être choisis en cohérence avec la destination de la construction et mis en œuvre de manière soignée,
- Les matériaux employés (façade, pignon, toiture) seront d'aspect identiques ou de même teinte que ceux utilisés pour les constructions traditionnelles ou de la Reconstruction à usage d'habitat en harmonie avec le site environnant immédiat, sauf si le projet est situé dans un environnement particulier ou qu'il présente une architecture contemporaine de qualité, qui justifie un autre choix,
- Les façades, soubassements, murs de soutènement ou murs de clôtures qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents recevront parement ou bien un enduit, soit peint, soit teinté dans la masse,
- Les couleurs vives sont autorisées dans le respect du nuancier établi et à condition d'une bonne insertion paysagère et architecturale avec l'environnement immédiat.
- Des dérogations aux règles architecturales pourront être accordées pour les installations et bâtiments publics ou d'intérêt collectif

U II.2.2 Prescriptions architecturales

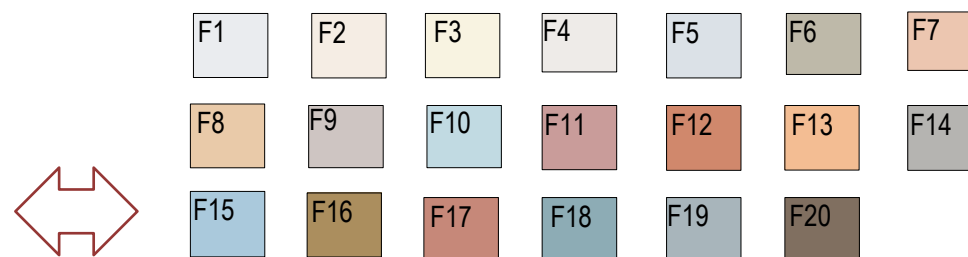
Façade :

- L'ensemble des façades visibles depuis la rue devront être traitées de manière équivalente. Les aspects suivants sont interdits : brillants, ondulés, métalliques, sauf partis pris architecturaux et/ou paysagers justifiant le choix de ces aspects.
- Les façades végétalisées sont autorisées,
- Teinte dominante : couleurs traditionnelles normandes et neutres - gris, beiges, ocres (F1 à 9, F14, F19, F20),
- Des teintes secondaires, pour la mise en valeur d'éléments de façade par exemple, des teintes traditionnelles plus soutenues pourront également être utilisées - rouges/rosés/oranges, gris/bleutés, marrons (F10 à 20),
- Pour les menuiseries, toutes les teintes sont autorisées sauf les couleurs saturées telles que les jaunes et roses vifs,
- Les bardages bois ou en matériaux composites ne sont autorisés que sous réserve de présenter une bonne intégration dans l'environnement bâti. Le bois vernis est interdit.

Les bardages bois privilégieront de préférence les teintes de finition mate en harmonie avec les teintes et l'ambiance chromatique de la rue. On préférera le bois local naturel, peint ou traité à la chaux vive.

- Les enseignes seront intégrées dans le volume du rez-de-chaussée et ne débordront pas de la façade de plus de 5 cm. Un débord de 25 cm depuis le nu extérieur de la façade sera toléré pour les luminaires des enseignes lorsque ceux-ci sont dissociés de l'enseigne elle-même et sous réserve d'une bonne intégration,
- Pour les devantures commerciales, les éléments en saillie sont autorisés sur le domaine public à condition d'une bonne insertion dans l'environnement proche et qu'ils ne présentent pas un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques. Les rideaux métalliques des devantures commerciales devront être fixés à l'intérieur de la baie.

On préférera les rideaux métalliques à maille plutôt que les rideaux pleins.



En secteur UA :

- Les ouvertures de type vitrines commerciales devront être conservées dans leur forme et leurs dimensions.

Toiture :

Toiture du volume principal :

- Le volume principal de la construction devra présenter une toiture à 2 ou 3 pans (toit en croupe). Le faîtage sera parallèle à la plus grande façade,
- Les toitures à 4 pans sont autorisées sous condition que la construction soit configurée en R+1+C ou plus et que ce type de toiture préexiste dans l'environnement bâti du projet.

Toitures des annexes et volumes secondaires

- D'autres formes de toitures (vitrages, toitures végétalisées) sont autorisées pour les annexes ou en complément du volume principal, sous réserve de produire un ensemble harmonieux et/ou une architecture contemporaine de qualité,

Aspect des toitures

- Les terrasses et les toitures terrasses recevront un dallage (ou tout autre type de protection ou végétalisation) destiné à masquer le matériau d'étanchéité,

- Les toitures devront être de teinte et d'aspect ardoise sur le volume principal. Seules les annexes non visibles depuis l'espace public pourront être couvertes en aspect bac acier, couleur ardoise,

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, à condition de s'intégrer au plan de toiture.

Extensions de bâtiments existants et constructions annexes

- Les extensions et constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux pour ce qui concerne notamment les volumes, l'échelle des percements et les aspects de matériaux et teintes ou dans une architecture contemporaine de qualité.

Leurs dimensions respecteront les seuils fixés à l'article U II.1.1.

Dispositions architecturales supplémentaires spécifiques

Type 1/ Secteur patrimoine de la Reconstruction à protéger, relatif aux centres villes de Villers-Bocage et de Noyers-Bocage, identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et représenté dans le règlement graphique par le figuré suivant : — — —

- Toute nouvelle construction ou tous travaux sur une construction existante concerné par le secteur bâti de la Reconstruction doit :
 - En assurer la mise en valeur,
 - Reprendre les caractéristiques communes qualitatives (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture) pour préserver l'harmonie de l'ensemble.
- Sont autorisés tous travaux sur les bâtiments de la Reconstruction sous réserve qu'ils aient fait l'objet d'une déclaration préalable déposée auprès de l'autorité compétente et d'une autorisation de celle-ci. Les travaux ou transformations déclarées pourront être refusées ou des adaptations exigées.
- L'isolation thermique extérieure est interdite sur les façades sur rue, hors pignons.

La maçonnerie :

- Lors de travaux de façade, les traitements des façades d'origine doivent maintenir ou restaurer la finition d'origine.

Les portes et fenêtres :

- Les portes et fenêtres seront restaurées ou remplacées par des ouvrages à l'identique ou d'aspect similaire,
- Les portes seront traitées dans une teinte soutenue (F10 à 20), en harmonie avec le bâtiment et l'environnement à proximité.

Les baies :

- Le dessin des nouvelles baies reprendra la typologie des baies de cette époque (dessin des encadrements, proportions, formes de volets, ...),
- Les portes seront traitées dans une teinte soutenue (F10 à 20), en harmonie avec le bâtiment et l'environnement à proximité,
- En cas de rénovation, les châssis de rénovation sont proscrits.

Les lucarnes :

- Les lucarnes doivent présenter la même typologie (teinte, volume, proportions...) que celles d'origine sur le bâtiment concerné,

Les volets :

- Dans le cas où l'immeuble est doté de persiennes, celles-ci devront être conservées et restaurées ou remplacées par des volets brisés repliés dans l'embrasure de la baie,
- Les volets-battants seront maintenus,
- La pose de coffres extérieurs de volets roulants est interdite en dehors des encadrements de portes et fenêtres.

Les pavés de verre :

Dans le cadre d'un ravalement, les pavés de verre devront être conservés et les joints devront être de teinte en harmonie avec la construction existante. Ils pourront être sablés mais ne pourront être peints.

Les balcons et les loggias :

Les loggias ne pourront pas être fermées.

Les ferronneries :

Les garde-corps d'origine devront être conservés et restaurés à l'identique ou remplacés par des garde-corps d'aspect similaire.

Dans le cas où ils ne répondraient pas aux normes de sécurité actuelles, ils pourront être surmontés d'une main courante dans le même dessin.

Les clôtures :

Les clôtures devront respecter une mise en valeur décorative simple et ne pourront être constituées de béton préfabriqué, de grillage.

Les toitures :

- Les couvertures devront être réalisées en ardoise, en zinc ou en matériaux de teintes et aspects similaires à l'ardoise ou au zinc,
- Les châssis de toit en façade arrière, s'ils ont une ossature métallique, doivent être de couleur identique à la couverture. Ils peuvent prendre la forme de verrières et devront être encastrés dans le pan de couverture et ne pas former de saillie,
- Sur les souches de cheminées, les travaux devront respecter l'aspect d'origine (finition, teinte, gabarit).

Les extensions :

- Les extensions sont uniquement autorisées sur les arrières ou cœurs d'îlots,
- Les teintes et aspects seront de même nature ou en harmonie avec le bâtiment principal.

Les toitures des extensions pourront être couvertes d'une toiture-terrasse (végétalisée ou non), si elles respectent la composition architecturale de la construction et si elles ne rompent pas l'harmonie.

Type 2/ Constructions d'architecture contemporaine :

Les constructions d'Architecture Contemporaine sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne intégration dans l'environnement bâti et paysagé.

Cette intégration sera assurée grâce à :

- une composition d'ensemble des volumes, des façades et des teintes simple et harmonieuse,
- l'emploi d'aspects et de teintes harmonieux avec celles des constructions traditionnelles du Pré-Bocage.

Cette disposition est également opposable aux extensions et annexes.

U II.2.3 Clôtures et murs

Principes généraux

Limite emprise publique : limite le long de la voie ainsi que la bande de recul comprise entre la construction et la voie.

Les clôtures sur rue peuvent être refusées si elles présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la configuration des voiries, de la visibilité ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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 ainsi que des clôtures adjacentes.

Sont interdits :

- les haies composées de thuyas, lauriers palme, griseline, bruyère, etc,³
- les haies synthétiques,
- les clôtures réalisées avec des panneaux de béton plein.

En bordure de l'espace public :

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec l'environnement proche et chercheront à constituer une homogénéité d'ensemble.

Les clôtures ne pourront excéder :

- 0,80 m si elles sont maçonnées.
- 1,40 m si elles sont surmontées d'un barreaudage vertical ainsi que les lamelles brises vues.

En limites séparatives

- Elles seront préférentiellement des haies (Cf. U II.3.2),
- La construction de murs de clôture est autorisée en limite séparative et sera réalisée en matériaux destinés à rester apparents (pierres, briques...) ou à recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse soit peint, en harmonie avec la construction principale. Les nouvelles clôtures maçonnées implantées sur les limites séparatives ne pourront excéder 1,80 m,
- En limite d'une zone Naturelle ou Agricole, les nouvelles clôtures seront obligatoirement des haies bocagères, comprenant des espèces caractéristiques⁴.

U II.2.4 Le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Déclaration préalable

- Au titre des articles R421-17 d) et R421-23 h) du code de l'urbanisme, toute transformation, ravalement exécuté sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer cet élément identifié dans les documents graphiques ▲ , doivent être précédés d'une déclaration préalable et d'une autorisation de l'autorité compétente.
- Ne sont pas soumis à une déclaration préalable :
 - Les travaux mentionnés ci-dessus lorsqu'ils sont soumis à permis de construire, en application des articles R421-14 à R421-16 du code de l'urbanisme,
 - Les travaux d'entretien ou de réparations ordinaires.
- Ces travaux sont autorisés à condition qu'il soit conservé le maximum de composants (maçonnerie, charpente, menuiserie, ferronnerie...) d'origine des constructions, afin de préserver l'authenticité (garante de leur qualité)
- Toute nouvelle construction située aux abords d'un de ces éléments bâtis repérés doit :
 - En assurer la mise en valeur,
 - Reprendre les caractéristiques communes qualitatives (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture) pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Pour les murs de clôture (murs et éléments de portail), ces travaux sont autorisés et devront être justifiés pour :

- la création d'un accès au terrain en vue de la réalisation d'une construction, pour en permettre sa desserte. Le percement d'un nouvel accès et l'élargissement d'un accès existant dans les clôtures et les murs anciens sont limités à une intervention par unité foncière à la date d'approbation du PLUi,

³ et ⁴ Cf. Annexe 3 du présent règlement

- la suppression d'une gêne pour la circulation publique, d'un danger pour la sécurité des tiers,
- en cas d'une reconstruction à l'identique, un déplacement du mur (sans réduction de sa longueur) en limite d'emprise publique ou de voie publique ou privée peut être autorisé.

Toute intervention d'entretien se fera dans le respect des méthodes traditionnelles, du traitement architectural et de leurs caractéristiques existantes : pierres et matières utilisées, type d'appareillage, type de montage, leur valeur historique).

Permis de démolir

Au titre de l'article R421-28 du code de l'urbanisme, les travaux, ayant pour objet de démolir (en totalité ou partiellement) ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée dans les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, sont soumis à un permis de démolir.

Ces travaux sont autorisés à condition :

- que la démolition soit le seul moyen de mettre fin à la ruine de la construction,
- que la démolition soit la conséquence nécessaire d'un événement exceptionnel et fortuit (sinistre),
- que l'état de la construction soit tel que la réhabilitation s'avère notoirement impossible techniquement et économiquement.

U II.2.4 Locaux et équipements techniques

Coffret, compteur, boîte aux lettres... devront être intégrés dans les clôtures et être dans une logique de minimisation de l'impact visuel.

U II.2.5 Antennes

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

U II.2.6 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions, installations et aménagements visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales devront s'intégrer dans leur environnement architectural et/ou paysager, selon les conditions prévues par les articles L.111-16 et L.111-17 du Code de l'Urbanisme.

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent sont autorisées sous réserve :

- de ne pas représenter un risque pour la santé, pour la sécurité ou une atteinte au paysage, au titre de l'article R.111-2 (risque pour la sécurité) et de l'article R.111-21 (atteinte au paysage),
- d'être intégrés au bâti ou à son environnement,
- de ne pas créer de nuisances notamment :
 - des nuisances sonores continues, quel qu'en soit le degré,
 - des vibrations sensibles, notamment de basses fréquences,
 - des ombres portées issues d'une installation de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent sur une habitation voisine.

Les pièces de la demande d'autorisation d'urbanisme illustreront le respect de ces dispositions.

U II.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

U II.3.1 Obligations en matière de coefficient de perméabilité ou éco-aménageables

Les espaces libres devront faire l'objet d'un traitement qualitatif dont les objectifs sont multiples et notamment :

- participer à l'intégration paysagère du projet,
- réduire l'imperméabilisation des sols,
- préserver les continuités écologiques.

A ce titre,

- les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible,
- les constructions seront réalisées avec un accompagnement végétal qui poursuivra les objectifs ci-dessus.

La quantification des espaces végétalisés comprend :

- les espaces plantés en plein terre (pelouse, massif, noues, arbres...),
- les toitures végétalisées,
- Les aménagements perméables du sol (pavés non jointés, pavés drainants, graviers, etc.) sont autorisés.

En secteur UA

Ces surfaces perméables sont différenciées en fonction de la taille de l'unité foncière :

Unité foncière en m ²	Surface perméable
unité foncière < ou = 400 m ²	25%
unité foncière > 400 m ² ou = 1000 m ²	30%
unité foncière > 1000 m ²	35%

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux extensions de constructions existantes dont l'unité foncière serait inférieure ou égale à 400 m²;
- aux reconstructions.

Dans le cadre de l'extension de constructions existantes implantées sur une unité foncière de moins de 400 m² et dont le coefficient de perméabilité est inférieur à 30% et non nul à la date d'approbation du PLUi, il est autorisé un coefficient de 10% minimum de la superficie totale de l'unité foncière sous réserve que l'espace perméable soit suffisamment accessible pour être entretenu.

En secteur UB

Ces surfaces perméables sont différenciées en fonction de la taille de l'unité foncière :

Unité foncière en m ²	Surface perméable
unité foncière < ou = 600 m ²	30%
unité foncière > 600 m ² ou = 1000 m ²	35%
unité foncière > 1000 m ²	40%

En secteur UC

Ces surfaces perméables sont différenciées en fonction de la taille de l'unité foncière :

Unité foncière en m ²	Surface perméable
unité foncière < ou = 600 m ²	30%
unité foncière > 600 m ² ou = 1000 m ²	35%
unité foncière > 1000 m ²	40%

En secteurs UB et UC

Ces dispositions s'appliquent :

- aux extensions ou annexes de constructions existantes,
- aux reconstructions.

U II.3.2 Clôture végétale et haie bocagère

- Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, lors de toute construction ou aménagement, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager (essence exotique ou invasive, inadaptation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère, etc.),
- Pour une meilleure intégration paysagère et favoriser la biodiversité :
 - les clôtures végétales seront majoritairement constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essences locales variées⁵,
 - les espèces d'arbres devront être précisées dans le dossier de dépôt de déclaration ou d'autorisation.
- Les projets d'extensions et d'annexes des habitations existantes devront être accompagnés de la plantation d'une haie bocagère d'essences locales sur les limites séparatives de la parcelle sur laquelle s'implante la construction, ou dans une zone de 20 m autour de la construction, s'il n'existe pas déjà une haie sur les limites séparatives,
Les haies plantées doivent permettre d'intégrer le bâtiment nouveau dans le paysage et de minimiser son impact depuis l'espace public,
- Au sein des espaces publics aménagés, les espèces végétales au pouvoir allergisant le plus faible possible devront être utilisées⁶.

U II.3.3 Projets d'ensemble

Pour les lotissements et groupes d'habitations, des espaces libres devront être intégrés au projet. Le plan de composition devra préciser le schéma des plantations. Les essences seront précisées dans le permis d'aménager.

Lors de la création d'aires de stationnement, 1 arbre tige devra être planté pour 6 places de stationnement créées.

⁵ Cf. Annexes 3 du présent règlement

⁶ Cf. « Les plantes allergènes en Basse-Normandie, calendrier pollinique », éditée par le Conseil Régional de Basse-Normandie

Les arbres seront préférentiellement disposés en allées ou en bosquets.

En secteurs UA et UB

Les opérations d'aménagement comprenant plus de 6 logements comprendront une surface plantée au moins égale à 10% de la superficie totale de l'unité foncière. Ces espaces verts seront plantés d'arbres-tiges et aménagés de façon à permettre les jeux des enfants en toute sécurité. Ils ne comprendront ni aires de stationnement ni bassins de rétention des eaux pluviales.

U II.3.4 Le patrimoine naturel identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Déclaration préalable

Au titre des articles R421-17 d) et R421-23 h) du code de l'urbanisme, tous travaux ou transformations exécutés sur des éléments naturels ayant pour effet de modifier ou de supprimer cet élément identifié dans les documents graphiques



, doivent être précédés d'une déclaration préalable, d'une autorisation de l'autorité compétente et devront être justifiés par des motifs tels que :

- la poursuite de l'activité économique avec une exploitation raisonnée des parcelles concernées,
- la création d'un accès au terrain en vue de la réalisation d'une construction, pour en permettre sa desserte,
- la suppression d'une gêne pour la circulation publique, d'un danger pour la sécurité des tiers,
- ou l'arrachage de végétaux, parasités, en mauvais état phytosanitaire ou sénescents.

<https://www.normandie.ars.sante.fr/sites/default/2017-03/CalendrierPollinique-Basse-Normandie.pdf>

Pour les haies bocagères et talus, arbres remarquables identifiés au règlement graphique, toute modification substantielle ou définitive d'un tel élément devra être compensée :

- par la re-crédation d'un talus ou de la haie sur une longueur équivalente à celle modifiée ou détruite,
- l'installation de clôtures végétales permettant le maintien des continuités écologiques.

Sont proscrits les coupes ou abattages des alignements végétaux (dont haies) repérés dans les documents graphiques du règlement sauf :

- les abattages et coupes sécuritaires et sanitaires des plantations dont l'avenir est compromis, en plein processus de dégradation ou présentant des risques (enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts, etc.),
- les coupes et abattages nécessaires à l'entretien des plantations.

Le nombre d'ouvertures dans un même linéaire de haies bocagères et/ou de talus est limité à deux par tronçon de 100 mètres.

Un espace de 50 mètres minimum devra être respecté entre deux ouvertures dans un même linéaire, hormis si ce linéaire mesure moins de 100 mètres.

Plantations à créer

Toute transformation doit s'accompagner d'une mesure compensatoire adaptée et qu'elle satisfasse au respect des dispositions portant sur le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis (art. Section U II.3.2). Les plantations compensatoires seront prioritairement localisées dans les linéaires à créer identifiés au règlement graphique : ■ ■ ■ .

Lorsqu'ils sont créés, ces alignements sont des alignements végétaux à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Ils doivent être composés d'alignements d'arbres accompagnés de haies arbustives d'essences locales (Cf. U II.3.2).

U II.3.4 Les Espaces Boisés Classés

- Pour ces éléments :
 - Le classement 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,
 - le défrichement des EBC est interdit,
- Sauf application des dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

U II.4. STATIONNEMENT

U II.4.1 Le stationnement des véhicules (autres que vélos)

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique. Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet.

Tout projet devra justifier d'une aire de stationnement d'une superficie suffisante devant permettre le stationnement tant des véhicules de livraison et de service que des véhicules du personnel et des visiteurs.

Ces obligations ne s'appliquent pas au stationnement groupé reporté.

Habitat individuel

Il est demandé deux places par logement créé.

Habitat collectif

Pour les habitations collectives, il sera demandé une place de stationnement par tranche de 45 m² de surface de plancher.

U II.4.2 Le stationnement des vélos

Habitat collectif

Un espace de stationnement sécurisé des vélos doit être prévu et conforme à l'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-8 du code de la construction et de l'habitation.

Section III : Equipements et réseaux

U III.1. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

L'accès correspond à la portion de terrain non close (bande d'accès ou servitude de passage) par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

La portion du terrain non close constitue la desserte du terrain d'assiette du projet.

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

L'autorisation d'urbanisme pourra être refusée, ou n'être acceptée que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, notamment en termes de visibilité. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Des accès groupés, notamment dans le cas de permis d'aménager, pourront être imposés pour des terrains adjacents.

Les caractéristiques des voies doivent permettre l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, collecte des déchets et répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s). Toute voie nouvelle aménagée en impasse doit permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

La création de voiries en impasse devra autant que possible être évitée dans les nouvelles opérations d'aménagement. A défaut, une recherche de connexions pour les liaisons douces devra être menée.

Les cheminements piétonniers, notamment ceux identifiés au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par le figuré suivant : (chemins à conserver ———), (chemins à créer — — —), doivent toujours être assurés sous forme de chemins, voies mixtes ou trottoirs, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants (le cas échéant).

U III.2. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

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

U III.2.1 Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle accueillant des habitants. Si la capacité d'eau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

U III.2.2 Protection contre l'incendie

Les opérations d'ensemble devront disposer d'une défense incendie suffisante. En l'absence, un dispositif adapté devra être intégré au projet.

U III.2.3 Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement quand il existe et respecter les dispositions applicables dans le règlement d'assainissement du syndicat concerné.

En l'absence ou dans l'attente de la réalisation de ce réseau, l'assainissement non collectif des constructions ou installations en conformité avec la réglementation en vigueur est autorisé après avis favorable du SPANC. Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

Eaux résiduelles liées aux activités

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques doit respecter les dispositions de l'article L.1331-10 du Code de la Santé publique et R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

Eaux pluviales

Concernant la gestion des eaux pluviales pour les lots privés, celle-ci devra prioritairement être réalisée sur le terrain du lot par le biais d'infiltration dans le sol. Des moyens de stockage (cuves enterrées...) pourront compléter le système d'infiltration, et le trop-plein de ce stockage sera dirigé vers le système d'infiltration ou à usage de réutilisation une fois filtrée hors alimentation. Dans l'hypothèse d'une impossibilité justifiée de procéder à l'infiltration des eaux pluviales dans le sol (sols peu perméables, présence d'une nappe phréatique, surface trop petite...), alors celles-ci devront être gérées par un ouvrage de rétention (noues, tranchée drainante, cuves enterrées...) qui évacuera le trop-plein, via un débit limité, vers la canalisation publique de collecte, si elle existe et sous accord du gestionnaire. Ces aménagements devront être conçus de façon à limiter l'impact sur les espaces publics.

Dans le cas d'une opération d'aménagement, les dispositifs nécessaires à la rétention des eaux peuvent être conçus à l'échelle de l'ensemble du projet.

U III.2.4 Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction.

Les ouvrages, de quelque nature qu'ils soient, doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Tout terrain rendu constructible devra prévoir les aménagements nécessaires à l'installation de la fibre optique et autres réseaux de communication électronique.

U III.2.5 Collecte des déchets ménagers et assimilés

Pour toutes constructions à usage d'habitation collective ou d'activités, les opérations groupées et en collectif auront l'obligation de disposer d'un lieu ou d'un local destiné au stockage des déchets suffisamment dimensionnés et localisés pour assurer la bonne gestion des conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers et assimilés.

CHAPITRE 2 : SECTEUR UX ET SOUS-SECTEUR UXc

Caractère du secteur UX

Ce secteur couvre les activités économiques et de services existants. Il est dévolu à l'accueil des activités économiques nouvelles peu nuisantes et au développement des activités existantes.

Ce secteur concerne :

- Les ZA de Villers-Bocage (la cour aux Marchands et les noires terres),
- La ZA de Maisoncelles-Pelvey,
- Une entreprise au sud de Noyers-Bocage,
- La ZA de Tournay-sur-Odon.

Caractère du sous-secteur UXc

Secteur urbain à vocation d'activités de commerces et d'activités de services uniquement.

Ce sous-secteur concerne 3 sites commerciaux à Villers-Bocage.

Section I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

UX I.1 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS DE LA ZONE

Les destinations et sous-destinations sont définies en application du Code de l'Urbanisme complétée par l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu. **Tout projet de construction d'aménagement ou d'installation se réfère à l'une de ces destinations⁷.**

Ces destinations sont communes à l'ensemble des zones.

Principes applicables à la définition de la destination :

Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble. Ainsi, à titre d'exemple, les locaux annexes de type bureaux, locaux de gardiennage ou d'entreposage nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans le secteur, sont rattachés à leur destination principale à titre de locaux accessoires. Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations, au prorata de la surface de plancher affectée à chacune d'entre elles.⁸

Interdite : X

Autorisée : ✓

Sous-conditions : * renvoie aux conditions définies ci-après à l'article UX I.2.

⁷ Cf. annexes

⁸ Cf. fiche technique n° 6 réforme des destinations de construction ministère du logement et de l'habitat durable. http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/6-reforme_des_destinations_de_construction.pdf

Destinations des constructions	Sous-destinations	Secteurs et sous-secteurs	
		UX	UXc
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	X	X
	<i>Exploitation forestière</i>	X	X
Habitation	<i>Logement</i>	*	X
	<i>Hébergement</i>	X	X
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	*	*
	<i>Restauration</i>	✓	✓
	<i>Commerce de gros</i>	✓	✓
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	✓	✓
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	✓	X
	<i>Cinéma</i>	✓	X

Destinations des constructions	Sous-destinations	Secteurs et sous-secteurs	
		UX	UXc
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	✓	X
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	✓	X
	<i>Etablissements d'enseignement</i>	X	X
	<i>Etablissements de santé et d'action sociale</i>	X	X
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	X	X
	<i>Equipements sportifs</i>	X	X
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	X	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	<i>Industrie</i>	✓	X
	<i>Entrepôt</i>	✓	X
	<i>Bureau</i>	✓	X
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	✓	X

UX I.2 – INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

UX I.2.1 Interdictions

- Les dépôts de ferraille, de véhicules ou d'engins hors d'usage, de déchets, de matériaux,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Les zones de nuisances sonores identifiées sur le règlement graphique au titre de l'article L.571-10 du Code de l'Environnement, (figuré particulier ) :

Sont interdites les constructions ne respectant pas les normes d'isolement phonique, en application des arrêtés préfectoraux qui instituent le classement des voies.

Risques liés aux inondations par remontée de nappe :

- dans les secteurs de débordement de nappe observés (trame  dans le plan des risques), toute nouvelle construction est interdite,
- dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre (trame  dans le plan des risques), sont interdits :
 - Les constructions et installations avec sous-sols,
 - L'infiltration en profondeur des eaux pluviales dans le sol,
 - L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).
- dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 1 et 2,5 mètres (trame  dans le plan des risques), sont interdits :
 - Les constructions et installations avec sous-sols,
 - L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

Dans les zones humides (figuré particulier :  )

Dans le cas de zones humides avérées, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides sera strictement interdit, notamment les remblais et déblais à l'exception des constructions et installations, travaux ou aménagements soumis à ces conditions particulières décrits à l'article « Limitations » ci-après.

Ces interdictions peuvent être levées sur un terrain à partir du moment où le pétitionnaire sera en mesure de justifier que le projet n'impacte pas une zone humide ou que le terrain n'est pas concerné par l'existence d'une zone humide. Afin que la connaissance des zones humides du territoire puisse être affinée, les études produites pourront être communiquées à la DREAL Normandie.

Les périmètres de protections établis autour des forages détaillés dans le tableau ci-dessous, et repérés dans le règlement graphique au titre de l'article R151-34 du Code de l'Urbanisme :

Les périmètres de protection font l'objet d'un figuré particulier dans le règlement graphique : 

Nom	Commune d'implantation	type	Arrêté Préfectoral	exploitant
Le Bosq	Tort val-Quesnay	forage	procédure administrative en cours	Eaux de Normandie
Pont du Titre	Tortval-Quesnay	forage	procédure administrative en cours	Eaux de Normandie
Beyrolles F2	Longraye	forage	procédure administrative en cours	Eaux de Normandie
Manoir F2	Longraye	forage	procédure administrative en cours	Eaux de Normandie
Maison Bleue F2.2	Longraye	forage	procédure administrative en cours	Eaux de Normandie
Maison Bleue F1	Longraye	forage	procédure administrative en cours	Eaux de Normandie
Onchy	Longraye	forage	procédure administrative en cours	Eaux de Normandie
Ectot	Saint-Germain d'Ectot	forage	procédure administrative en cours	Eaux de Normandie
Sous bourg d'Ectot	Saint-Germain d'Ectot	forage	procédure administrative en cours	Eaux de Normandie
Bellejambe F1 et F2	Noyers-Bocage	forage	31 Octobre 1986.	SAUR Centre Normandie
Chemin de Sallen	Noyers-Bocage	forage	8 juin 1978	SAEP du Pré-Bocage

Au sein de ces périmètres, les prescriptions de l'arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique devront être respectées et seront interdites toutes constructions ou installations contraires aux dispositions de ces arrêtés préfectoraux (Pièce n°5 du PLUi « Annexes et servitudes »), notamment l'infiltration des eaux pluviales dans le sol par un système d'engouffrement rapide (puisard, puits perdu...).

UX I.2.2 Limitations

1- Cas général

- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sol sous réserve qu'ils soient liés à des travaux d'aménagement d'espace public ou à des travaux de construction autorisés dans la zone,

2- Autorisations sous conditions en secteur UX et sous-secteur UXc

- Les constructions à usage de logement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est liée au fonctionnement des équipements publics ou nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien et la sécurité des établissements, installations et services implantés dans la zone, sous réserve cumulativement :
 - que ces constructions soient intégrées au bâtiment abritant l'activité,
 - qu'elles aient une surface de plancher maximale de 80 m²,
 - qu'elles ne représentent qu'une construction par unité foncière.
- En UXc, les constructions neuves et les transformations ou division de constructions existantes à destination d'activités d'artisanat et de commerce de détail, sont autorisées, sous réserve de comporter une surface de plancher dédiée au commerce d'au moins 300 m²,
- Les nouveaux dépôts non couverts (ferrailles, matériaux, dépôts de véhicules désaffectés,...), uniquement dans le cadre d'activités professionnelles spécifiques (garage, casse automobile,...) et à condition de prévoir des accompagnements paysagers permettant de limiter l'impact visuel des installations,
- La reconstruction après sinistre sous réserve du respect des implantations, emprises et volumes initiaux. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement.

3- Dans les zones humides (figuré particulier :) :

Seuls sont autorisés :

- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sols, le drainage et la construction uniquement après avis des services instructeurs compétents et sous réserve :
 - d'être liés à des constructions, installations et aménagements à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, à la sécurité des personnes, ou à des actions d'entretien, de valorisation et de réhabilitation de la zone humide,
 - et/ou que la perte de zones humides ait été compensée selon les modalités fixées par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine-Normandie.
 - D'être liés à la remise en état de mare existante de moins de 1 000 m²,
 - ou d'être liés à la création de nouvelle mare de moins de 100 m².
- Les installations ou objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du site au public, sous réserve de ne pas porter atteinte à la zone.

L'absence de zones humides identifiées au règlement graphique n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors de ces espaces protégés, notamment lorsque la nature du sol répond aux critères de l'arrêté du 24 juin 2008 (version consolidée) précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.211-1 et R.211-108 du Code de l'Environnement.

Section II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les définitions des termes suivants sont précisées dans le lexique en annexe II du règlement

- **le recul** qui concerne les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies,
- **les retraits** qui concernent les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,
- **la hauteur des constructions.**

Représentation graphique de la règle :

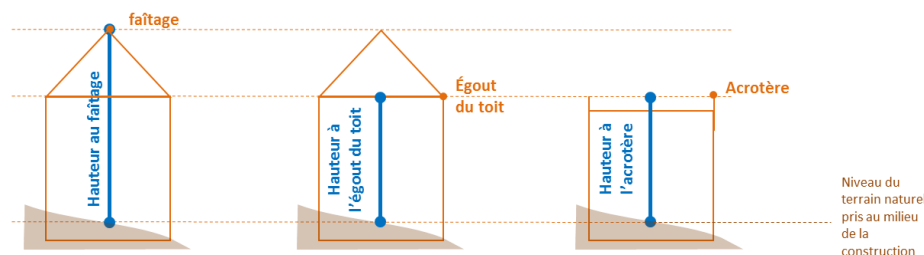
Les illustrations intégrées à cette partie écrite du règlement peuvent avoir une vertu pédagogique pour la compréhension et la projection de la règle par les porteurs de projet visant à compléter ou expliquer la règle. On les appelle : **Les représentations graphiques illustratives**. Elles n'ont pas de valeur réglementaire.

D'autres illustrations intégrées à cette partie écrite du règlement peuvent avoir une portée réglementaire. On les appelle : **Les représentations graphiques à portée réglementaire**. Elles donnent la possibilité d'exprimer des règles sous forme graphique au sein des documents graphiques réglementaires. Les règles graphiques se substituent alors aux règles écrites ou les complètent.

UX II.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UX II.1.1 Volumétrie

Représentation graphique illustrative



Notion de hauteur au faîtage, à l'égout du toit ou acrotère

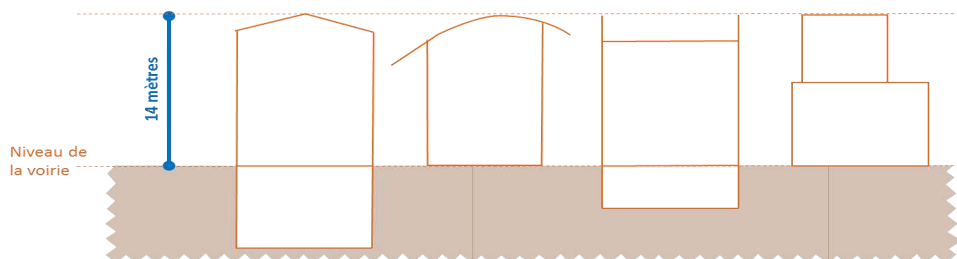
La hauteur est mesurée à l'aplomb de la construction par rapport au sol naturel avant travaux.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être autorisés des ouvrages techniques de faibles emprises (cheminées, antennes ...), et des ouvrages spécifiques liés à la production d'énergie renouvelable.

Dans l'ensemble du secteur (y compris le sous-secteur UXc), sauf dispositions spécifiques contraires :

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 14 mètres.

Représentation graphique illustrative



Extensions

La hauteur des extensions devra être inférieure ou égale aux hauteurs fixées précédemment, sans jamais les dépasser.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions à vocation d'hébergement hôtelier et touristique,
- en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

UX II.1.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

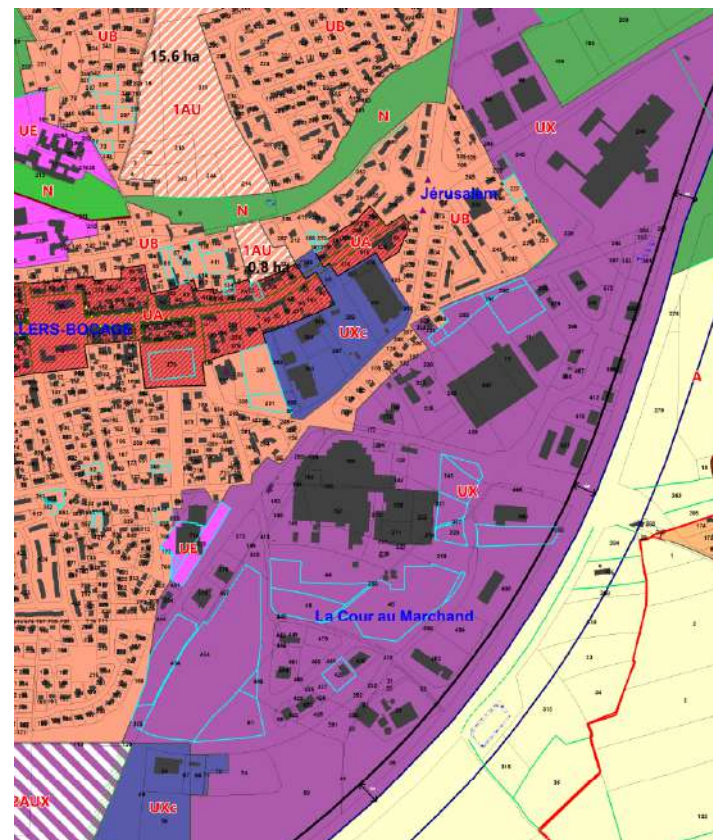
- Les nouvelles constructions, extensions et les annexes s'implanteront en retrait par rapport à la limite des voies et emprises publiques : ce retrait est de 3 mètres minimum.
- Une implantation différente des dispositions fixée aux paragraphes précédents peut être admise :
 - à l'alignement pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin et ou en cas d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante implantée différemment des dispositions fixées aux paragraphes précédents,
 - dans le cas de bâtiments techniques de faible emprise inférieur ou égal à 10 m² d'emprise, (poste transformateur, local d'accueil...), sans restriction d'alignement ou de retrait,
 - dans le cas où les terrains sont concernés par les marges de recul suivantes :

Catégorie		Nom de la voirie	Marge de recul pour les constructions retenue par Pré-Bocage Intercom Secteur Est, en secteur UX et sous-secteur UXc
Réseau principal	1 ^{ère} catégorie	A84	45 mètres par rapport à l'axe (voir étude Loi Barnier du PLU de Villers-Bocage)
	2 ^{ème} catégorie	RD71, RD6, RD 675	25 m par rapport à l'axe

Ces marges apparaissent dans le règlement graphique.

Dans ces marges de recul, toute construction nouvelle est interdite. Par contre, l'aménagement, la remise en état des constructions existantes dans ces espaces à la date d'approbation du PLUi, ainsi que leur extension si elle ne réduit pas encore la marge, peuvent être autorisés. Une telle possibilité ne sera pas donnée dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison des dangers résultant de leur implantation.

Représentation graphique à portée réglementaire



Règles graphiques opposables (art.R.151-11 CU) - Section II - Caractéristiques urbaines architecturales, environnementale et paysagère - Volumétrie et implantation des constructions

Bande d'inconstructibilité de 45 mètres par rapport à l'A84 au sein des secteurs UX et 1AUX de Villers-Bocage (Loi Barnier)

UX II.1.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Aucune construction de quelque nature qu'elle soit ne s'implantera à moins de 15 m de la limite des Espaces Boisés Classés figurant au règlement graphique,
- Les nouvelles constructions, extensions ou annexes, s'implanteront :
 - soit en limite séparative si elles ne sont pas en limite de zone,
 - soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout de toit, sans être inférieure à 6 m.
- Une implantation différente des dispositions fixée aux paragraphes précédents peut être admise dans le cas de bâtiments voisins construits selon un alignement particulier, avec un recul identique à celui de ces bâtiments.

UX II.2. QUALITES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

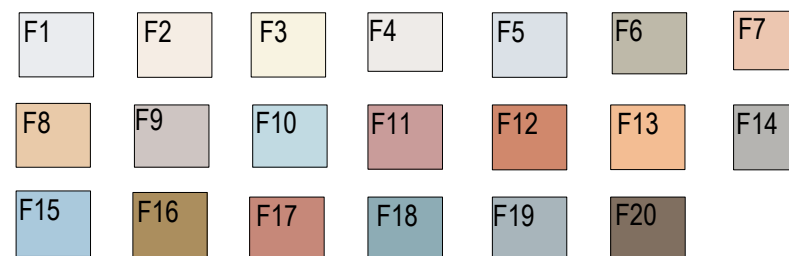
UX II.2.1 Principes généraux ou esthétique générale

- Tout projet sera refusé, ou accordé sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, architecture, dimensions ou 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, des sites et aux paysages naturels ou urbains,
- Les façades, soubassements, murs de soutènement ou murs de clôtures qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents recevront parement ou bien un enduit, soit peint soit teinté dans la masse.

UX II.2.2 Prescriptions architecturales

Façades :

- Les façades du volume principal devront présenter une unité architecturale sur toutes les faces et les aspects des matériaux seront choisis conservant une stabilité dans le temps. Le nombre de matériaux utilisés devra être limité,
- Tous les matériaux sont autorisés à l'exception des matériaux de fortune, y compris pour les annexes.
- Les teintes dominantes sur les façades respecteront les couleurs traditionnelles Normandes et neutres – gris, beiges et ocres (F1 à 9, F14, F19 et F20). De manière générale, les teintes devront être choisies en harmonie avec les constructions voisines,



- Les teintes secondaires sont autorisées, pour la mise en valeur d'éléments de façade par exemple, des teintes traditionnelles plus soutenues pourront également être utilisées - rouges/rosés/oranges, gris/bleutés, marrons (F10 à 20).

L'utilisation de bardage bois est autorisée pour les volumes principaux et secondaires.

Pour les façades les plus exposées, le verre et le bois pourraient être privilégiés.

La combinaison d'éco-matériaux avec des matériaux industriels pourra être mise en place.

- Les extensions et annexes devront respecter le caractère général du bâtiment principal pour ce qui concerne notamment les volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et teintes.

UX II.2.2 Clôtures et murs

Principes généraux

Limite emprise publique : limite le long de la voie ainsi que la bande de recul comprise entre la construction et la voie.

Les clôtures sur rue peuvent être refusées si elles présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la configuration des voiries, de la visibilité ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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 ainsi que des clôtures adjacentes.

Sont interdits :

- les haies composées de thuyas, lauriers palme, griseline, bruyère, etc⁹
- les haies synthétiques,
- les clôtures réalisées avec des panneaux de béton plein.

Les clôtures ne devront pas excéder une hauteur de 2 mètres.

⁹ Cf. Annexe 3 du présent règlement

En bordure de l'espace public :

Elles seront d'un grillage soudé.

En limites séparatives

En limite d'une zone Naturelle ou Agricole, les nouvelles clôtures seront obligatoirement des haies bocagères, comprenant des espèces caractéristiques¹⁰.

UX II.2.3 Locaux et équipements techniques

Les coffrets électriques, boîtes aux lettres et autres éléments techniques similaires devront être inclus dans la clôture ou la construction.

En l'absence de local pour les bacs à déchets, un espace devra être aménagé sur la parcelle de sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis la voirie.

UX II.2.4 Le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Déclaration préalable

- Au titre des articles R421-17 d) et R421-23 h) du code de l'urbanisme, toute transformation exécutée sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer cet élément identifié dans les documents graphiques  , doivent être précédés d'une déclaration préalable et d'une autorisation de l'autorité compétente.
- Ne sont pas soumis à une déclaration préalable :
 - Les travaux mentionnés ci-dessus lorsqu'ils sont soumis à permis de construire, en application des articles R421-14 à R421-16 du code de l'urbanisme,
 - Les travaux d'entretien ou de réparations ordinaires.

¹⁰ Cf. Annexe 3 du présent règlement

- Ces travaux sont autorisés à condition qu'il soit conservé le maximum de composants (maçonnerie, charpente, menuiserie, ferronnerie...) d'origine des constructions, afin de préserver l'authenticité (garante de leur qualité)
- Toute nouvelle construction proche d'un de ces éléments bâtis repérés doit :
 - En assurer la mise en valeur,
 - Reprendre les caractéristiques communes qualitatives (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture) pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Pour les murs de clôture (murs et éléments de portail), ces travaux sont autorisés et devront être justifiés pour :

- la création d'un accès au terrain en vue de la réalisation d'une construction, pour en permettre sa desserte. Le percement d'un nouvel accès et l'élargissement d'un accès existant dans les clôtures et les murs anciens sont limités à une intervention par unité foncière à la date d'approbation du PLUi,
- la suppression d'une gêne pour la circulation publique, d'un danger pour la sécurité des tiers,
- en cas d'une reconstruction à l'identique, un déplacement du mur (sans réduction de sa longueur) en limite d'emprise publique ou de voie publique ou privée peut être autorisé.

Toute intervention d'entretien se fera dans le respect des méthodes traditionnelles, du traitement architectural et de leurs caractéristiques existantes : pierres et matières utilisées, type d'appareillage, type de montage, leur valeur historique).

Permis de démolir

Au titre de l'article R421-28 du code de l'urbanisme, les travaux, ayant pour objet de démolir (en totalité ou partiellement) ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée dans les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, sont soumis à un permis de démolir.

Ces travaux sont autorisés à condition :

- que la démolition soit le seul moyen de mettre fin à la ruine de la construction,
- que la démolition soit la conséquence nécessaire d'un événement exceptionnel et fortuit (sinistre),
- que l'état de la construction soit tel que la réhabilitation s'avère notoirement impossible techniquement et économiquement.

UX II.2.4 Stockages extérieurs

Ces aires de stockage ne devront pas être visibles depuis les espaces ouverts au public. Elles seront facilement accessibles depuis la voie publique et intégrées à l'architecture ou aux aménagements paysagers des constructions.

Les écrans végétaux seront principalement réalisés par des plantations végétales.

Les arbres seront préférentiellement disposés en allées ou en bosquets.

UX II.2.5 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions, installations et aménagements visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales devront s'intégrer dans leur environnement architectural et/ou paysager, selon les conditions prévues par les articles L.111-16 et L.111-17 du Code de l'Urbanisme.

UX II.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UX II.3.1 Obligations en matière de coefficient de perméabilité ou éco-aménageables

Les espaces libres devront faire l'objet d'un traitement qualitatif dont les objectifs sont multiples et notamment :

- participer à l'intégration paysagère du projet,
- réduire l'imperméabilisation des sols,
- préserver les continuités écologiques.

Les constructions devront justifier d'un minimum de surfaces perméables par rapport à la surface du terrain d'assiette de la construction.

La quantification des espaces végétalisés ne comprend pas :

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

La quantification des espaces végétalisés comprend :

- les espaces plantés en plein terre (pelouse, massif, noues, arbres....),
- les toitures végétalisées,
- Les aménagements perméables du sol (pavés non jointés, pavés drainants, graviers, etc.) sont autorisés.

Unité foncière en m ²	Surface perméable
	20%

¹¹ Cf. Annexe 3 du présent règlement

¹² Cf. Annexe 3 du présent règlement

¹³ Cf. « Les plantes allergènes en Basse-Normandie, calendrier pollinique », éditée par le Conseil Régional de Basse-Normandie

Ils pourront être aménagés dans les marges de recul en bordure de voie et devront comporter un arbre au moins par tranche entamée de 400 m² de terrain (parcelle et/ou unité foncière).

Les espaces verts bordant l'A 84 devront être engazonnés et entretenus.

UX II.3.2 Clôture végétale et haie bocagère

- Pour une meilleure intégration paysagère et favoriser la biodiversité :
 - les clôtures végétales seront majoritairement constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essences locales variées¹¹,
 - les espèces d'arbres devront être précisées dans le dossier de dépôt de déclaration ou d'autorisation,
- Les projets d'extensions et d'annexes des habitations existantes devront être accompagnés de la plantation d'une haie bocagère d'essences locales¹² sur les limites séparatives de la parcelle sur laquelle s'implante la construction, ou dans une zone de 20 m autour de la construction, s'il n'existe pas déjà une haie sur les limites séparatives,
Les Haies plantées doivent permettre d'intégrer le bâtiment nouveau dans le paysage et de minimiser son impact depuis l'espace public.
- Au sein des espaces publics aménagés, les espèces végétales au pouvoir allergisant le plus faible possible devront être utilisées¹³.

<https://www.normandie.ars.sante.fr/sites/default/2017-03/CalendrierPollinique-Basse-Normandie.pdf>

UX II.3.3 Le patrimoine naturel identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Déclaration préalable

Au titre des articles R421-17 d) et R421-23 h) du code de l'urbanisme, tous travaux ou transformations exécutés sur des éléments naturels ayant pour effet de modifier ou de supprimer cet élément identifié dans les documents graphiques



, doivent être précédés d'une déclaration préalable, d'une autorisation de l'autorité compétente et devront être justifiés par des motifs tels que :

- la poursuite de l'activité économique avec une exploitation raisonnée des parcelles concernées,
- la création d'un accès au terrain en vue de la réalisation d'une construction, pour en permettre sa desserte,
- la suppression d'une gêne pour la circulation publique, d'un danger pour la sécurité des tiers,
- ou l'arrachage de végétaux, parasités, en mauvais état phytosanitaire ou sénescents.

Pour les haies bocagères et talus, arbres remarquables identifiés au règlement graphique, toute modification substantielle ou définitive d'un tel élément devra être compensée :

- par la re-crédation d'un talus ou de la haie sur une longueur équivalente à celle modifiée ou détruite,
- l'installation de clôtures végétales permettant le maintien des continuités écologiques.

Sont proscrits les coupes ou abattages des alignements végétaux (dont haies) repérés dans les documents graphiques du règlement sauf :

- les abattages et coupes sécuritaires et sanitaires des plantations dont l'avenir est compromis, en plein processus de dégradation ou présentant des risques (enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts, etc.),
- les coupes et abattages nécessaires à l'entretien des plantations.

Le nombre d'ouvertures dans un même linéaire de haies bocagères et/ou de talus est limité à deux par tronçon de 100 mètres.

Un espace de 50 mètres minimum devra être respecté entre deux ouvertures dans un même linéaire, hormis si ce linéaire mesure moins de 100 mètres.

Plantations à créer

Toute transformation doit s'accompagner d'une mesure compensatoire adaptée et qu'elle satisfasse au respect des dispositions portant sur le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis (art. Section UX II.3.2). Les plantations compensatoires seront prioritairement localisées dans les linéaires à créer identifiés au règlement graphique :  .

Lorsqu'ils sont créés, ces alignements sont des alignements végétaux à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Ils doivent être composés d'alignements d'arbres accompagnés de haies arbustives d'essences locales (Cf. UX II.3.2).

UX II.3.4 Les Espaces Boisés Classés

- Pour ces éléments :
 - le classement 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,
 - le défrichement des EBC est interdit,
- Sauf application des dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

UX I.4. STATIONNEMENT

UX I.4.1 Le stationnement des véhicules (autres que vélos)

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique. Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet.

Tout projet devra justifier d'une aire de stationnement d'une superficie suffisante devant permettre le stationnement tant des véhicules de livraison et de service que des véhicules du personnel et des visiteurs.

UX I.4.2 Le stationnement des vélos

Un espace de stationnement sécurisé des vélos doit être prévu et conforme à l'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R. 111-14-8 du code de la construction et de l'habitation.

Section III : Equipements et réseaux

UX III.1. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

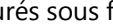
L'accès correspond à la portion de terrain non close (bande d'accès ou servitude de passage) par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

La portion du terrain non close constitue la desserte du terrain d'assiette du projet.

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

L'autorisation d'urbanisme pourra être refusée, ou n'être acceptée que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, notamment en termes de visibilité. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Des accès groupés, notamment dans le cas de permis d'aménager, pourront être imposés pour des terrains adjacents.

Les caractéristiques des voies doivent permettre l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, collecte des déchets, et répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s). Toute voie nouvelle aménagée en impasse doit permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les cheminements piétonniers, notamment ceux identifiés au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par le figuré suivant : (chemins à conserver ) , (chemins à créer ) , doivent toujours être assurés sous forme de chemins, voies mixtes ou trottoirs, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants (le cas échéant).

UX III.2. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

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

UX III.2.1 Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle. Si la capacité d'eau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

Avant toute installation d'une nouvelle activité, le porteur de projet devra informer le syndicat en charge de la production et/ou de la distribution compétent de ses besoins en eau potable et en obtenir l'accord argumenté au vu des capacités réelles d'alimentation en eau potable du syndicat.

UX III.2.2 Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement quand il existe et respecter les dispositions applicables dans le règlement d'assainissement du syndicat concerné.

En l'absence ou dans l'attente de la réalisation de ce réseau, l'assainissement non collectif des constructions ou installations en conformité avec la réglementation en vigueur est autorisé après avis favorable du SPANC. Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

Eaux résiduaires liées aux activités

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques doit respecter les dispositions de l'article L.1331-10 du Code de la Santé publique et R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

Eaux pluviales

Concernant la gestion des eaux pluviales pour les lots privés, celle-ci devra prioritairement être réalisée sur le terrain du lot par le biais d'infiltration dans le sol. Des moyens de stockage (cuves enterrées...) pourront compléter le système d'infiltration, et le trop-plein de ce stockage sera dirigé vers le système d'infiltration ou à usage de réutilisation une fois filtrée hors alimentation. Dans l'hypothèse d'une impossibilité justifiée de procéder à l'infiltration des eaux pluviales dans le sol (sols peu perméables, présence d'une nappe phréatique, surface trop petite...), alors celles-ci devront être gérées par un ouvrage de rétention (noues, tranchée drainante, cuves enterrées...) qui évacuera le trop-plein, via un débit limité, vers la canalisation publique de collecte, si elle existe et sous accord du gestionnaire. Ces aménagements devront être conçus de façon à limiter l'impact sur les espaces publics.

Dans le cas d'une opération d'aménagement, les dispositifs nécessaires à la rétention des eaux peuvent être conçus à l'échelle de l'ensemble du projet.

UX III.2.3 Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction.

Les ouvrages, de quelque nature qu'ils soient, doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Tout terrain rendu constructible devra prévoir les aménagements nécessaires à l'installation de la fibre optique et autres réseaux de communication électronique.

UX III.2.4 Collecte des déchets ménagers et assimilés

Pour toutes constructions à usage d'habitation collective ou d'activités, les opérations groupées et en collectif auront l'obligation de disposer d'un lieu ou d'un local destiné au stockage des déchets suffisamment dimensionnés et localisés pour assurer la bonne gestion des conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers et assimilés.

CHAPITRE 3 : SECTEUR UE

Caractère du secteur UE

Secteur urbain à vocation d'équipements publics structurants, d'intérêt collectif et services publics (groupe scolaire, restauration scolaire, salle de musique intercommunale, équipements sportifs, terrain de sport, hébergement spécifique à vocation sociale, équipement culturel, etc).

Les règles d'implantation des constructions sont donc relativement souples afin de répondre à la diversité des formes urbaines présentes.

Section I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

UE I.1 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS DE LA ZONE

Les destinations et sous-destinations sont définies en application du Code de l'Urbanisme complétée par l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu. **Tout projet de construction d'aménagement ou d'installation se réfère à l'une de ces destinations¹⁴.**

Ces destinations sont communes à l'ensemble des zones.

Principes applicables à la définition de la destination :

Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble. Ainsi, à titre d'exemple, les locaux annexes de type bureaux, locaux de gardiennage ou d'entreposage nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans ce secteur, sont rattachés à leur destination principale à titre de locaux accessoires. Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations, au prorata de la surface de plancher affectée à chacune d'entre elles.¹⁵

Interdite : **X**

Autorisée : **✓**

Sous-conditions : ***** renvoie aux conditions définies ci-après à l'article UE I.2.

¹⁴ Cf. annexes

¹⁵ Cf. fiche technique n° 6 réforme des destinations de construction ministère du logement et de l'habitat durable. http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/6-reforme_des_destinations_de_construction.pdf

Destinations des constructions	Sous-destinations	Secteur UE
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	X
	<i>Exploitation forestière</i>	X
Habitation	<i>Logement</i>	*
	<i>Hébergement</i>	X
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	X
	<i>Restauration</i>	X
	<i>Commerce de gros</i>	X
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	X
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	X
	<i>Cinéma</i>	X

Destinations des constructions	Sous-destinations	Secteur UE
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	✓
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	✓
	<i>Etablissements d'enseignement</i>	✓
	<i>Etablissements de santé et d'action sociale</i>	✓
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	✓
	<i>Equipements sportifs</i>	✓
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	<i>Autres équipements recevant du public</i>	✓
	<i>Industrie</i>	X
	<i>Entrepôt</i>	X
	<i>Bureau</i>	X
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	X

UE I.2 – INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

UE I.2.1 Interdictions

- Toutes les constructions d'une destination autre que celle d'équipement d'intérêt collectif et services publics et en particulier :
 - Les dépôts de ferraille, de véhicules ou d'engins hors d'usage, de déchets, de matériaux de démolitions,
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières,
 - Toute activité relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain.

Risques liés aux inondations par remontée de nappe :

- dans les secteurs de débordement de nappe observés (trame  dans le plan des risques), toute nouvelle construction est interdite,
- dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre (trame  sur la carte des risques), sont interdits :
 - Les sous-sols non adaptés à l'aléa,
 - L'infiltration en profondeur des eaux pluviales dans le sol.
- dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 1 et 2,5 mètres (trame  dans le plan des risques), sont interdits :
 - Les constructions et installations avec sous-sols,
 - L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

Risques liés aux inondations par débordement de cours d'eau :

- En zones non urbanisées, toutes nouvelles constructions et exhaussements sont interdits,

- En zones urbanisées, les constructions nouvelles, les extensions et les aménagements de constructions existantes devront respecter les prescriptions suivantes :
 - Une distance minimum de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau,
 - Un niveau de plancher bas situé :
 - A 0,20 mètre au-dessus de la cote des Plus Hautes Eaux Estimées (PHEE),
 - Ou si cette cote est inconnue, à plus d'un mètre au-dessus du terrain naturel,
 - Des clôtures ne faisant pas entrave aux écoulements,
 - L'interdiction des sous-sols non adaptés à l'aléa,
 - L'interdiction des exhaussements qui ne seraient pas liés aux bâtiments autorisés.

Dans les zones humides (figuré particulier :



Dans le cas de zones humides avérées, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides sera strictement interdit, notamment les remblais et déblais à l'exception des constructions et installations, travaux ou aménagements soumis à ces conditions particulières décrits à l'article « Limitations » ci-après.

Ces interdictions peuvent être levées sur un terrain à partir du moment où le pétitionnaire sera en mesure de justifier que le projet n'impacte pas une zone humide ou que le terrain n'est pas concerné par l'existence d'une zone humide. Afin que la connaissance des zones humides du territoire puisse être affinée, les études produites pourront être communiquées à la DREAL Normandie.

Les périmètres de protections établis autour des forages détaillés dans le tableau ci-dessous, et repérés dans le règlement graphique au titre de l'article R151-34 du Code de l'Urbanisme :

Les périmètres de protection font l'objet d'un figuré particulier dans le règlement graphique : 

Nom	Commune d'implantation	type	Arrêté Préfectoral	exploitant
Le Bosq	Torteval-Quesnay	forage	procédure administrative en cours	Eaux de Normandie
Pont du Titre	Torteval-Quesnay	forage	procédure administrative en cours	Eaux de Normandie
Beyrolles F2	Longraye	forage	procédure administrative en cours	Eaux de Normandie
Manoir F2	Longraye	forage	procédure administrative en cours	Eaux de Normandie
Maison Bleue F2.2	Longraye	forage	procédure administrative en cours	Eaux de Normandie
Maison Bleue F1	Longraye	forage	procédure administrative en cours	Eaux de Normandie
Onchy	Longraye	forage	procédure administrative en cours	Eaux de Normandie
Ectot	Saint-Germain d'Ectot	forage	procédure administrative en cours	Eaux de Normandie
Sous bourg d'Ectot	Saint-Germain d'Ectot	forage	procédure administrative en cours	Eaux de Normandie
Bellejambe F1 et F2	Noyers-Bocage	forage	31 Octobre 1986.	SAUR Centre Normandie
Chemin de Sallen	Noyers-Bocage	forage	8 juin 1978	SAEP du Pré-Bocage

Au sein de ces périmètres, les prescriptions de l'arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique devront être respectées et seront interdites toutes constructions ou installations contraires aux dispositions de ces arrêtés préfectoraux (Pièce n°5 du PLUi « Annexes et servitudes »), notamment l'infiltration des eaux pluviales dans le sol par un système d'engouffrement rapide (puisard, puits perdu...).

UE I.2.2 Limitations

1- Cas général

- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sol, sous réserve qu'ils soient liés à des travaux d'aménagement d'espace public ou à des travaux de construction autorisés dans la zone.

2- Autorisations sous conditions en secteur UE

- Les constructions à usage de logement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est liée au fonctionnement des équipements publics ou nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien et la sécurité des établissements, installations et services implantés dans la zone, sous réserve cumulativement :
 - que ces constructions soient intégrées au bâtiment abritant l'activité,
 - qu'elles aient une surface de plancher maximale de 80 m²,
 - qu'elles ne représentent qu'une construction par unité foncière.
- La reconstruction après sinistre, sous réserve du respect des implantations, emprises, volumes et destinations d'origine.

3- Dans les zones humides (figuré particulier :) :

Seuls sont autorisés :

- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sols, le drainage et la construction uniquement après avis des services instructeurs compétents et sous réserve :
 - d'être liés à des constructions, installations et aménagements à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, à la sécurité des personnes, ou à des actions d'entretien, de valorisation et de réhabilitation de la zone humide,
 - et/ou que la perte de zones humides ait été compensée selon les modalités fixées par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine-Normandie.
 - d'être liés à la remise en état de mare existante de moins de 1000 m²,
 - ou d'être liés à la création de nouvelle mare de moins de 100 m².

- Les installations ou objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du site au public, sous réserve de ne pas porter atteinte à la zone.

L'absence de zones humides identifiées au règlement graphique n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors de ces espaces protégés, notamment lorsque la nature du sol répond aux critères de l'arrêté du 24 juin 2008 (version consolidée) précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.211-1 et R.211-108 du Code de l'Environnement.

Section II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les définitions des termes suivants sont précisées dans le lexique en annexe II du règlement

- **le recul** qui concerne les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies,
- **les retraits** qui concernent les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,
- **la hauteur des constructions.**

UE II.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UE II.1.1 Volumétrie

La hauteur est mesurée à l'aplomb de la construction par rapport au sol naturel avant travaux.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

UE II.1.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des nouvelles constructions, extensions et annexes d'équipements d'intérêts collectifs et de services publics n'est pas réglementée.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

UE II.1.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- La construction de bâtiments sur la limite séparative est autorisée, si elle ne se situe pas en limite de zone A ou N. En cas de limite séparative avec une zone A ou N, la construction devra se situer à une distance de 4 m minimum,
- Aucune construction de quelque nature qu'elle soit ne s'implantera à moins de 15 m de la limite des Espaces Boisés Classés figurant aux documents graphiques.

UE II.2. QUALITES URBAINES ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

UE II.2.1 Principes généraux ou esthétique générale

- Tout projet devra s'intégrer parfaitement à leur environnement par :
 - la qualité de l'architecture et la simplicité et les proportions de leurs volumes,
 - l'harmonie des teintes,
 - leur qualité générale de l'aspect des matériaux.

UE II.2.2 Prescriptions architecturales

Façades :

- Les extensions et annexes doivent respecter le caractère général du bâtiment principal pour ce qui concerne les volumes, l'échelle des percements, les aspects des matériaux et teintes,
- Les teintes des bâtiments devront favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage : peinture mat, contrastes limités en choisissant des textures non réfléchissantes,

L'utilisation de bardage bois est autorisée pour les volumes principaux et secondaires.

Pour les façades les plus exposées, le verre et le bois pourraient être privilégiés.

La combinaison d'éco-matériaux avec des matériaux industriels pourra être mise en place.

- L'aspect des matériaux de construction utilisés non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre doivent être recouverts par un enduit, un bardage, ou un parement quelle que soit la destination du bâtiment.

Toiture :

Les terrasses et toitures terrasses recevront un dallage (ou tout autre type de protection ou végétalisation) destiné à masquer le matériau d'étanchéité.

UE II.2.3 Clôtures et murs

Principes généraux

Limite emprise publique : limite le long de la voie ainsi que la bande de recul comprise entre la construction et la voie.

Les clôtures sur rue peuvent être refusées si elles présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la configuration des voiries, de la visibilité ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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 ainsi que des clôtures adjacentes.

Sont interdits :

- les haies composées de thuyas, lauriers palme, griseline, bruyère, etc¹⁶
- les haies synthétiques,
- les clôtures réalisées avec des panneaux de béton plein.

En bordure de l'espace public :

- Les clôtures en bordure de l'espace public sont constituées d'une haie bocagère (Cf. UE II.3.2).

¹⁶Cf. Annexe 3 du présent règlement

UE II.2.4 Le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Déclaration préalable

- Au titre des articles R421-17 d) et R421-23 h) du code de l'urbanisme, toute transformation exécutée sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer cet élément identifié dans les documents graphiques   , doivent être précédés d'une déclaration préalable et d'une autorisation de l'autorité compétente.
- Ne sont pas soumis à une déclaration préalable :
 - Les travaux mentionnés ci-dessus lorsqu'ils sont soumis à permis de construire, en application des articles R421-14 à R421-16 du code de l'urbanisme,
 - Les travaux d'entretien ou de réparations ordinaires.
- Ces travaux sont autorisés à condition qu'il soit conservé le maximum de composants (maçonnerie, charpente, menuiserie, ferronnerie...) d'origine des constructions, afin de préserver l'authenticité (garante de leur qualité)
- Toute nouvelle construction proche d'un de ces éléments bâtis repérés doit :
 - En assurer la mise en valeur,
 - Reprendre les caractéristiques communes qualitatives (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture) pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Pour les murs de clôture (murs et éléments de portail), ces travaux sont autorisés et devront être justifiés pour :

- la création d'un accès au terrain en vue de la réalisation d'une construction, pour en permettre sa desserte. Le percement d'un nouvel accès et l'élargissement d'un accès existant dans les clôtures et les murs anciens sont limités à une intervention par unité foncière à la date d'approbation du PLUi,

- la suppression d'une gêne pour la circulation publique, d'un danger pour la sécurité des tiers,
- en cas d'une reconstruction à l'identique, un déplacement du mur (sans réduction de sa longueur) en limite d'emprise publique ou de voie publique ou privée peut être autorisé.

Toute intervention d'entretien se fera dans le respect des méthodes traditionnelles, du traitement architectural et de leurs caractéristiques existantes : pierres et matières utilisées, type d'appareillage, type de montage, leur valeur historique).

Permis de démolir

Au titre de l'article R421-28 du code de l'urbanisme, les travaux, ayant pour objet de démolir (en totalité ou partiellement) ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée dans les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, sont soumis à un permis de démolir.

Ces travaux sont autorisés à condition :

- que la démolition soit le seul moyen de mettre fin à la ruine de la construction,
- que la démolition soit la conséquence nécessaire d'un événement exceptionnel et fortuit (sinistre),
- que l'état de la construction soit tel que la réhabilitation s'avère notoirement impossible techniquement et économiquement.

UE II.2.5 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions, installations et aménagements visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales devront s'intégrer dans leur environnement architectural et / ou paysager, selon les conditions prévues par les articles L.111-16 et L.111-17 du Code de l'Urbanisme.

UE II.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UE II.3.1 Obligations en matière de coefficient de perméabilité ou éco-aménageables

Les espaces libres devront faire l'objet d'un traitement qualitatif dont les objectifs sont multiples et notamment :

- participer à l'intégration paysagère du projet,
- réduire l'imperméabilisation des sols,
- préserver les continuités écologiques.

A ce titre,

- Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible,
- Les constructions seront réalisées avec un accompagnement végétal qui poursuivra les objectifs ci-dessus.

La quantification des espaces végétalisés comprend :

- les cheminements piétons,
- les aires de jeux,
- les espaces plantés en plein terre (pelouse, massif, noues, arbres....),
- les toitures végétalisées,
- Les aménagements perméables du sol (pavés non jointés, pavés drainants, graviers, etc.) sont autorisés.

Unité foncière en m²	Surface perméable
	20%

¹⁷Cf. Annexe 3 du présent règlement

¹⁸ Cf. « Les plantes allergènes en Basse-Normandie, calendrier pollinique », éditée par le Conseil Régional de Basse-Normandie

UE II.3.2 Clôture végétale et haie bocagère

- Pour une meilleure intégration paysagère et favoriser la biodiversité :
 - les clôtures végétales seront majoritairement constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essences locales variées¹⁷,
 - les espèces d'arbres devront être précisées dans le permis de construire.
- Les projets d'extensions et d'annexes des habitations existantes devront être accompagnés de la plantation d'une haie bocagère d'essences locales sur les limites séparatives de la parcelle sur laquelle s'implante la construction, ou dans une zone de 20 m autour de la construction, s'il n'existe pas déjà une haie sur les limites séparatives, Les Haies plantées doivent permettre d'intégrer le bâtiment nouveau dans le paysage et de minimiser son impact depuis l'espace public.
- Au sein des espaces publics aménagés, les espèces végétales au pouvoir allergisant le plus faible possible devront être utilisées¹⁸.

<https://www.normandie.ars.sante.fr/sites/default/2017-03/CalendrierPollinique-Basse-Normandie.pdf>

UE II.3.3 Le patrimoine naturel identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Déclaration préalable

Au titre des articles R421-17 d) et R421-23 h) du code de l'urbanisme, tous travaux ou transformations exécutés sur des éléments naturels ayant pour effet de modifier ou de supprimer cet élément identifié dans les documents graphiques



, doivent être précédés d'une déclaration préalable, d'une autorisation de l'autorité compétente et devront être justifiés par des motifs tels que :

- la poursuite de l'activité économique avec une exploitation raisonnée des parcelles concernées,
- la création d'un accès au terrain en vue de la réalisation d'une construction, pour en permettre sa desserte,
- la suppression d'une gêne pour la circulation publique, d'un danger pour la sécurité des tiers,
- ou l'arrachage de végétaux, parasites, en mauvais état phytosanitaire ou sénescents.

Pour les haies bocagères et talus, arbres remarquables identifiés au règlement graphique, toute modification substantielle ou définitive d'un tel élément devra être compensée :

- par la re-créeation d'un talus ou de la haie sur une longueur équivalente à celle modifiée ou détruite,
- l'installation de clôtures végétales permettant le maintien des continuités écologiques.

Sont proscrits les coupes ou abattages des alignements végétaux (dont haies) repérés dans les documents graphiques du règlement sauf :

- les abattages et coupes sécuritaires et sanitaires des plantations dont l'avenir est compromis, en plein processus de dégradation ou présentant des risques (enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts, etc.),

- les coupes et abattages nécessaires à l'entretien des plantations.

Le nombre d'ouvertures dans un même linéaire de haies bocagères et/ou de talus est limité à deux par tronçon de 100 mètres.

Un espace de 50 mètres minimum devra être respecté entre deux ouvertures dans un même linéaire, hormis si ce linéaire mesure moins de 100 mètres.

Plantations à créer

Toute transformation doit s'accompagner d'une mesure compensatoire adaptée et qu'elle satisfasse au respect des dispositions portant sur le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis (art. Section UE II.3.2). Les plantations compensatoires seront prioritairement localisées dans les linéaires à créer identifiés au règlement graphique : .

Lorsqu'ils sont créés, ces alignements sont des alignements végétaux à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Ils doivent être composés d'alignements d'arbres accompagnés de haies arbustives d'essences locales (Cf. UE II.3.2).

UE II.3.4 Les Espaces Boisés Classés

- Pour ces éléments :
 - le classement 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,
 - le défrichement des EBC est interdit.
- Sauf application des dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

UE I.4. STATIONNEMENT

UE I.4.1 Le stationnement des véhicules (autres que vélos)

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique. Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet. Ces obligations ne s'appliquent pas au stationnement groupé reporté,
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet,
- Des aires de stationnement d'une superficie suffisante doivent permettre le stationnement tant des véhicules de livraison et de service que des véhicules du personnel et des visiteurs. Il est interdit d'y affecter des stockages.

UE I.4.2 Le stationnement des vélos

Un espace de stationnement sécurisé des vélos doit être prévu et conforme à l'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation.

Section III : Equipements et réseaux

UE III.1. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

L'accès correspond à la portion de terrain non close (bande d'accès ou servitude de passage) par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

La portion du terrain non close constitue la desserte du terrain d'assiette du projet.

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

L'autorisation d'urbanisme pourra être refusée, ou n'être acceptée que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, notamment en termes de visibilité. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Des accès groupés, notamment dans le cas de permis d'aménager, pourront être imposés pour des terrains adjacents.

Les caractéristiques des voies doivent permettre l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, collecte des déchets, et répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s).

Toute voie nouvelle en impasse doit permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

UE III.2. DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

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

UE III.2.1 Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle. Si la capacité d'eau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

Avant toute installation d'un nouvel équipement, le porteur de projet devra informer le syndicat en charge de la production et/ou de la distribution compétent de ses besoins en eau potable et en obtenir l'accord argumenté au vu des capacités réelles d'alimentation en eau potable du syndicat.

UE III.2.2 Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement quand il existe et respecter les dispositions applicables dans le règlement d'assainissement du syndicat concerné.

En l'absence ou dans l'attente de la réalisation de ce réseau, l'assainissement non collectif des constructions ou installations en conformité avec la réglementation en vigueur est autorisé après avis favorable du SPANC. Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

Eaux résiduelles liées aux activités

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques doit respecter les dispositions de l'article L.1331-10 du Code de la Santé publique et R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

Eaux pluviales

Concernant la gestion des eaux pluviales, celle-ci devra prioritairement être réalisée sur le terrain du lot par le biais d'infiltration dans le sol. Des moyens de stockage (cuves enterrées...) pourront compléter le système d'infiltration, et le trop-plein de ce stockage sera dirigé vers le système d'infiltration ou à usage de réutilisation une fois filtrée hors alimentation. Dans l'hypothèse d'une impossibilité justifiée de procéder à l'infiltration des eaux pluviales dans le sol (sols peu perméables, présence d'une nappe phréatique, surface trop petite...), alors celles-ci devront être gérées par un ouvrage de rétention (noues, tranchée drainante, cuves enterrées...) qui évacuera le trop-plein, via un débit limité, vers la canalisation publique de collecte, si elle existe et sous accord du gestionnaire. Ces aménagements devront être conçus de façon à limiter l'impact sur les espaces publics.

Dans le cas d'une opération d'aménagement, les dispositifs nécessaires à la rétention des eaux peuvent être conçus à l'échelle de l'ensemble du projet.

UE III.2.3 Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction.

Les ouvrages, de quelque nature qu'ils soient, doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Tout terrain rendu constructible devra prévoir les aménagements nécessaires à l'installation de la fibre optique et autres réseaux de communication électronique.

UE III.2.4 Collecte des déchets ménagers et assimilés

Pour toutes constructions autorisées, il est obligatoire de disposer d'un lieu ou d'un local destiné au stockage des déchets suffisamment dimensionnés et localisés pour assurer la bonne gestion des conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers et assimilés.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 : ZONE 1AU

Caractère de la zone 1AU

La zone 1AU est une zone non équipée ou insuffisamment équipée où est prévue à court terme l'extension de l'urbanisation sous la forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation d'équipements publics et privés correspondants.

Toute ouverture à l'urbanisation est liée à la sécurisation de l'adduction en eau potable et à l'existence dûment démontrée des capacités d'alimentation en eau potable des projets.

Les constructions et opérations admises devront être conformes aux dispositions du règlement et respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies, cohérentes avec le PADD.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elle devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

Exceptionnellement, les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général peuvent déroger aux règles des articles II.1.1, II.1.2 et II.1.3 dans chaque zone et secteur si un impératif de fonctionnement le justifie. Ces constructions devront néanmoins veiller à respecter une bonne insertion dans le paysage, leur environnement urbain.

¹⁹ Cf. annexes

Section I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1AU I.1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS DE LA ZONE

*Les destinations et sous-destinations sont définies en application du Code de l'Urbanisme complétée par l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu. **Tout projet de construction d'aménagement ou d'installation se réfère à l'une de ces destinations**¹⁹.*

Ces destinations sont communes à l'ensemble des zones.

Principes applicables à la définition de la destination :

Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble. Ainsi, à titre d'exemple, les locaux annexes de type bureaux, locaux de gardiennage ou d'entreposage nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone, sont rattachés à leur destination principale à titre de locaux accessoires. Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations, au prorata de la surface de plancher affectée à chacune d'entre elles.²⁰

Interdite : **X**

Autorisée : **✓**

Sous-conditions : ***** renvoie aux conditions définies ci-après à l'article 1AU I.2 et 1AU I.3.

²⁰ Cf. fiche technique n° 6 réforme des destinations de construction ministère du logement et de l'habitat durable. http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/6_reforme_des_destinations_de_construction.pdf

Destinations des constructions	Sous-destinations	Zone 1AU
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	X
	<i>Exploitation forestière</i>	X
Habitation	<i>Logement</i>	✓
	<i>Hébergement</i>	X
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	X
	<i>Restauration</i>	X
	<i>Commerce de gros</i>	X
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	X
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	X
	<i>Cinéma</i>	X

Destinations des constructions	Sous-destinations	Zone 1AU
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	X
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	X
	<i>Etablissements d'enseignement</i>	X
	<i>Etablissements de santé et d'action sociale</i>	X
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	X
	<i>Equipements sportifs</i>	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	<i>Autres équipements recevant du public</i>	X
	<i>Industrie</i>	X
	<i>Entrepôt</i>	X
	<i>Bureau</i>	X
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	X

1AU I.2 – INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

1AU I.2.1 Interdictions

- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier d'habitations environnant,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Toute activité relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain,
- Le stationnement extérieur, isolé ou collectif, des caravanes ou camping-cars pour une durée supérieure à 3 mois,
- Les éoliennes de plus de 12 mètres,
- Les installations photovoltaïques au sol,
- Les dépôts et stockages de véhicules, de ferrailles non liés à une activité,
- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sol, s'ils ne sont pas liés à des travaux d'aménagement d'espace public ou à des travaux de construction.

Les zones de nuisances sonores identifiées sur le règlement graphique au titre de l'article L.571-10 du Code de l'Environnement, (figuré particulier ) :

Sont interdites les constructions ne respectant pas les normes d'isolement phonique, en application des arrêtés préfectoraux qui instituent le classement des voies.

Risques liés aux inondations par remontée de nappe :

- Dans les secteurs de débordement de nappe observés (trame  dans le plan des risques), toute nouvelle construction est interdite,
- Dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre (trame  dans le plan des risques), sont interdits :
 - Les sous-sols non adaptés à l'aléa,
 - L'infiltration en profondeur des eaux pluviales dans le sol,
 - L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).
- Dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 1 et 2,5 mètres (trame  dans le plan des risques), sont interdits :
 - Les constructions et installations avec sous-sols,
 - L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

Dans les zones humides (figuré particulier :



Dans le cas de zones humides avérées, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides sera strictement interdit, notamment les remblais et déblais à l'exception des constructions et installations, travaux ou aménagements soumis à ces conditions particulières décrits à l'article « Limitations » ci-après.

Ces interdictions peuvent être levées sur un terrain à partir du moment où le pétitionnaire sera en mesure de justifier que le projet n'impacte pas une zone humide ou que le terrain n'est pas concerné par l'existence d'une zone humide. Afin que la connaissance des zones humides du territoire puisse être affinée, les études produites pourront être communiquées à la DREAL Normandie.

1AU I.2.2 Limitations

1- Cas général

- Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable,

2- Autorisations sous conditions en zone 1AU

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient :
 - nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone,
 - justifiés par la topographie du terrain (intégration dans la pente), dans le cadre d'un aménagement paysager spécifique respectant les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation (haies sur talus, noues,...).
- Toute opération d'aménagement compatible avec la vocation de la zone sous réserve :
 - de respecter un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone suivant le présent règlement ainsi que les orientations d'aménagements spécifiques éventuelles,
 - que chaque opération soit conçue de telle manière qu'elle ne compromette pas le reste des capacités d'urbanisation de la zone tant en superficie de terrains qu'en capacité d'équipements (réalisation de voiries et réseaux divers).
- La reconstruction après sinistre, sous réserve du respect des implantations, emprises et volumes initiaux,
- Les équipements techniques liés aux réseaux de transport ou de distribution d'énergie ou d'eau à condition de présenter une intégration soignée à l'environnement.

Pour rappel, les objectifs en matière de densité minimale sont les suivantes.
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation précisent ces principes de densité pour chaque OAP sectorielles.

	Densité brute moyenne à respecter
Commune de niveau 1 : Villers-Bocage	18 logements par hectare
Commune de niveau 2 ou commune associée à une commune de niveau 1 : Noyers-Bocage / Epinay-sur-Odon / Maisoncelles-Pelvey / Villy-Bocage	12 logements par hectare
Commune de niveau 3 ou commune associée à une commune de niveau 2 : Anctoville / Banneville-sur-Ajon / Landes-sur-Ajon / Missy	12 logements par hectare
Commune de niveau 4 : Amayé-sur-Seulles / Bonnemaison / Courvaudon / Le Locheur / Longvillers / Maisoncelles-sur-Ajon / Le Mesnil-au-Grain / Monts-en-Bessin / Parfouru-sur-Odon / Saint-Aignan-le-Malherbe / Longraye / Saint-Germain- d'Ectot / Saint-Louet-sur-Seulles / Torteval-Quesnay / Tournay-sur-Odon / Tracy-Bocage	10 logements par hectare

3- Dans les zones humides (figuré particulier :) :

1AU I.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Seuls sont autorisés :

- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sols, le drainage et la construction uniquement après avis des services instructeurs compétents et sous réserve :
 - d'être liés à des constructions, installations et aménagements à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, à la sécurité des personnes, ou à des actions d'entretien, de valorisation et de réhabilitation de la zone humide,
 - et/ou que la perte de zones humides ait été compensée selon les modalités fixées par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine-Normandie.
 - d'être liés à la remise en état de mare existante de moins de 1000 m²,
 - ou d'être liés à la création de nouvelle mare de moins de 100 m².
- Les installations ou objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du site au public, sous réserve de ne pas porter atteinte à la zone.

L'absence de zones humides identifiées au règlement graphique n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors de ces espaces protégés, notamment lorsque la nature du sol répond aux critères de l'arrêté du 24 juin 2008 (version consolidée) précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.211-1 et R.211-108 du Code de l'Environnement.

1AU I.3.1 Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle

Dans les secteurs délimités au règlement graphique comme étant soumis à orientation d'aménagement et de programmation (OAP), le programme de logement devra respecter les prescriptions définies aux OAP spatialisées, et notamment rechercher à atteindre le nombre de logements à réaliser.

1AU I.3.2 Dispositions relatives à la mixité sociale

Se référer aux OAP concernées pour l'obligation de réaliser des spécificités de logement.

Section II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les définitions des termes suivants sont précisées dans le lexique en annexe II du règlement

- **le recul** qui concerne les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies,
- **les retraits** qui concernent les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,
- **la hauteur des constructions.**

Représentation graphique de la règle :

Les illustrations intégrées à cette partie écrite du règlement peuvent avoir une vertu pédagogique pour la compréhension et la projection de la règle par les porteurs de projet visant à compléter ou expliquer la règle. On les appelle : **Les représentations graphiques illustratives**. Elles n'ont pas de valeur réglementaire.

D'autres illustrations intégrées à cette partie écrite du règlement peuvent avoir une portée réglementaire. On les appelle : **Les représentations graphiques à portée réglementaire**. Elles donnent la possibilité d'exprimer des règles sous forme graphique au sein des documents graphiques réglementaires. Les règles graphiques se substituent alors aux règles écrites ou les complètent.

1AU II.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1AU II.1.1 Volumétrie

La hauteur est mesurée à l'aplomb de la construction par rapport au sol naturel avant travaux.

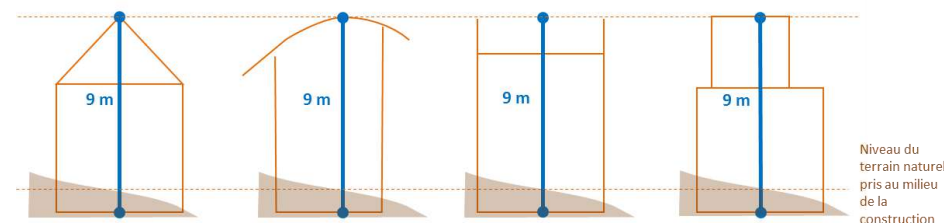
Toute nouvelle construction doit s'insérer harmonieusement dans son environnement bâti et paysager.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être autorisés des ouvrages techniques de faibles emprises (cheminées, antennes ...), et des ouvrages spécifiques liés à la production d'énergie renouvelable.

La hauteur de la construction principale pourra permettre d'assurer une composition urbaine harmonieuse avec les bâtiments avoisinants. Elle doit en particulier tenir compte des lignes d'orientation des faitages des constructions voisines, de leur volumétrie.

La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation ne doit pas dépasser R+1+comble (ou R+1+attique), soit 9 mètres.

Représentation graphique illustrative



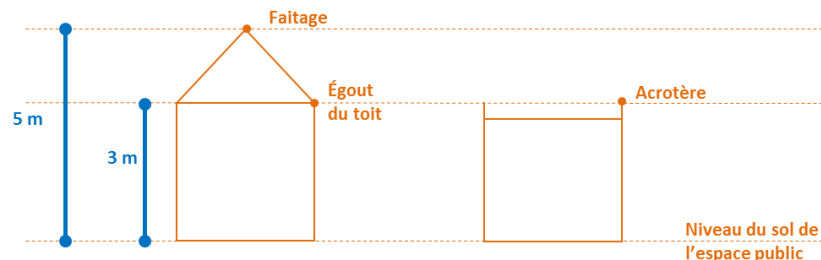
Extensions

La hauteur des extensions devra être inférieure ou égale aux hauteurs fixées précédemment, sans jamais les dépasser.

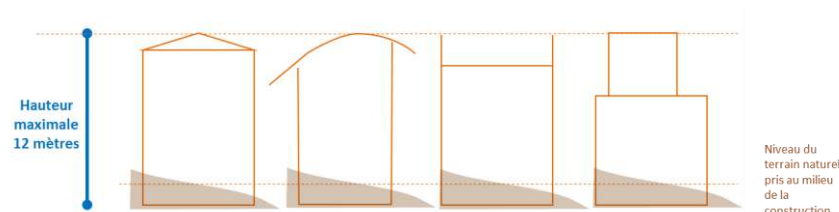
Annexes

La hauteur des annexes aux habitations ne pourra pas excéder 5 mètres au faîtage et 3 mètres à l'acrotère ou à l'égout du toit.

Représentation graphique illustrative



Représentation graphique illustrative



1AU II.1.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, il n'est pas fixé de règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques. Le plan de composition d'ensemble et le document graphique faisant apparaître les hypothèses d'implantation des constructions du permis d'aménager démontreront l'aspect esthétique et fonctionnel de la future opération urbaine.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

Les dispositions suivantes s'accompagnent de représentations graphiques illustratives.

Les nouvelles constructions devront être implantées dans la continuité de l'implantation des constructions principales existantes du même côté de la voie.

- Si les constructions ont un recul uniforme ou si un alignement de fait existe, le recul de la nouvelle construction doit être identique au recul constaté (figure 1),

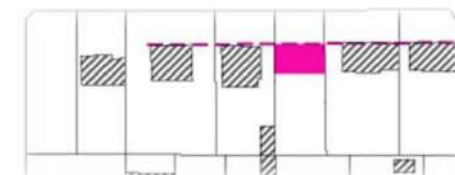


Figure 1

- Si les constructions immédiatement avoisinantes ont des reculs non homogènes, l'implantation de la nouvelle construction doit correspondre à l'un des reculs constaté OU comprise entre les deux (figure 2),



Figure 2

- A défaut d'alignement de référence manifeste, les nouvelles constructions seront implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'emprise publique (voirie, trottoir, ou accotement et fossé compris) sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation routière et piétonne ainsi qu'à la sécurité routière (figure 3).

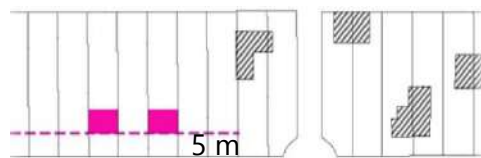


Figure 3

Règles alternatives

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- pour les extensions de constructions existantes ne respectant pas ces règles dans le prolongement de celles-ci, sous réserve de ne pas nuire à la sécurité routière,
- lorsqu'un projet se trouve à l'angle de deux voies, les retraits doivent être calculés à partir de l'une ou de l'autre des voies (figure 4).

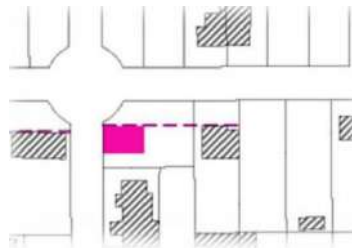


Figure 4

Annexes

L'implantation d'annexes est autorisée à l'alignement et dans les retraits imposés pour les constructions principales (figure 5).

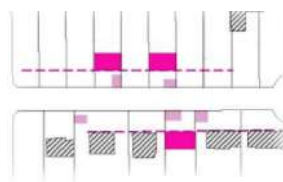


Figure 5

1AU II.1.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- L'implantation en retrait est obligatoire par rapport aux limites séparatives donnant sur une zone naturelle ou agricole. Les constructions devront y observer un retrait d'au moins 4 mètres. Les annexes de moins de 20 m² de surface de plancher ne sont pas concernées par cette disposition.
- Aucune construction de quelque nature qu'elle soit ne s'implantera à moins de 10 m de la limite des Espaces Boisés Classés figurant aux documents graphiques,
- Les nouvelles constructions et les annexes s'implanteront :
 - Soit en limite séparative,
 - soit selon un retrait de 2 mètres minimum de ces limites.

1AU II.2. QUALITES URBAINES ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AU II.2.1 Principes généraux ou esthétique générale

- Tout projet sera refusé, ou accordé sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, architecture, dimensions ou 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, des sites et aux paysages naturels ou urbains,
- L'aspect des matériaux utilisés devront être choisis en cohérence avec la destination de la construction et mis en œuvre de manière soignée,
- Les matériaux employés (façade, pignon, toiture) seront d'aspect identique que ceux utilisés pour les constructions traditionnelles ou de la Reconstruction à usage d'habitat en harmonie avec le site environnant immédiat, sauf si le projet est situé dans un environnement particulier ou

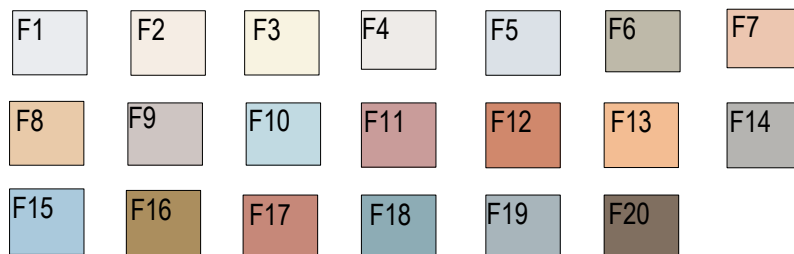
qu'il présente une architecture contemporaine de qualité, qui justifie un autre choix,

- Les façades, soubassements, murs de soutènement ou murs de clôtures qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents recevront parement ou bien un enduit, soit peint soit teinté dans la masse,
- Les couleurs vives sont autorisées dans le respect du nuancier établi et à condition d'une bonne insertion avec l'environnement immédiat.

1AU II.2.2 Prescriptions architecturales

Façade :

- Les bacs aciers sont interdits. L'ensemble des façades visibles depuis la rue devront être traitées de manière équivalente,
- Teinte dominante : couleurs traditionnelles Normandes et neutres - gris, beiges, ocres (F1 à 9, F14, F19, F20),
- Des teintes secondaires, pour la mise en valeur d'éléments de façade par exemple, des teintes traditionnelles plus soutenues pourront également être utilisées - rouges/rosés/oranges, gris/bleutés, marrons (F10 à 20),



- Pour les menuiseries, toutes les teintes sont autorisées sauf les couleurs saturées telles que les jaunes et roses vifs,

- Les bardages bois ou en matériaux composites ne sont autorisés que sous réserve de présenter une bonne intégration dans l'environnement bâti. Le bois vernis est interdit.

Les bardages bois privilégieront de préférence les teintes de finition mate en harmonie avec les teintes et l'ambiance chromatique de la rue.

Toiture :

Toiture du volume principal :

- Le volume principal de la construction devra présenter une toiture à 2 ou 3 pans (toit en croupe). Le faîtage sera parallèle à la plus grande façade,
- Les toitures à 4 pans sont autorisées sous condition que la construction soit configurée en R+1+C ou plus.

Toitures des annexes et volumes secondaires

- D'autres formes de toitures (vitrages, toitures végétalisées) sont autorisées pour les annexes ou en complément du volume principal, sous réserve de produire un ensemble harmonieux et/ou une architecture contemporaine de qualité.

Aspect des toitures

- Les terrasses et les toitures terrasses recevront un dallage (ou tout autre type de protection ou végétalisation) destiné à masquer le matériau d'étanchéité,
- Seules les annexes non visibles depuis l'espace public pourront être couvertes en aspect bac acier ; le choix de la couleur doit garantir une harmonie avec la couleur de la couverture de la construction principale existante,
- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, à condition de s'intégrer au plan de toiture.

Extensions de bâtiments existants et constructions annexes

- Les extensions et annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux pour ce qui concerne notamment l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les aspects et teintes.

Leurs dimensions respecteront les seuils fixés à l'article 1AU II-1-1 précédent.

Constructions d'architecture contemporaine :

Les constructions d'Architecture Contemporaine sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne intégration dans l'environnement bâti et paysagé.

Cette intégration sera assurée grâce à :

- une composition d'ensemble des volumes, des façades et des teintes simple et harmonieuse,
- l'emploi d'aspects et de teintes harmonieux avec celles des constructions traditionnelles du Pré-Bocage.

Cette disposition est également opposable aux extensions et annexes.

1AU II.2.3 Clôtures et murs

Principes généraux

Limite emprise publique : limite le long de la voie ainsi que la bande de recul comprise entre la construction et la voie.

Les clôtures sur rue peuvent être refusées si elles présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la configuration des voiries, de la visibilité ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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 ainsi que des clôtures adjacentes.

Sont interdits :

- les haies composées de thuyas, lauriers palme, griseline, bruyère, etc²¹
- les haies synthétiques,
- les clôtures réalisées avec des panneaux de béton plein.

En bordure de l'espace public :

Sont autorisés :

- les grillages,
- les haies d'essence locale,
- les murs en enduits, murs en pierre, murets associés à un barreaudage.

Les clôtures ne pourront excéder :

- 0,80 m si elles sont maçonnées,
- 1,40 m si elles sont surmontées d'un barreaudage vertical ainsi que les lamelles brises vues.

En limites séparatives :

- Elles seront préférentiellement des haies (Cf. 1AU II.3.2),
- Tous les types de clôtures sont autorisés, leur hauteur est limitée à 2m,
- En limite d'une zone Naturelle ou Agricole, les nouvelles clôtures seront obligatoirement des haies bocagères, comprenant des espèces caractéristiques²².

Pour les constructions mitoyennes : Il pourra être réalisé, de part et d'autre de l'habitation, en limite séparative, en prolongement du pignon de la construction, la mise en place, sur une longueur maximum de 6 mètres à partir de celui-ci, d'un mur plein en harmonie avec la construction principale.

Sa hauteur n'excèdera pas 1,80 mètre. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

²¹Cf. Annexe 3 du présent règlement

²²Cf. Annexe 3 du présent règlement

1AU II.2.4 Le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Déclaration préalable

- Au titre des articles R421-17 d) et R421-23 h) du code de l'urbanisme, toute transformation exécutée sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer cet élément identifié dans les documents graphiques  , doivent être précédés d'une déclaration préalable et d'une autorisation de l'autorité compétente.
- Ne sont pas soumis à une déclaration préalable :
 - Les travaux mentionnés ci-dessus lorsqu'ils sont soumis à permis de construire, en application des articles R421-14 à R421-16 du code de l'urbanisme,
 - Les travaux d'entretien ou de réparations ordinaires.
- Ces travaux sont autorisés à condition qu'il soit conservé le maximum de composants (maçonnerie, charpente, menuiserie, ferronnerie...) d'origine des constructions, afin de préserver l'authenticité (garante de leur qualité
- Toute nouvelle construction proche d'un de ces éléments bâtis repérés doit :
 - En assurer la mise en valeur,
 - Reprendre les caractéristiques communes qualitatives (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture) pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Pour les murs de clôture (murs et éléments de portail), ces travaux sont autorisés et devront être justifiés pour:

- la création d'un accès au terrain en vue de la réalisation d'une construction, pour en permettre sa desserte. Le percement d'un nouvel accès et l'élargissement d'un accès existant dans les clôtures et les murs anciens sont limités à une intervention par unité foncière à la date d'approbation du PLUi,

- la suppression d'une gêne pour la circulation publique, d'un danger pour la sécurité des tiers,
- en cas d'une reconstruction à l'identique, un déplacement du mur (sans réduction de sa longueur) en limite d'emprise publique ou de voie publique ou privée peut être autorisé.

Toute intervention d'entretien se fera dans le respect des méthodes traditionnelles, du traitement architectural et de leurs caractéristiques existantes : pierres et matières utilisées, type d'appareillage, type de montage, leur valeur historique).

Permis de démolir

Au titre de l'article R421-28 du code de l'urbanisme, les travaux, ayant pour objet de démolir (en totalité ou partiellement) ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée dans les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, sont soumis à un permis de démolir.

Ces travaux sont autorisés à condition :

- que la démolition soit le seul moyen de mettre fin à la ruine de la construction,
- que la démolition soit la conséquence nécessaire d'un événement exceptionnel et fortuit (sinistre),
- que l'état de la construction soit tel que la réhabilitation s'avère notoirement impossible techniquement et économiquement.

1AU II.2.5 Locaux et équipements techniques

Coffret, compteur, boîte aux lettres... devront être intégrés dans les clôtures et être dans une logique de minimisation de l'impact visuel.

1AU II.2.6 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions, installations et aménagements visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales devront s'intégrer dans leur environnement architectural et/ou paysager, selon les conditions prévues par les articles L.111-16 et L.111-17 du Code de l'Urbanisme., ainsi que leur esthétique.

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent sont autorisées sous réserve :

- de ne pas représenter un risque pour la santé, pour la sécurité ou une atteinte au paysage, au titre de l'article R.111-2 (risque pour la sécurité) et de l'article R.111-21 (atteinte au paysage),
- d'être intégrés au bâti ou à son environnement,
- de ne pas créer de nuisances notamment :
 - des nuisances sonores continues, quel qu'en soit le degré,
 - des vibrations sensibles, notamment de basses fréquences,
 - des ombres portées issues d'une installation de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent sur une habitation voisine.

Les pièces de la demande d'autorisation d'urbanisme illustreront le respect de ces dispositions.

1AU II.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1AU II.3.1 Obligations en matière de coefficient de perméabilité ou éco-aménageables

Les espaces libres devront faire l'objet d'un traitement qualitatif dont les objectifs sont multiples et notamment :

- participer à l'intégration paysagère du projet,
- réduire l'imperméabilisation des sols,
- préserver les continuités écologiques.

A ce titre,

- les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible,
- les constructions seront réalisées avec un accompagnement végétal qui poursuivra les objectifs ci-dessus.

Les constructions devront justifier d'un minimum d'espace perméable par rapport à la surface du terrain d'assiette de la construction. Les aménagements perméables du sol (pavés non jointés, pavés drainants, graviers, etc.) sont autorisés.

Ces surfaces sont différenciées en fonction de la taille l'unité foncière du projet :

Unité foncière en m ²	Surface perméable
unité foncière < ou = 600 m ²	25%
unité foncière > 600 m ² ou = 1000 m ²	30%
unité foncière > 1000 m ²	35%

Ces dispositions s'appliquent :

- aux extensions ou annexes de constructions existantes.

1AU II.3.2 Clôture végétale et haie bocagère

- Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, lors de toute construction ou aménagement, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager (essence exotique ou invasive, inadaptation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère, etc.),

- Pour une meilleure intégration paysagère et favoriser la biodiversité, les clôtures végétales seront majoritairement constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essences locales variées²³,
- Les projets d'extensions et d'annexes des habitations existantes devront être accompagnés de la plantation d'une haie bocagère d'essences locales sur les limites séparatives de la parcelle sur laquelle s'implante la construction, ou dans une zone de 20 m autour de la construction, s'il n'existe pas déjà une haie sur les limites séparatives, Les Haies plantées doivent permettre d'intégrer le bâtiment nouveau dans le paysage et de minimiser son impact depuis l'espace public,
- Au sein des espaces publics aménagés, les espèces végétales au pouvoir allergisant le plus faible possible devront être utilisées²⁴.

1AU II.3.3 Projets d'ensemble

Pour les lotissements et groupes d'habitations, des espaces libres devront être intégrés au projet. Le plan de composition devra préciser le schéma des plantations. Les essences seront précisées dans le permis d'aménager. Ces espaces verts seront plantés d'arbres-tiges et aménagés de façon à permettre les jeux des enfants en toute sécurité. Ils ne comprendront ni aires de stationnement ni bassins de rétention des eaux pluviales.

Lors de la création d'aires de stationnement, 1 arbre tige devra être planté pour 6 places de stationnement créées.

Les arbres seront préférentiellement disposés en allées ou en bosquets.

²³Cf. Annexe 3 du présent règlement

²⁴Cf. « Les plantes allergènes en Basse-Normandie, calendrier pollinique », éditée par le Conseil Régional de Basse-Normandie

1AU II.3.4 Le patrimoine naturel identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Déclaration préalable

Au titre des articles R421-17 d) et R421-23 h) du code de l'urbanisme, tous travaux ou transformations exécutés sur des éléments naturels ayant pour effet de modifier ou de supprimer cet élément identifié dans les documents graphiques

, doivent être précédés d'une déclaration préalable, d'une autorisation de l'autorité compétente et devront être justifiés par des motifs tels que :

- la poursuite de l'activité économique avec une exploitation raisonnée des parcelles concernées,
- la création d'un accès au terrain en vue de la réalisation d'une construction, pour en permettre sa desserte,
- la suppression d'une gêne pour la circulation publique, d'un danger pour la sécurité des tiers,
- ou l'arrachage de végétaux, parasites, en mauvais état phytosanitaire ou sénescents.

Pour les haies bocagères et talus, arbres remarquables identifiés au règlement graphique, toute modification substantielle ou définitive d'un tel élément devra être compensée :

- par la re-créeation d'un talus ou de la haie sur une longueur équivalente à celle modifiée ou détruite,
- l'installation de clôtures végétales permettant le maintien des continuités écologiques.

<https://www.normandie.ars.sante.fr/sites/default/2017-03/CalendrierPollinique-Basse-Normandie.pdf>

Sont proscrits les coupes ou abattages des alignements végétaux (dont haies) repérés dans les documents graphiques du règlement sauf :

- les abattages et coupes sécuritaires et sanitaires des plantations dont l'avenir est compromis, en plein processus de dégradation ou présentant des risques (enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts, etc.),
- les coupes et abattages nécessaires à l'entretien des plantations.

Le nombre d'ouvertures dans un même linéaire de haies bocagères et/ou de talus est limité à deux par tronçon de 100 mètres.

Un espace de 50 mètres minimum devra être respecté entre deux ouvertures dans un même linéaire, hormis si ce linéaire mesure moins de 100 mètres.

Plantations à créer

Toute transformation doit s'accompagner d'une mesure compensatoire adaptée et qu'elle satisfasse au respect des dispositions portant sur le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis (art. Section 1AU II.3.2). Les plantations compensatoires seront prioritairement localisées dans les linéaires à créer identifiés au règlement graphique : ■ ■ ■ .

Lorsqu'ils sont créés, ces alignements sont des alignements végétaux à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Ils doivent être composés d'alignements d'arbres accompagnés de haies arbustives d'essences locales (Cf. 1AU II.3.2).

1AU II.3.5 Les Espaces Boisés Classés

- Pour ces éléments :
 - Le classement 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,
 - le défrichement des EBC est interdit.

- Sauf application des dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

1AU II.4. STATIONNEMENT

1AU II.4.1 Le stationnement des véhicules (autres que vélos)

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique. Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet.

Ces obligations ne s'appliquent pas au stationnement groupé reporté.

Habitat individuel

Il est demandé deux places par logement créé.

Dans le cadre d'un lotissement résidentiel ou groupe d'habitations, ces places de stationnement pourront être non closes et aménagées en espace privatif sur le devant des parcelles.

Habitat collectif

Pour les habitations collectives, il sera demandé une place de stationnement par tranche de 45 m² de surface de plancher.

1AU II.4.2 Le stationnement des vélos

Un espace de stationnement sécurisé des vélos doit être prévu et conforme à l'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-8 du code de la construction et de l'habitation.

Section III : Equipements et réseaux

1AU III.2. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1AU III.1. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

L'accès correspond à la portion de terrain non close (bande d'accès ou servitude de passage) par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

La portion de terrain non close constitue la desserte du terrain d'assiette du projet.

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

L'autorisation d'urbanisme pourra être refusée, ou n'être acceptée que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, notamment en termes de visibilité. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Des accès groupés, notamment dans le cas de permis d'aménager, pourront être imposés pour des terrains adjacents.

Les caractéristiques des voies doivent permettre l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, collecte de déchets, et répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s). Toute voie nouvelle en impasse doit permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

La création de voiries en impasse devra autant que possible être évitée dans les nouvelles opérations d'aménagement. A défaut, une recherche de connexions pour les liaisons douces devra être menée.

Les cheminements piétonniers, notamment ceux identifiés au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par le figuré suivant : (chemins à conserver —) (chemins à créer — — —) doivent toujours être assurés sous forme de chemins, voies mixtes ou trottoirs, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants (le cas échéant).

1AU III.2.1 Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle accueillant des habitants. Si la capacité d'eau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

Toute opération d'aménagement pour de l'habitat est soumise à l'avis du syndicat en charge de la production et/ou de la distribution.

Avant toute installation d'une nouvelle activité, le porteur de projet devra informer le syndicat en charge de la production et/ou de la distribution compétent de ses besoins en eau potable et en obtenir l'accord argumenté au vu des capacités réelles d'alimentation en eau potable du syndicat.

1AU III.2.2 Protection contre l'incendie

Les opérations d'ensemble devront disposer d'une défense incendie suffisante. En l'absence, un dispositif adapté devra être intégré au projet.

1AU III.2.3 Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement quand il existe et respecter les dispositions applicables dans le règlement d'assainissement du syndicat concerné.

En l'absence ou dans l'attente de la réalisation de ce réseau, l'assainissement non collectif des constructions ou installations en conformité avec la réglementation en vigueur est autorisé après avis favorable du SPANC. Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

En cas de raccordement à l'assainissement collectif, toute opération d'aménagement est conditionnée à l'avis du gestionnaire du système

d'assainissement sur la capacité de la station d'épuration à recevoir les effluents supplémentaires.

Eaux résiduelles liées aux activités

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques doit respecter les dispositions de l'article L.1331-10 du Code de la Santé publique et R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

Eaux pluviales

Concernant la gestion des eaux pluviales pour les lots privés, celle-ci devra prioritairement être réalisée sur le terrain du lot par le biais d'infiltration dans le sol. Des moyens de stockage (cuves enterrées...) pourront compléter le système d'infiltration, et le trop-plein de ce stockage sera dirigé vers le système d'infiltration ou à usage de réutilisation une fois filtrée hors alimentation. Dans l'hypothèse d'une impossibilité justifiée de procéder à l'infiltration des eaux pluviales dans le sol (sols peu perméables, présence d'une nappe phréatique, surface trop petite...), alors celles-ci devront être gérées par un ouvrage de rétention (noues, tranchée drainante, cuves enterrées...) qui évacuera le trop-plein, via un débit limité, vers la canalisation publique de collecte, si elle existe et sous accord du gestionnaire. Ces aménagements devront être conçus de façon à limiter l'impact sur les espaces publics.

Dans le cas d'une opération d'aménagement, les dispositifs nécessaires à la rétention des eaux peuvent être conçus à l'échelle de l'ensemble du projet.

1AU III.2.4 Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction.

Les ouvrages, de quelque nature qu'ils soient, doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Tout terrain rendu constructible devra prévoir les aménagements nécessaires à l'installation de la fibre optique et autres réseaux de communication électronique.

1AU III.2.5 Collecte des déchets ménagers et assimilés

Pour toutes constructions à usage d'habitation collective ou d'activités, les opérations groupées et en collectif auront l'obligation de disposer d'un lieu ou d'un local destiné au stockage des déchets suffisamment dimensionnés et localisés pour assurer la bonne gestion des conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers et assimilés.

CHAPITRE 2 : ZONE 1AUX

Caractère de la zone 1AUX

La zone est immédiatement constructible sous réserve du respect des dispositions réglementaires applicables dans la zone et de la compatibilité du projet avec les principes d'aménagement et de programmation définis dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLUi.

Toute ouverture à l'urbanisation est liée à la sécurisation de l'adduction en eau potable et à l'existence dûment démontrée des capacités d'alimentation en eau potable des projets.

Exceptionnellement, les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général peuvent déroger aux règles des articles II.1.1, II.1.2 et II.1.3 dans chaque zone et secteur si un impératif de fonctionnement le justifie. Ces constructions devront néanmoins veiller à respecter une bonne insertion dans le paysage, leur environnement urbain.

Section I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1AUX I.1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS DE LA ZONE

Les destinations et sous-destinations sont définies en application du Code de l'Urbanisme complétée par l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu. **Tout projet de construction d'aménagement ou d'installation se réfère à l'une de ces destinations²⁵.**

Ces destinations sont communes à l'ensemble des zones.

Principes applicables à la définition de la destination :

Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble. Ainsi, à titre d'exemple, les locaux annexes de type bureaux, locaux de gardiennage ou d'entreposage nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone, sont rattachés à leur destination principale à titre de locaux accessoires. Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations, au prorata de la surface de plancher affectée à chacune d'entre elles.²⁶

Interdite : **X**

Autorisée : **✓**

Sous-conditions : * renvoie aux conditions définies ci-après à l'article 1AUX I.2.

²⁵ Cf. annexes

²⁶ Cf. fiche technique n° 6 réforme des destinations de construction ministère du logement et de l'habitat durable. http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/6-reforme_des_destinations_de_construction.pdf

Destinations des constructions	Sous-destinations	Zone 1AUX
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	X
	<i>Exploitation forestière</i>	X
Habitation	<i>Logement</i>	*
	<i>Hébergement</i>	X
Commerce et activités de services	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	*
	<i>Restauration</i>	✓
	<i>Commerce de gros</i>	✓
	<i>Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	✓
	<i>Cinéma</i>	✓
	<i>Hôtel et autres hébergements touristiques</i>	✓

Destinations des constructions	Sous-destinations	Zone 1AUX
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	✓
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	✓
	<i>Etablissements d'enseignement</i>	X
	<i>Etablissements de santé et d'action sociale</i>	X
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	X
	<i>Equipements sportifs</i>	X
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	<i>Industrie</i>	✓
	<i>Entrepôt</i>	✓
	<i>Bureau</i>	✓
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	✓

1AUX I.2 – INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

1AUX I.2.1 Interdictions

- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Le stationnement extérieur, isolé ou collectif, des caravanes ou camping-cars pour une durée supérieure à 3 mois,
- Les éoliennes de plus de 12 mètres,
- Les constructions et installations qui ne seraient pas compatibles avec les Orientations d'Aménagement et Programmation,
- Les dépôts et stockages de véhicules, de ferrailles non liés à une activité.

Les zones de nuisances sonores identifiées sur le règlement graphique au titre de l'article L.571-10 du Code de l'Environnement, (figurée particulier ) :

Sont interdites les constructions ne respectant pas les normes d'isolement phonique, en application des arrêtés préfectoraux qui instituent le classement des voies.

Risques liés aux inondations par remontée de nappe :

- Dans les secteurs de débordement de nappe observés (trame  dans le plan des risques), toute nouvelle construction est interdite,
- Dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre (trame  dans le plan des risques), sont interdits :
 - Les sous-sols non adaptés à l'aléa,
 - L'infiltration en profondeur des eaux pluviales dans le sol,
 - L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).
- Dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 1 et 2,5 mètres (trame  dans le plan des risques), sont interdits :
 - Les constructions et installations avec sous-sols,
 - L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

1AUX I.2.2 Limitations

1- Cas général

- Les activités soumises à la législation relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement et assujetties au régime de la déclaration, lorsque les bâtiments nécessaires à leur exploitation sont compatibles avec la proximité de l'habitat humain et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celle-ci,

2- Autorisations sous conditions

- Les constructions à usage de logement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est liée au fonctionnement des équipements publics ou nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien et la sécurité des établissements, installations et services implantés dans la zone, sous réserve cumulativement :
 - que ces constructions soient intégrées au bâtiment abritant l'activité,
 - qu'elles aient une surface de plancher maximale de 80 m²,
 - qu'elles ne représentent qu'une construction par unité foncière.
- Les constructions neuves et les transformations ou division de constructions existantes à destination d'activités d'artisanat et de commerce de détail, sont autorisées, sous réserve de comporter une surface de plancher dédiée au commerce d'au moins 300 m²,
- Les nouveaux dépôts non couverts (ferrailles, matériaux, dépôts de véhicules désaffectés, ...), uniquement dans le cadre d'activités professionnelles spécifiques (garage, casse automobile, ...) et à condition de prévoir des accompagnements paysagers permettant de limiter l'impact visuel des installations,
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient :
 - nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone,
 - justifiés par la topographie du terrain (intégration dans la pente), dans le cadre d'un aménagement paysager spécifique respectant les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation (haies sur talus, noues,...).

- La reconstruction après sinistre, sous réserve qu'elles respectent des implantations, emprises et volumes initiaux,
- Les équipements techniques liés aux réseaux de transport ou de distribution d'énergie ou d'eau à condition de présenter une intégration soignée à l'environnement.

3- Zones humides

L'absence de zones humides identifiées au règlement graphique n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors de ces espaces protégés, notamment lorsque la nature du sol répond aux critères de l'arrêté du 24 juin 2008 (version consolidée) précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.211-1 et R.211-108 du Code de l'Environnement.

Section II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les définitions des termes suivants sont précisées dans le lexique en annexe III du règlement

- **le recul** qui concerne les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies,
- **les retraits** qui concernent les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,
- **la hauteur des constructions.**

Représentation graphique de la règle :

Les illustrations intégrées à cette partie écrite du règlement peuvent avoir une vertu pédagogique pour la compréhension et la projection de la règle par les porteurs de projet visant à compléter ou expliquer la règle. On les appelle : **Les représentations graphiques illustratives**. Elles n'ont pas de valeur réglementaire.

D'autres illustrations intégrées à cette partie écrite du règlement peuvent avoir une portée réglementaire. On les appelle : **Les représentations graphiques à portée réglementaire**. Elles donnent la possibilité d'exprimer des règles sous forme graphique au sein des documents graphiques réglementaires. Les règles graphiques se substituent alors aux règles écrites ou les complètent.

1AUX II.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

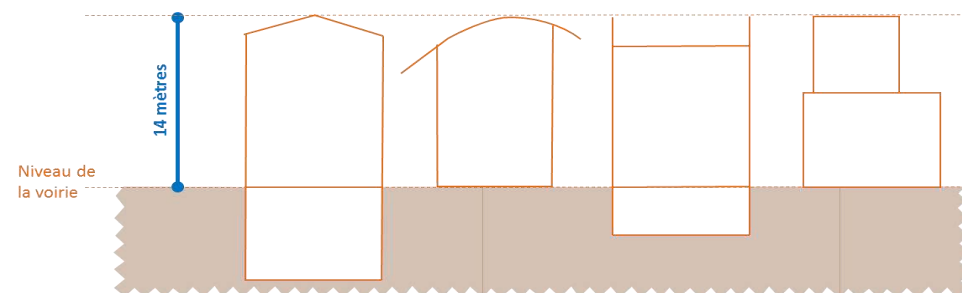
1AUX II.1.1 Volumétrie

La hauteur est mesurée à l'aplomb de la construction par rapport au sol naturel avant travaux.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être autorisés des ouvrages techniques de faibles emprises (cheminées, antennes ...), et des ouvrages spécifiques liés à la production d'énergie renouvelable.

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 14 mètres.

Représentation graphique illustrative



Extensions et annexes

La hauteur des extensions et des annexes ne pourra pas dépasser celle de la construction principale.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à vocation d'hébergement hôtelier et touristique.

1AUX II.1.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

Les nouvelles constructions, extensions et les annexes s'implanteront en retrait par rapport à la limite des voies et emprises publiques.

Sous réserve de dispositions particulières portées au règlement graphique, les constructions devront s'aligner sur les constructions voisines ou s'implanter avec un retrait de 5 mètres par rapport aux autres voies et des emplacements réservés à la réalisation de voies ou emprises publiques.

Une implantation différente des dispositions fixée aux paragraphes précédents peut être admise :

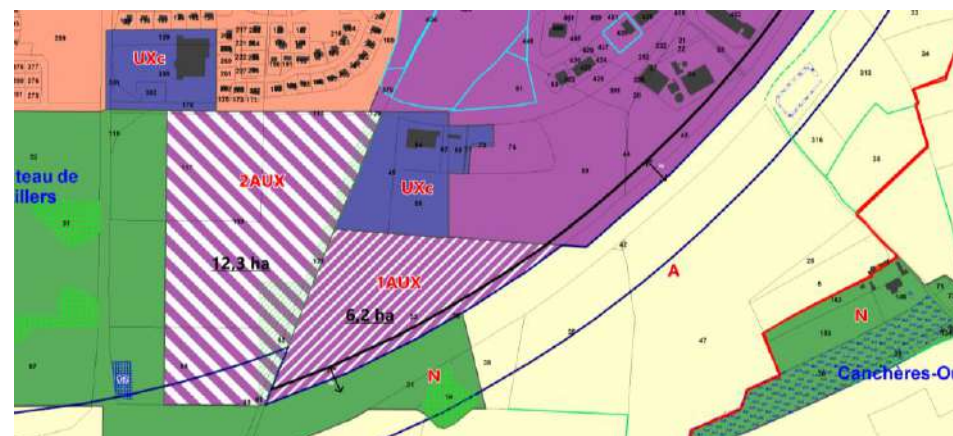
- à l'alignement pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin et ou en cas d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante implantée différemment des dispositions fixées aux paragraphes précédents,
- dans le cas de bâtiments techniques de faible emprise inférieur ou égal à 10 m² d'emprise, (poste transformateur, local d'accueil...), sans restriction d'alignement ou de retrait,
- dans le cas où les terrains sont concernés par les marges de recul suivantes :

Catégorie		Nom de la voirie	Marge de recul pour les constructions retenue par Pré-Bocage Intercom Secteur Est, en zone 1AUX
Réseau principal	1 ^{ère} catégorie	A84	45 mètre par rapport à l'axe (en fonction de l'étude Loi Barnier)
	2 ^{ème} catégorie	RD71, RD6, RD 675 RD 6 : Portion Villers-Bocage de part et d'autre du Château	25 m par rapport à l'axe 100 m par rapport à l'axe

Ces marges apparaissent dans le règlement graphique.

Dans ces marges de recul, toute construction nouvelle est interdite. Par contre, l'aménagement, la remise en état des constructions existantes autorisées dans ces espaces à la date d'approbation du PLUi, ainsi que leur extension si elle ne réduit pas encore la marge, peuvent être autorisés. Une telle possibilité ne sera pas donnée dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison des dangers résultant de leur implantation.

Représentation graphique à portée réglementaire



1AUX II.1.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions, extensions ou annexes s'implanteront :

- soit en limite séparative si elles ne sont pas en limite de zone,
- soit une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout de toit, sans être inférieure à 4 m.

1AUX II.2. QUALITES URBAINES ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AUX II.2.1 Principes généraux ou esthétique générale

- Tout projet sera refusé, ou accordé sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, architecture, dimensions ou 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, des sites et aux paysages naturels ou urbains,
- Les façades du volume principal devront présenter une unité architecturale sur toutes les faces,
- Les façades, soubassements, murs de soutènement ou murs de clôtures qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents recevront parement ou bien un enduit, soit peint soit teinté dans la masse,
- Sauf disposition particulière des OAP et de l'étude L.111-8 du Code de l'Urbanisme, tous les matériaux sont autorisés à l'exception des matériaux de fortune, y compris pour les annexes.

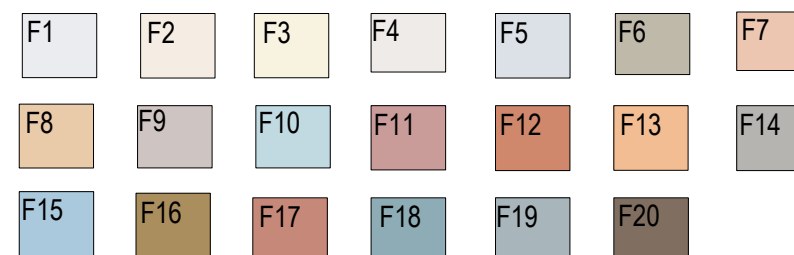
1AUX II.2.2 Prescriptions architecturales

Façade :

- Les teintes dominantes sur les façades respecteront les couleurs traditionnelles Normandes et neutres – gris, beiges et ocres (F1 à 9, F14,

F19 et F20). De manière générale, les teintes devront être choisies en harmonie avec les constructions voisines,

- Teintes secondaires autorisées, pour la mise en valeur d'éléments de façade par exemple, des teintes traditionnelles plus soutenues pourront également être utilisées - rouges/rosés/oranges, gris/bleutés, marrons (F10 à 20),
- Les couleurs vives ne sont autorisées ponctuellement que pour les menuiseries, les éléments de superstructure, les enseignes et signalétique. Elles seront indiquées dans le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme,



- Les extensions et annexes devront respecter le caractère général du bâtiment principal pour ce qui concerne notamment l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et teintes.

L'utilisation de bardage bois est autorisée pour les volumes principaux et secondaires. Pour les façades les plus exposées, le verre et le bois pourraient être privilégiés.

La combinaison d'éco-matériaux avec des matériaux industriels pourront être mise en place.

1AUX II.2.3 Clôtures et murs

Principes généraux

Limite emprise publique : limite le long de la voie ainsi que la bande de recul comprise entre la construction et la voie.

Les clôtures sur rue peuvent être refusées si elles présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la configuration des voiries, de la visibilité ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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 ainsi que des clôtures adjacentes.

Sont interdits :

- les haies composées de thuyas, lauriers palme, griseline, bruyère, etc²⁷
- les haies synthétiques,
- les clôtures réalisées avec des panneaux de béton plein.

Par ailleurs :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires,
- La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres,
- Qu'elles soient en bordure de l'espace public ou sur limite séparative, les clôtures seront conçues de façon à s'harmoniser avec celles existantes.

Elles pourront être constituées de haies basses taillées composées d'essences locales doublées d'un grillage rigide de teinte sombre.

Les portails devront être en harmonie avec les clôtures.

En limites séparatives ou en fond de parcelles

Elles seront préférentiellement des haies (Cf. 1AUX II.3.3).

En limite d'une zone Naturelle ou Agricole, les nouvelles clôtures seront obligatoirement des haies bocagères, comprenant des espèces caractéristiques (Cf. 1AUX II.3.3).

1AUX II.2.4 Le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Déclaration préalable

- Au titre des articles R421-17 d) et R421-23 h) du code de l'urbanisme, toute transformation exécutée sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer cet élément identifié dans les documents graphiques   , doivent être précédés d'une déclaration préalable et d'une autorisation de l'autorité compétente.
- Ne sont pas soumis à une déclaration préalable :
 - Les travaux mentionnés ci-dessus lorsqu'ils sont soumis à permis de construire, en application des articles R421-14 à R421-16 du code de l'urbanisme,
 - Les travaux d'entretien ou de réparations ordinaires.
- Ces travaux sont autorisés à condition qu'il soit conservé le maximum de composants (maçonnerie, charpente, menuiserie, ferronnerie...) d'origine des constructions, afin de préserver l'authenticité (garante de leur qualité)
- Toute nouvelle construction proche d'un de ces éléments bâtis repérés doit :
 - En assurer la mise en valeur,
 - Reprendre les caractéristiques communes qualitatives (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture) pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

²⁷Cf. Annexe 3 du présent règlement

Pour les murs de clôture (murs et éléments de portail), ces travaux sont autorisés et devront être justifiés pour :

- la création d'un accès au terrain en vue de la réalisation d'une construction, pour en permettre sa desserte. Le percement d'un nouvel accès et l'élargissement d'un accès existant dans les clôtures et les murs anciens sont limités à une intervention par unité foncière à la date d'approbation du PLUi,
- la suppression d'une gêne pour la circulation publique, d'un danger pour la sécurité des tiers,
- en cas d'une reconstruction à l'identique, un déplacement du mur (sans réduction de sa longueur) en limite d'emprise publique ou de voie publique ou privée peut être autorisé.

Toute intervention d'entretien se fera dans le respect des méthodes traditionnelles, du traitement architectural et de leurs caractéristiques existantes : pierres et matières utilisées, type d'appareillage, type de montage, leur valeur historique).

Permis de démolir

Au titre de l'article R421-28 du code de l'urbanisme, les travaux, ayant pour objet de démolir (en totalité ou partiellement) ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée dans les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, sont soumis à un permis de démolir.

Ces travaux sont autorisés à condition :

- que la démolition soit le seul moyen de mettre fin à la ruine de la construction,
- que la démolition soit la conséquence nécessaire d'un événement exceptionnel et fortuit (sinistre),
- que l'état de la construction soit tel que la réhabilitation s'avère notoirement impossible techniquement et économiquement.

1AUX II.2.5 Locaux et équipements techniques

Les coffrets électriques, boîtes aux lettres et autres éléments techniques similaires devront être inclus dans la clôture ou la construction.

En l'absence de local pour les bacs à déchets, un espace devra être aménagé sur la parcelle de sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis la voirie.

1AUX II.2.6 Stockages extérieurs

Ces aires de stockage ne devront pas être visibles depuis les espaces ouverts au public. Elles seront facilement accessibles depuis la voie publique et intégrées à l'architecture ou aux aménagements paysagers des constructions.

Les écrans végétaux seront principalement réalisés par des plantations végétales.

Les arbres seront préférentiellement disposés en allées ou en bosquets.

1AUX II.2.7 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions, installations et aménagements visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales devront s'intégrer dans leur environnement architectural et/ou paysager, selon les conditions prévues par les articles L.111-16 et L.111-17 du Code de l'Urbanisme.

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent sont autorisées sous réserve :

- de ne pas représenter un risque pour la santé, pour la sécurité ou une atteinte au paysage, au titre de l'article R.111-2 (risque pour la sécurité) et de l'article R.111-21 (atteinte au paysage),
- d'être intégrés au bâti ou à son environnement,
- de ne pas créer de nuisances notamment :
 - des nuisances sonores continues, quel qu'en soit le degré,
 - des vibrations sensibles, notamment de basses fréquences,
 - des ombres portées issues d'une installation de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent sur une habitation voisine.

Les pièces de la demande d'autorisation d'urbanisme illustreront le respect de ces dispositions.

1AUX II.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1AUX II.3.1 Obligations en matière de coefficient de perméabilité ou éco-aménageables

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif dont les objectifs sont multiples et notamment :

- participer à l'intégration paysagère du projet,
- réduire l'imperméabilisation des sols,
- préserver les continuités écologiques.

A ce titre, les constructions seront réalisées avec un accompagnement végétal qui poursuivra les objectifs ci-dessus :

- Il est demandé un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement créées,
- Quelle que soit leur surface, les délaissés des aires de stationnement devront être plantés. Il est demandé dans tout projet de veiller à créer des lignes d'arbres ou haies,
- Les espaces verts bordant l'A 84 devront être engazonnés et entretenus et ne pourra pas recevoir d'aires de stockage extérieur.

1AUX II.3.2 Surfaces perméables ou éco-aménageables

Les constructions devront justifier d'un minimum de surfaces perméables par rapport à la surface du terrain d'assiette de la construction.

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, noues, arbres....)
- les toitures végétalisées.

Les aménagements perméables du sol (pavés non jointés, pavés drainants, graviers, etc.) sont autorisés.

Unité foncière en m ²	Surface perméable
	20%

Ils pourront être aménagés dans les marges de recul en bordure de voie et devront comporter un arbre au moins par tranche entamée de 400 m² de terrain (parcelle et/ou unité foncière).

1AUX II.3.3 Clôture végétale et haie bocagère

- Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, lors de toute construction ou aménagement, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager (essence exotique ou invasive, inadaptation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère, etc.),
- Pour une meilleure intégration paysagère et favoriser la biodiversité, les clôtures végétales seront majoritairement constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essences locales variées²⁸,
- Les projets d'extensions et d'annexes des habitations existantes devront être accompagnés de la plantation d'une haie bocagère d'essences locales sur les limites séparatives de la parcelle sur laquelle s'implante la

²⁸Cf. Annexe 3 du présent règlement

construction, ou dans une zone de 20 m autour de la construction, s'il n'existe pas déjà une haie sur les limites séparatives,

Les Haies plantées doivent permettre d'intégrer le bâtiment nouveau dans le paysage et de minimiser son impact depuis l'espace public,

- Au sein des espaces publics aménagés, les espèces végétales au pouvoir allergisant le plus faible possible devront être utilisées²⁹.

1AUX II.3.4 Le patrimoine naturel identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Déclaration préalable

Au titre des articles R421-17 d) et R421-23 h) du code de l'urbanisme, tous travaux ou transformations exécutés sur des éléments naturels ayant pour effet de modifier ou de supprimer cet élément identifié dans les documents graphiques



, doivent être précédés d'une déclaration préalable, d'une autorisation de l'autorité compétente et devront être justifiés par des motifs tels que :

- la poursuite de l'activité économique avec une exploitation raisonnée des parcelles concernées,
- la création d'un accès au terrain en vue de la réalisation d'une construction, pour en permettre sa desserte,
- la suppression d'une gêne pour la circulation publique, d'un danger pour la sécurité des tiers,
- ou l'arrachage de végétaux, parasités, en mauvais état phytosanitaire ou sénescents.

Pour les haies bocagères et talus, arbres remarquables identifiés au règlement graphique, toute modification substantielle ou définitive d'un tel élément devra être compensée :

- par la re-création d'un talus ou de la haie sur une longueur équivalente à celle modifiée ou détruite,
- l'installation de clôtures végétales permettant le maintien des continuités écologiques.

Sont proscrits les coupes ou abattages des alignements végétaux (dont haies) repérés dans les documents graphiques du règlement sauf :

- les abattages et coupes sécuritaires et sanitaires des plantations dont l'avenir est compromis, en plein processus de dégradation ou présentant des risques (enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts, etc.),
- les coupes et abattages nécessaires à l'entretien des plantations.

Le nombre d'ouvertures dans un même linéaire de haies bocagères et/ou de talus est limité à deux par tronçon de 100 mètres.

Un espace de 50 mètres minimum devra être respecté entre deux ouvertures dans un même linéaire, hormis si ce linéaire mesure moins de 100 mètres.

²⁹ Cf. « Les plantes allergènes en Basse-Normandie, calendrier pollinique », éditée par le Conseil Régional de Basse-Normandie

<https://www.normandie.ars.sante.fr/sites/default/2017-03/CalendrierPollinique-Basse-Normandie.pdf>

Plantations à créer

Toute transformation doit s'accompagner d'une mesure compensatoire adaptée et qu'elle satisfasse au respect des dispositions portant sur le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis (art. Section 1AUX II.3.2). Les plantations compensatoires seront prioritairement localisées dans les linéaires à créer identifiés au règlement graphique :  .

Lorsqu'ils sont créés, ces alignements sont des alignements végétaux à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Ils doivent être composés d'alignements d'arbres accompagnés de haies arbustives d'essences locales (Cf. 1AUX II.3.2).

1AUX II.3.5 Les Espaces Boisés Classés

- Pour ces éléments :
 - Le classement 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,
 - le défrichement des EBC est interdit,
- Sauf application des dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

1AUX I.4. STATIONNEMENT

1AUX I.4.1 Le stationnement des véhicules (autres que vélos)

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aire de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Le nombre de place de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Les espaces de stationnement font l'objet d'un traitement qualitatif limitant l'imperméabilisation des sols.

1AUX I.4.2 Le stationnement des vélos

Un espace de stationnement sécurisé des vélos doit être prévu et conforme à l'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation.

Section III : Equipements et réseaux

1AUX III.1. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

L'accès correspond à la portion de terrain non close (bande d'accès ou servitude de passage) par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

La portion de terrain non close constitue la desserte du terrain d'assiette du projet.

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

L'autorisation d'urbanisme pourra être refusée, ou n'être acceptée que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, notamment en termes de visibilité. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Des accès groupés, notamment dans le cas de permis d'aménager, pourront être imposés pour des terrains adjacents.

Les caractéristiques des voies doivent permettre l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, collecte des déchets, et répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s).

Toute voie nouvelle en impasse doit être aménagée en partie finale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les cheminements piétonniers, notamment ceux identifiés au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par le figuré suivant : (chemins à conserver ), (chemins à créer ), doivent toujours être assurés sous forme de chemins, voies mixtes ou trottoirs, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants (le cas échéant).

1AUX III.2. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1AUX III.2.1 Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle. Si la capacité d'eau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

Avant toute installation d'une nouvelle activité, le porteur de projet devra informer le syndicat en charge de la production et/ou de la distribution compétent de ses besoins en eau potable et en obtenir l'accord argumenté au vu des capacités réelles d'alimentation en eau potable du syndicat.

1AUX III.2.2 Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement quand il existe et respecter les dispositions applicables dans le règlement d'assainissement du syndicat concerné.

En l'absence ou dans l'attente de la réalisation du réseau de ce réseau, l'assainissement non collectif des constructions ou installations en conformité avec la réglementation en vigueur est autorisé après avis favorable du SPANC. Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

En cas de raccordement à l'assainissement collectif, toute opération d'aménagement est conditionnée à l'avis du gestionnaire du système d'assainissement sur la capacité de la station d'épuration à recevoir les effluents supplémentaires.

Eaux résiduaires liées aux activités

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques doit respecter les dispositions de l'article L.1331-10 du Code de la Santé publique et R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

Eaux pluviales

Concernant la gestion des eaux pluviales pour les lots privés, celle-ci devra prioritairement être réalisée sur le terrain du lot par le biais d'infiltration dans le sol. Des moyens de stockage (cuves enterrées...) pourront compléter le système d'infiltration, et le trop-plein de ce stockage sera dirigé vers le système d'infiltration ou à usage de réutilisation une fois filtrée hors alimentation. Dans l'hypothèse d'une impossibilité justifiée de procéder à l'infiltration des eaux pluviales dans le sol (sols peu perméables, présence d'une nappe phréatique, surface trop petite...), alors celles-ci devront être gérées par un ouvrage de rétention (noues, tranchée drainante, cuves enterrées...) qui évacuera le trop-plein, via un débit limité, vers la canalisation publique de collecte, si elle existe et sous accord du gestionnaire. Ces aménagements devront être conçus de façon à limiter l'impact sur les espaces publics.

Dans le cas d'une opération d'aménagement, les dispositifs nécessaires à la rétention des eaux peuvent être conçus à l'échelle de l'ensemble du projet.

En cas d'imperméabilisation importante du sol destinée à du parking, à du stockage de véhicules ou à de la voirie, il devra être mis en place tout moyen permettant d'intercepter les particules polluantes de type hydrocarbures (exemple : débourbeur-déshuileur...).

1AUX III.2.3 Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction.

Les ouvrages, de quelque nature qu'ils soient, doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Tout terrain rendu constructible devra prévoir les aménagements nécessaires à l'installation de la fibre optique et autres réseaux de communication électronique.

1AUX III.2.4 Collecte des déchets ménagers et assimilés

Pour toutes constructions autorisées, il est obligatoire de disposer d'un lieu ou d'un local destiné au stockage des déchets suffisamment dimensionnés et localisés pour assurer la bonne gestion des conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers et assimilés.

Section I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

CHAPITRE 3 : ZONE 2AU

Caractère de la zone 2AU

Les zones 2AU sont des zones naturelles non équipées réservées à l'urbanisation future à plus long terme.

Elles sont momentanément inconstructibles car les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité ou d'assainissement existant à la périphérie de ces zones n'ont pas de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Toute ouverture à l'urbanisation est liée à la sécurisation de l'adduction en eau potable et à l'existence dûment démontrée des capacités d'alimentation en eau potable des projets.

Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLUi. En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

2AU I.1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS DE LA ZONE

Sont interdites toutes constructions ou installations, sauf celles visées à l'article 2 AU I.2.

2AU I.2 – INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

2AU I.2.1 Dans l'ensemble de la zone 2AU, sauf dispositions contraires spécifiques, sont autorisés sous conditions

- Les constructions, installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (bassin d'orage, assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications,...), dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère et environnementale,
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient :
 - nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone,
 - justifiés par la topographie du terrain (intégration dans la pente), dans le cadre d'un aménagement paysager spécifique respectant les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation (haies sur talus, noues,...),
- Les équipements d'infrastructure ayant vocation à desservir les futures constructions.

Section II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Non règlementé

Section III : Equipements et réseaux

Non règlementé

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 : ZONE A

Caractère de la zone A

La zone A correspond aux espaces agricoles. La valeur agronomique et biologique des sols la caractérise. L'objectif du règlement est également de permettre l'évolution et le bon fonctionnement des sites agricoles tout en permettant des changements de destinations justifiés.

La zone A comprend quatre secteurs :

Secteur AH, correspond aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) à vocation d'habitat. Il regroupe le bâti dispersé en milieu rural, qui n'a pas de vocation agricole et est destiné à accueillir de nouvelles habitations de façon limitée au sein de l'enveloppe bâtie du hameau, sous réserve de sa bonne insertion dans l'environnement.

Secteur AX, correspond aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) à vocation d'activités économiques (artisanat et commerces de détail) non directement liées et nécessaires à l'activité agricole situées dans l'espace agricole.

Secteur AL, correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL), il est destiné aux activités de loisirs (jeux de plein air, centre équestre, base de loisirs), à l'accueil et à l'hébergement du public, à la création d'espaces paysagers et de loisirs comme les plans d'eau, sous réserve que ce secteur fasse l'objet d'un projet global couvrant l'intégralité du secteur.

Secteur AD, correspond aux espaces agricoles mais qui ne sont pas constructibles. Seule l'exploitation des terres est autorisée.

Exceptionnellement, les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ou aux ouvrages techniques nécessaires au

³⁰ Cf. annexes

fonctionnement des services d'intérêt général peuvent déroger aux règles des articles II.1.1, II.1.2 et II.1.3 dans chaque zone et secteur si un impératif de fonctionnement le justifie. Ces constructions devront néanmoins veiller à respecter une bonne insertion dans le paysage, leur environnement urbain.

Section I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

A I.1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS DE LA ZONE A

Les destinations et sous-destinations sont définies en application du Code de l'Urbanisme complétée par l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu. **Tout projet de construction d'aménagement ou d'installation se réfère à l'une de ces destinations³⁰.**

Ces destinations sont communes à l'ensemble des zones.

Principes applicables à la définition de la destination :

Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble. Ainsi, à titre d'exemple, les locaux annexes de type bureaux, locaux de gardiennage ou d'entreposage nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone, sont rattachés à leur destination principale à titre de locaux accessoires. Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations, au prorata de la surface de plancher affectée à chacune d'entre elles.³¹

Interdite : **X**

Autorisée : **✓**

Sous-conditions : ***** renvoie aux conditions définies ci-après à l'article A I.2.

³¹ Cf. fiche technique n° 6 réforme des destinations de construction ministère du logement et de l'habitat durable. http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/6-reforme_des_destinations_de_construction.pdf

Destinations des constructions	Sous-destinations	Zone	Secteurs				
		A	AH	AX	AL	AD	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓	X	X	X	X	
	Exploitation forestière	✓	X	X	X	X	
Habitation	Logement	*	✓	*	*	X	
	Hébergement	X	X	X	X	X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	*	*	*	X	
	Restauration	X	X	X	X	X	
	Commerce de gros	X	X	X	X	X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	*	*	*	*	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	*	*	X	*	X	
	Cinéma	X	X	X	X	X	

Destinations des constructions	Sous-destinations	Zone	Secteurs				
		A	AH	AX	AL	AD	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	*	X	X	X	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	*	X	X	X	X	
	Etablissements d'enseignement	X	X	X	X	X	
	Etablissements de santé et d'action sociale	X	X	X	X	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	X	X	X	X	
	Equipements sportifs	X	X	X	X	X	
	Autres équipements recevant du public	X	X	X	X	X	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X	X	*	X	X	
	Entrepôt	X	X	*	X	X	
	Bureau	X	X	X	X	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	

A I.2 – INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

A I.2.1 Interdictions

- Sont interdits dans l'ensemble de la zone, y compris en AH, AX et AL, tout usage et affectation des sols sauf celles visées à l'article A I.2,
- Dans les espaces boisés classés, tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. La demande d'autorisation de défrichement sera rejetée de plein droit.

Les zones de nuisances sonores identifiées sur le règlement graphique au titre de l'article L.571-10 du Code de l'Environnement, (figuré particulier ) :

Sont interdites les constructions ne respectant pas les normes d'isolement phonique, en application des arrêtés préfectoraux qui instituent le classement des voies.

Risques liés aux inondations par remontée de nappe :

- Dans les secteurs de débordement de nappe observés (trame  dans le plan des risques), toute nouvelle construction est interdite,
- Dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre (trame  dans le plan des risques), sont interdits :
 - Les sous-sols non adaptés à l'aléa,
 - L'infiltration en profondeur des eaux pluviales dans le sol,
 - L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).
- Dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 1 et 2,5 mètres (trame  dans le plan des risques), sont interdits :
 - Les sous-sols non adaptés à l'aléa,
 - L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

Risques liés aux inondations par débordement de cours d'eau :



- En zones non urbanisées, toutes nouvelles constructions et exhaussements sont interdits,
- En zones urbanisées, les constructions nouvelles, les extensions et les aménagements de constructions existantes devront respecter les prescriptions suivantes :
 - Une distance minimum de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau,
 - Un niveau de plancher bas situé :
 - A 0,20 mètre au-dessus de la cote des Plus Hautes Eaux Estimées (PHEE),
 - Ou si cette cote est inconnue, à plus d'un mètre au-dessus du terrain naturel,
 - Des clôtures ne faisant pas entrave aux écoulements,
 - L'interdiction des sous-sols non adaptés à l'aléa,
 - L'interdiction des exhaussements qui ne seraient pas liés aux bâtiments autorisés.

Risques liés aux chutes de blocs :

Sont interdites dans un périmètre de 100 mètres (figuré  sur la carte des risques) autour des zones moyennement et fortement prédisposées (pente forte à très forte) toutes nouvelles constructions, à moins qu'une étude géotechnique ne conclue pas à un danger pour les futurs occupants et/ou usagers.

Risques liés aux cavités :

Est interdite dans un périmètre de 100 mètres (figuré  sur la carte des risques) autour d'une cavité souterraine recensée (figuré  sur la carte des risques), toute nouvelle construction, à moins qu'une étude géotechnique précise qu'il n'y a pas de danger pour les futurs occupants et/ou usagers.

Dans les zones humides (figuré particulier : )

Dans le cas de zones humides avérées, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides sera strictement interdit, notamment les remblais et déblais à l'exception des constructions et installations, travaux ou aménagements soumis à ces conditions particulières décrits à l'article « Limitations » ci-après.

Ces interdictions peuvent être levées sur un terrain à partir du moment où le pétitionnaire sera en mesure de justifier que le projet n'impacte pas une zone humide ou que le terrain n'est pas concerné par l'existence d'une zone humide. Afin que la connaissance des zones humides du territoire puisse être affinée, les études produites pourront être communiquées à la DREAL Normandie.

Les périmètres de protections établis autour des forages détaillés dans le tableau ci-dessous, et repérés dans le règlement graphique au titre de l'article R151-34 du Code de l'Urbanisme :

Les périmètres de protection font l'objet d'un figuré particulier dans le règlement graphique : 

Nom	Commune d'implantation	type	Arrêté Préfectoral	exploitant
Le Bosq	Torteval-Quesnay	forage	procédure administrative en cours	Eaux de Normandie
Pont du Titre	Torteval-Quesnay	forage	procédure administrative en cours	Eaux de Normandie
Beyrolles F2	Longraye	forage	procédure administrative en cours	Eaux de Normandie
Manoir F2	Longraye	forage	procédure administrative en cours	Eaux de Normandie
Maison Bleue F2.2	Longraye	forage	procédure administrative en cours	Eaux de Normandie
Maison Bleue F1	Longraye	forage	procédure administrative en cours	Eaux de Normandie
Onchy	Longraye	forage	procédure administrative en cours	Eaux de Normandie
Ectot	Saint-Germain d'Ectot	forage	procédure administrative en cours	Eaux de Normandie

Sous bourg d'Ectot	Saint-Germain d'Ectot	forage	procédure administrative en cours	Eaux de Normandie
Bellejambe F1 et F2	Noyers-Bocage	forage	31 Octobre 1986.	SAUR Centre Normandie
Chemin de Sallen	Noyers-Bocage	forage	8 juin 1978	SAEP du Pré-Bocage

Au sein de ces périmètres, les prescriptions de l'arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique devront être respectées et seront interdites toutes constructions ou installations contraires aux dispositions de ces arrêtés préfectoraux (Pièce n°5 du PLUi « Annexes et servitudes »), notamment l'infiltration des eaux pluviales dans le sol par un système d'engouffrement rapide (puisard, puits perdu...).

Secteurs de protection de la richesse du sol et du sous sol, identifiés au titre de l'article R.151-34 2° du Code de l'urbanisme :

Dans les secteurs de protection de la richesse du sol et du sous sol, identifiés au titre de l'article R.151-34 2° du Code de l'urbanisme, et représentés sur le règlement graphique par le figuré suivant , les constructions et installations sont interdites à l'exception de celles nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles.

A I.2.2 Limitations

Sont admises, dans toute la zone A et ses secteurs, sous réserve de ne pas porter préjudice au développement de l'activité agricole et de prendre en compte les paysages et l'environnement, dans le sens d'une intégration rigoureuse dans le site et en veillant particulièrement à la qualité architecturale, aux perspectives et aux composantes paysagères, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1- Cas général

- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sol sous réserve qu'ils soient liés à des travaux d'aménagement d'espace public ou à des travaux de construction autorisés dans la zone,
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes, dans le respect des éléments architecturaux traditionnels (s'ils existent) ;

Sous réserve que le projet, par sa nature, son importance, son aspect, le trafic généré, n'engendre pas de nuisances en termes de salubrité, sécurité, et tranquillité des habitations environnantes et que les entreprises aient pris les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances si elles sont autorisées.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment, à condition que celui-ci ait été régulièrement édifié-démoli ou détruit depuis moins de 10 ans, conformément à l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme. Toutefois cette

reconstruction est interdite **si celle-ci expose ses occupants à un risque certain et prévisible de nature à mettre en danger leur sécurité.**

- L'extension mesurée du bâti existant ou la création d'annexe, à destination d'habitation, sous les conditions cumulatives suivantes :
 - D'être liée à une habitation existante,
 - De présenter un caractère limité respectant les échelles, rythmes et volumétries des constructions environnantes,
 - De respecter les dispositions des articles L.151-12 (zone A) et L.151-13 (STECAL) du code de l'urbanisme dans le présent règlement,
 - De ne pas se situer dans le périmètre rapproché d'un captage d'eau ou dans une zone de risque de débordement de cours d'eau,
 - Une seule annexe pourra être autorisée à partir de la date d'approbation du PLUi,
 - Les annexes ne pourront pas être transformées en nouveaux logements à partir de la date d'approbation du PLUi.
 - Les abris pour animaux, sont autorisés à condition :
 - De ne pas être totalement clos, et de former une annexe à un bâtiment d'habitation existant,
 - D'être implantés à l'intérieur d'une zone comptée à 60 mètres mesurées à partir des murs extérieurs du bâtiment principal d'habitation,
 - Qu'ils ne dépassent pas 3,50 mètres de hauteur et qu'ils soient d'une superficie maximale de 20 m².
- 2- En zone A hors secteurs, sont autorisés :
- Les constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles et forestières ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole. Les installations classées, le cas échéant, sont visées par cet alinéa.
 - Les constructions destinées à l'habitation 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'exploitation.
- Le changement de destination et l'aménagement des constructions existantes au titre du L.151-11 du code de l'urbanisme et identifiés dans le règlement graphique par le figuré particulier ★, à condition :
 - De ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - sous réserve de l'avis favorable de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers,
 - de ne pas réaliser plus de deux logements à l'intérieur de la construction identifiée au règlement graphique
 - Sous réserve de la capacité des réseaux et voiries qui desservent l'unité foncière et du respect des conditions de sécurité et de salubrité publiques.
- 3- En secteur AH, sont autorisés :
 - Les constructions à usage d'habitation.
- 4- En secteur AX, sont autorisés :
 - Les constructions nouvelles, les aménagements et installations sous réserve d'être liées à l'activité du secteur,
 - Un local de gardiennage nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage des établissements et services généraux, sous réserve d'être intégrés dans le volume principal du bâtiment d'activités ou à défaut d'être implanté à moins de 10 mètres du bâtiment principal.
- 5- En secteur AD, sont autorisés :
 - Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sol, sous réserve d'être liés à des travaux d'aménagement d'espace public,

- Les dépôts et stockages extérieurs, ~~à condition d'être liés à l'activité agricole~~ telle que définie par l'article L311-1 du Code rural et de la pêche maritime.

6- En secteur AL, sont autorisés :

- Les constructions nouvelles, aménagements, installations et constructions liés aux activités exercées sous réserve d'être nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation des sites,
- Un local de gardiennage nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage des installations, sous réserve d'être intégrés dans le volume principal du bâtiment d'activités ou à défaut d'être implanté à moins de 10 mètres du bâtiment principal,
- L'installation de structures légères d'hébergement touristique (roulotte, yourtes, cabanes dans les arbres,...) à condition de préserver le caractère naturel du site,
- Le stationnement des résidences mobiles et de caravanes, à condition de préserver le caractère naturel du site.

7- Dans les zones humides (figuré particulier :) :

Seuls sont autorisés :

- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sols, le drainage et la construction uniquement après avis des services instructeurs compétents et sous réserve :
 - d'être liés à des constructions, installations et aménagements à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, à la sécurité des personnes, ou à des actions d'entretien, de valorisation et de réhabilitation de la zone humide,
 - et/ou que la perte de zones humides ait été compensée selon les modalités fixées par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine-Normandie.
 - d'être liés à la remise en état de mare existante de moins de 1000 m²,
 - ou d'être liés à la création de nouvelle mare de moins de 100 m².

- Les installations ou objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du site au public, sous réserve de ne pas porter atteinte à la zone.

L'absence de zones humides identifiées au règlement graphique n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors de ces espaces protégés, notamment lorsque la nature du sol répond aux critères de l'arrêté du 24 juin 2008 (version consolidée) précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.211-1 et R.211-108 du Code de l'Environnement.

8- Aléa retrait-gonflement des argiles (figurés particuliers : aléa faible

 , aléa moyen ) :

La carte des risques identifie des zones d'aléas faibles et moyens concernant le risque de retrait-gonflement des argiles.

Le décret du 22 mai 2019 (relatif à la prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux) considère que seules les zones d'aléas moyens et forts sont exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Ainsi, dans les zones d'aléas moyens, il est préconisé :

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

Section II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les définitions des termes suivants sont précisées dans le lexique en annexe III du règlement

- **le recul** qui concerne les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies,
- **les retraits** qui concernent les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,
- **la hauteur des constructions.**

Représentation graphique de la règle :

Les illustrations intégrées à cette partie écrite du règlement peuvent avoir une vertu pédagogique pour la compréhension et la projection de la règle par les porteurs de projet visant à compléter ou expliquer la règle. On les appelle : **Les représentations graphiques illustratives**. Elles n'ont pas de valeur réglementaire.

D'autres illustrations intégrées à cette partie écrite du règlement peuvent avoir une portée réglementaire. On les appelle : **Les représentations graphiques à portée réglementaire**. Elles donnent la possibilité d'exprimer des règles sous forme graphique au sein des documents graphiques réglementaires. Les règles graphiques se substituent alors aux règles écrites ou les complètent.

A II.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A II.1.1 Volumétrie

La hauteur est mesurée à l'aplomb de la construction par rapport au sol naturel avant travaux.

En zone A hors secteurs

Bâtiments à destination des exploitations agricoles

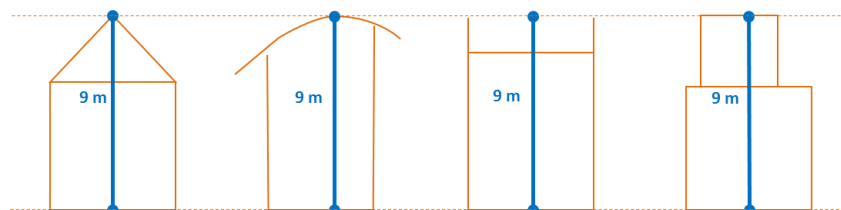
Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions liées aux exploitations agricole et forestière. Ces constructions devront néanmoins veiller à respecter une bonne insertion dans le paysage et l'environnement.

En zone A et secteur AH :

Bâtiments à destination d'habitation

La hauteur maximale des constructions (y compris les logements des exploitants agricoles) ne peut pas excéder 9 mètres.

Représentation graphique illustrative



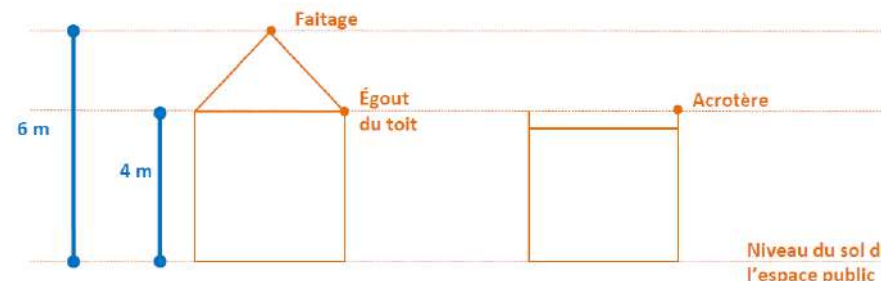
Extensions

La hauteur des extensions devra être inférieure ou égale aux hauteurs du bâtiment principal à destination d'habitation.

Annexes des habitations :

La hauteur des annexes ne pourra excéder 6 mètres au faîtage et 4 mètres à l'acrotère ou à l'égout du toit.

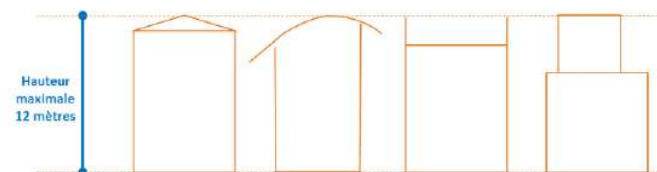
Représentation graphique illustrative



En secteur AX :

La hauteur maximale de toute construction et extension ne peut excéder 12 mètres, y compris pour les annexes et extensions, sauf contrainte particulière liée à la nature de l'activité.

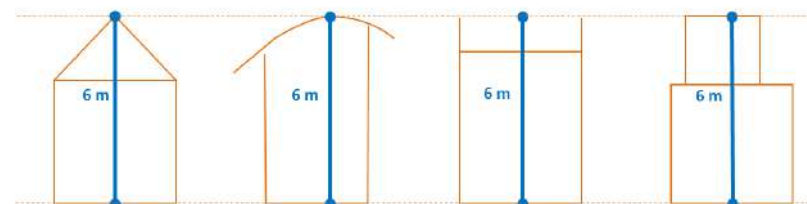
Représentation graphique illustrative



En secteur AL :

La hauteur maximale de toute construction et extension ne peut excéder 6 mètres, y compris pour les annexes et extensions, sauf contrainte particulière liée à la nature de l'activité.

Représentation graphique illustrative



A II.1.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

Si aucune indication n'est portée sur le plan, les constructions devront respecter l'alignement dominant des constructions avoisinantes afin de respecter une harmonie d'ensemble ou être implantées avec un recul au moins égal à :

- 100 m par rapport à l'axe de l'A84,
- 75 m par rapport à l'axe de la RD6 nord et RD 675,
- 35 m par rapport à l'axe des RD 6, 8, 9 et 577,
- 10 m par rapport aux axes des autres voies automobiles,
- 5 m par rapport aux axes des autres chemins,
- 15 m par rapport aux berges et fossés,
- 15 m des berges des cours d'eau et rivières et des fossés existants,
- 10 m des lisières des bois, boisements et forêts.

En dehors des espaces déjà urbanisés, ces dispositions ne s'appliquent pas le long des axes classés à grande circulation (RD6, RD675, A84) pour les constructions suivantes :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- les bâtiments d'exploitation agricole : ceux-ci pourront s'implanter au maximum à 35 mètres des voies et emprises publiques le long des axes classés à grande circulation
- les réseaux d'intérêt public.

En zone A (y compris secteurs AH, AX et AL) :

Cas des extensions des constructions à usage d'habitation existantes

- L'extension doit être :
 - Soit en prolongement du bâtiment d'habitation existant lorsque ce bâtiment ne respecte pas le recul de 10 m de la voie,

- Soit à une distance minimale de 5 m de l'alignement des voies et emprise publique,
- Soit à l'alignement des voies et emprise publique, lorsque l'habitation se situe en partie terminale d'une voie sans issue.

Cas des annexes des constructions à usage d'habitation existantes (y compris les abris pour animaux),

- Les annexes doivent se situer :
 - Soit en prolongement du bâtiment d'habitation existant lorsque ce bâtiment ne respecte pas le recul de 10 m de la voie,
 - Soit à une distance minimale de 5 m de l'alignement des voies et emprise publique.

Sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation, pourront être autorisées, dans les marges de retrait envisagées ci-dessus, les extensions des bâtiments existants, à la date d'approbation du PLUi, et nécessitées par des considérations fonctionnelles justifiées.

A II.1.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Bâtiments à destination des exploitations agricoles

Interdiction de s'implanter sur la limite séparative si celle-ci correspond à la limite d'une zone U ou AU, dans ce cas le retrait doit être au moins égal à 100 m.

Constructions à destination d'habitations

- Interdiction de s'implanter sur la limite séparative si celle-ci correspond à la limite d'une zone A ou N,
- Les constructions s'implanteront :
 - Soit en limite séparative,
 - soit selon un retrait de 2 mètres minimum de ces limites,
- L'implantation en limite séparative sera refusée si elle entraîne l'arasement d'une haie ou d'un élément naturel repéré au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique,

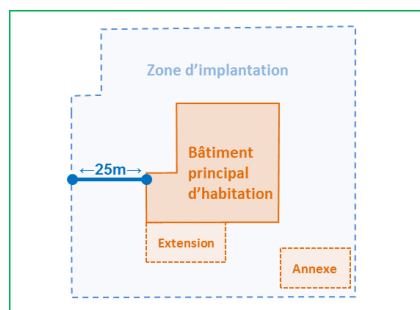
- Les constructions, extensions ou annexes, ne pourront être implantées à une distance inférieure à 6 m des rives de cours d'eau, sans exception possible.

A II.1.4 Implantation sur le terrain

En zone A hors secteurs

Les annexes et extensions des constructions à usage d'habitation existantes doivent respecter une distance d'implantation délimitée par une distance de 25 mètres à compter de l'implantation du bâtiment.

Représentation graphique illustrative



En secteurs AH, AX et AL

Les annexes et extensions aux habitations existantes, et nouvelles constructions devront être implantées au sein des limites de zone d'implantation correspondant aux limites de secteurs AH, AX et AL sur le règlement graphique.

A II.1.5 Dispositions relatives à l'emprise au sol des constructions

En zone A (y compris secteur AH)

Constructions à destination d'habitation

L'emprise au sol de chaque nouvelle construction à usage d'habitation (y compris les logements des exploitants agricoles) ne peut pas excéder 180 m².

En zone A :

Seules les extensions et les annexes des constructions à usage des habitations sont soumises aux règles suivantes :

➤ Emprise au sol :

Emprise au sol	
Construction principale (Emprise au Sol m ²)	Potentiel de développement (%)
> ou = 150	30
Entre 80 et 150	40
< ou = 80	60

➤ Densité :

DENSITE		
Seuils Par Unité foncière (UF m ²)	Coefficient	Surface Plancher maximale
< 500 m ²	0,5	250 m ²
500-1000 m ²	0,4	200-400 m ²
1000-2000 m ² jusqu'à concurrence de 500 m ²	0,3	300-500 m ²
> 2000 m ² jusqu'à concurrence de 800 m ²	0,2	400-800 m ²

- Si la surface de l'unité foncière est inférieure à 500 m² : la surface de plancher de l'ensemble des constructions pourra être égale à 0,5 fois la surface de l'unité foncière jusqu'à concurrence d'une surface de plancher globale de 250 m²,

- Si la surface de l'unité foncière est comprise entre 500 et 1 000 m² : la surface de plancher de l'ensemble des constructions pourra être égale à 0,4 fois la surface de l'unité foncière jusqu'à concurrence d'une surface de plancher globale comprise entre 200 et 400 m²,
- Si la surface de l'unité foncière est comprise entre 1000 m² et 2000 m²: la surface de plancher de l'ensemble des constructions pourra être égale à 0,3 fois la surface de l'unité foncière jusqu'à concurrence d'une surface de plancher globale comprise entre 300 et 500 m²,
- Si la surface de l'unité foncière est supérieure à 2000 m²: la surface de plancher de l'ensemble des constructions pourra être égale à 0,2 fois la surface de l'unité foncière sans pouvoir dépasser 800 m² de surface de plancher.

En secteur AH

Seuils de densité pour annexe et extension pour les constructions à destination habitation (hors abri pour animaux)		
Seuils Par Unité foncière (UF m²)	Coefficient	soit pour 100 m² SP existant
<500	< ou = 0,5 UF	50%
500-1000	< ou = 0,4 UF	40%
>1000	< ou = 0,3 UF jusqu'à concurrence de 800 m ² SP max	30%

- Si la surface de l'unité foncière est inférieure à 500 m² : la surface de plancher de l'ensemble des constructions pourra être égale à 0,5 fois la surface de l'unité foncière.
- Si la surface de l'unité foncière est comprise entre 500 et 1000 m² : la surface de plancher de l'ensemble des constructions pourra être égale à 0,4 fois la surface de l'unité foncière,
- Si la surface de l'unité foncière est supérieure à 1000 m² : la surface de plancher de l'ensemble des constructions pourra être égale à 0,3 fois la surface de l'unité foncière sans pouvoir dépasser 800 m² de surface de plancher,

En secteur AX :

- La surface de plancher de l'ensemble des constructions sera plafonnée à 0,5 fois la surface de l'unité foncière, sans pouvoir dépasser les 800 m²,
- Un coefficient de perméabilité minimal de 30% devra-t-être respecté

En secteur AL :

Le coefficient de d'emprise au sol maximal est limité 30 %.

A II.2. QUALITES URBAINES ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A II.2.1 Principes généraux ou esthétique générale

Pour toute nouvelle construction et extension, quelque soit leur destination :

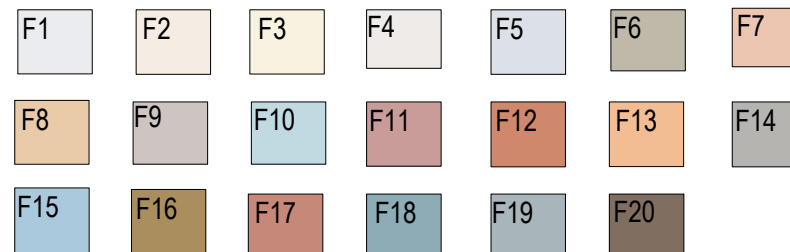
- Les nouvelles constructions, extensions ou rénovations devront veiller à maintenir l'harmonie générale du secteur où elles s'implantent par des compositions de façades en cohérence avec le bâti traditionnel,
- Les bâtiments agricoles présenteront une simplicité de volume, une unité de structure et de matériaux assurant une bonne intégration dans le paysage environnant ainsi qu'un traitement architectural homogène sur toutes leurs façades, ce qui exclue toute discrimination entre façade principale et façade arrière,
- Les façades en pierres doivent rester apparentes et les murs et murets en pierres doivent au maximum être conservés, pour toutes les destinations,
- Les façades, soubassements, murs de soutènement ou murs de clôtures qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents recevront parement ou bien un enduit, soit peint soit teinté dans la masse.

A II.2.2 Prescriptions architecturales

Les constructions à destination d'habitation

Façade :

- Pour les bâtiments d'habitation et leurs annexes, les bacs aciers sont interdits. De manière générale, les constructions en pierres doivent rester apparentes,
- Les teintes de façades respecteront les couleurs traditionnelles Normandes et neutres (F1 à 20, sauf F11),
- Pour les menuiseries, les teintes saturées sont interdites.



- Les bardages bois ou en matériaux composites ne sont autorisés que sous réserve de présenter une bonne intégration dans l'environnement bâti.

Les bardages bois privilégieront de préférence les teintes de finition mate en harmonie avec les teintes et l'ambiance chromatique de la rue. Le choix des couleurs doit concourir à animer les façades et alléger les volumes.

Toiture :

Toiture du volume principal :

- Le volume principal devra présenter une toiture à 2 ou 3 pans (toit en croupe). Le faîtage sera parallèle à la plus grande façade,
- Les toitures à 4 pans sont autorisées sous condition que la construction soit configurée en R+1+C ou plus.

Toitures des annexes et volumes secondaires

- Toutes formes de toitures (vitrages, toitures végétalisées) sont autorisées pour les annexes ou en complément du volume principal, sous réserve de produire un ensemble harmonieux et/ou une architecture contemporaine de qualité.

Aspect des toitures

- Les terrasses et les toitures terrasses recevront un dallage (ou tout autre type de protection ou végétalisation) destiné à masquer le matériau d'étanchéité,
- Seules les annexes non visibles depuis l'espace public pourront être couvertes en aspect bac acier ; le choix de la couleur doit garantir une harmonie avec la couleur de la couverture de la construction principale existante,

- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, à condition de s'intégrer au plan de toiture.

Extensions de bâtiments existants et constructions annexes

- Les extensions et constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux pour ce qui concerne notamment les volumes, l'échelle des percements et les aspects de matériaux et teintes.

Leurs dimensions respecteront les seuils fixés à l'article U II.1.1 précédent.

Constructions d'architecture contemporaine :

- Les constructions d'Architecture Contemporaine sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne intégration dans l'environnement bâti et paysagé,
- Cette intégration sera assurée grâce à :
 - une composition d'ensemble des volumes, des façades et des teintes simples et harmonieuses,
 - l'emploi d'aspects et de teintes harmonieux avec celles des constructions traditionnelles du Pré-Bocage.

Cette disposition est également opposable aux extensions et annexes.

Bâtiments à destination des exploitations agricoles

- Les plaques ou membranes de couleur ardoise ou gris foncé sont autorisées,
- Les couvertures en matériaux translucides de couleur, ainsi que celles en métal brillant non revêtus sont interdites.

A II.2.3 Clôtures et murs

Principes généraux

Limite emprise publique : limite le long de la voie ainsi que la bande de recul comprise entre la construction et la voie.

Les clôtures sur rue peuvent être refusées si elles présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la configuration des voiries, de la visibilité ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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 ainsi que des clôtures adjacentes.

Les ouvertures (portails, portillons) devront être de la même teinte que les clôtures.

Sont interdits :

- les haies composées de thuyas, lauriers palme, griseline, bruyère, etc³²
- les haies synthétiques.

En bordure de l'espace public :

Les clôtures créées seront conçues de façon à s'harmoniser avec celles existantes. Elles ne pourront excéder 1,50 m si elles sont maçonnées.

En limites séparatives ou en fond de parcelles

Les nouvelles clôtures seront constituées d'une haie bocagère (Cf. A II.3.2).

Elles pourront être doublées d'un grillage dont la hauteur ne dépassera pas deux mètres.

³²Cf. Annexe 3 du présent règlement

En limite d'une zone Naturelle ou Agricole, les nouvelles clôtures seront obligatoirement des haies bocagères, comprenant des espèces caractéristiques³³.

A II.2.4 Le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Déclaration préalable

- Au titre des articles R421-17 d) et R421-23 h) du code de l'urbanisme, toute transformation exécutée sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer cet élément identifié dans les documents graphiques   , doivent être précédés d'une déclaration préalable et d'une autorisation de l'autorité compétente.
- Ne sont pas soumis à une déclaration préalable :
 - Les travaux mentionnés ci-dessus lorsqu'ils sont soumis à permis de construire, en application des articles R421-14 à R421-16 du code de l'urbanisme,
 - Les travaux d'entretien ou de réparations ordinaires.
- Ces travaux sont autorisés à condition qu'il soit conservé le maximum de composants (maçonnerie, charpente, menuiserie, ferronnerie...) d'origine des constructions, afin de préserver l'authenticité (garante de leur qualité)
- Toute nouvelle construction proche d'un de ces éléments bâtis repérés doit :
 - En assurer la mise en valeur,
 - Reprendre les caractéristiques communes qualitatives (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture) pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Pour les murs de clôture (murs et éléments de portail), ces travaux sont autorisés et devront être justifiés pour :

- la création d'un accès au terrain ~~en vue de la réalisation d'une~~ construction, pour en permettre sa desserte. Le percement d'un nouvel accès et l'élargissement d'un accès existant dans les clôtures et les murs anciens sont limités à une intervention par unité foncière à la date d'approbation du PLUi,
- la suppression d'une gêne pour la circulation publique, d'un danger pour la sécurité des tiers,
- en cas d'une reconstruction à l'identique, un déplacement du mur (sans réduction de sa longueur) en limite d'emprise publique ou de voie publique ou privée peut être autorisé.

Toute intervention d'entretien se fera dans le respect des méthodes traditionnelles, du traitement architectural et de leurs caractéristiques existantes : pierres et matières utilisées, type d'appareillage, type de montage, leur valeur historique.

Permis de démolir

Au titre de l'article R421-28 du code de l'urbanisme, les travaux, ayant pour objet de démolir (en totalité ou partiellement) ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée dans les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, sont soumis à un permis de démolir.

Ces travaux sont autorisés à condition :

- que la démolition soit le seul moyen de mettre fin à la ruine de la construction,
- que la démolition soit la conséquence nécessaire d'un événement exceptionnel et fortuit (sinistre),
- que l'état de la construction soit tel que la réhabilitation s'avère notoirement impossible techniquement et économiquement.

³³Cf. Annexe 3 du présent règlement

A II.2.5 Locaux et équipements techniques

Coffret, compteur, boîte aux lettres... devront être intégrés dans les clôtures et être dans une logique de minimisation de l'impact visuel.

A II.2.6 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions, installations et aménagements visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales devront s'intégrer dans leur environnement architectural et/ou paysager, selon les conditions prévues par les articles L.111-16 et L.111-17 du Code de l'Urbanisme.

A II.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

A II.3.1 Obligations en matière de coefficient de perméabilité ou éco-aménageables

Les espaces libres devront faire l'objet d'un traitement qualitatif dont les objectifs sont multiples et notamment :

- participer à l'intégration paysagère du projet,
- réduire l'imperméabilisation des sols,
- préserver les continuités écologiques.

A ce titre,

- les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible,
- les constructions seront réalisées avec un accompagnement végétal qui poursuivra les objectifs ci-dessus.

Les constructions devront justifier d'un minimum de surfaces perméables par rapport à la surface du terrain d'assiette de la construction. Les aménagements perméables du sol (pavés non jointés, pavés drainants, graviers, etc.) sont autorisés.

Quel que soit la taille de l'unité foncière, il devra être de 40%.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

A II.3.2 Clôture végétale et haie bocagère

- Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, lors de toute construction ou aménagement, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager (essence exotique ou invasive, inadaptation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère, etc.),
- Pour une meilleure intégration paysagère et favoriser la biodiversité :
 - les clôtures végétales seront majoritairement constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essences locales variées³⁴,
 - les espèces d'arbres devront être précisées dans le dossier de dépôt de déclaration ou d'autorisation.
- Les projets d'extensions et d'annexes des habitations existantes devront être accompagnés de la plantation d'une haie bocagère d'essences locales (définies en annexe 3 du présent règlement) sur les limites séparatives de la parcelle sur laquelle s'implante la construction, ou dans une zone de 20 m autour de la construction, s'il n'existe pas déjà une haie sur les limites séparatives,

Les Haies plantées doivent permettre d'intégrer le bâtiment nouveau dans le paysage et de minimiser son impact depuis l'espace public.

³⁴Cf. Annexe 3 du présent règlement

A II.3.3 Le patrimoine naturel identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Déclaration préalable

Au titre des articles R421-17 d) et R421-23 h) du code de l'urbanisme, tous travaux ou transformations exécutés sur des éléments naturels ayant pour effet de modifier ou de supprimer cet élément identifié dans les documents graphiques



, doivent être précédés d'une déclaration préalable, d'une autorisation de l'autorité compétente et devront être justifiés par des motifs tels que :

- la poursuite de l'activité économique avec une exploitation raisonnée des parcelles concernées,
- la création d'un accès au terrain en vue de la réalisation d'une construction, pour en permettre sa desserte,
- la suppression d'une gêne pour la circulation publique, d'un danger pour la sécurité des tiers,
- ou l'arrachage de végétaux, parasités, en mauvais état phytosanitaire ou sénescents.

Pour les haies bocagères et talus, arbres remarquables identifiés au règlement graphique, toute modification substantielle ou définitive d'un tel élément devra être compensée :

- par la re-crédation d'un talus ou de la haie sur une longueur équivalente à celle modifiée ou détruite,
- l'installation de clôtures végétales permettant le maintien des continuités écologiques.

Sont proscrits les coupes ou abattages des alignements végétaux (dont haies) repérés dans les documents graphiques du règlement sauf :

- les abattages et coupes sécuritaires et sanitaires des plantations dont l'avenir est compromis, en plein processus de dégradation ou présentant des risques (enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts, etc.),

- les coupes et abattages nécessaires à l'entretien des plantations.

Le nombre d'ouvertures dans un même linéaire de haies bocagères et/ou de talus est limité à deux par tronçon de 100 mètres.

Un espace de 50 mètres minimum devra être respecté entre deux ouvertures dans un même linéaire, hormis si ce linéaire mesure moins de 100 mètres.

Plantations à créer

Toute transformation doit s'accompagner d'une mesure compensatoire adaptée et qu'elle satisfasse au respect des dispositions portant sur le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis (art. Section N II.3.2). Les plantations compensatoires seront prioritairement localisées dans les linéaires à créer identifiés au règlement graphique : .

Lorsqu'ils sont créés, ces alignements sont des alignements végétaux à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Ils doivent être composés d'alignements d'arbres accompagnés de haies arbustives d'essences locales (Cf. A II.3.2).

A II.3.3 Les Espaces Boisés Classés

- Pour ces éléments :
 - Le classement 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,
 - le défrichement des EBC est interdit,
- Sauf application des dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

A II.4. STATIONNEMENT

Dans l'ensemble de la zone le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voiries, de l'espace public, ainsi que des voies et espaces privés ouverts à la circulation, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet.

Il est demandé deux places par logement.

Elles doivent être non closes et non couvertes.

Section III : Equipements et réseaux

A III.1. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

L'accès correspond à la portion de terrain non close et non couverte (bande d'accès ou servitude de passage) par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

La portion de terrain non close constitue la desserte du terrain d'assiette du projet.

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

L'autorisation d'urbanisme pourra être refusée, ou n'être acceptée que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, notamment en termes de visibilité. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Des accès groupés, notamment dans le cas de permis d'aménager, pourront être imposés pour des terrains adjacents.

Les caractéristiques des voies doivent permettre l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, collecte des déchets, et répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s).

Toute voie nouvelle en impasse doit être aménagée en partie finale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les cheminements piétonniers, notamment ceux identifiés au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par le figuré suivant : (chemins à conserver ———) (chemins à créer — —), doivent toujours être assurés sous forme de chemins, voies mixtes ou trottoirs, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants (le cas échéant).

A III.2. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

A III.2.1 Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle accueillant des habitants. Si la capacité d'eau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

A III.2.2 Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement quand il existe et respecter les dispositions applicables dans le règlement d'assainissement du syndicat concerné.

En l'absence ou dans l'attente de la réalisation du réseau de ce réseau, l'assainissement non collectif des constructions ou installations en conformité avec la réglementation en vigueur est autorisé après avis favorable du SPANC. Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

Eaux résiduaires liées aux activités

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques doit respecter les dispositions de l'article L.1331-10 du Code de la Santé publique et R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

Eaux pluviales

Concernant la gestion des eaux pluviales pour les lots privés, celle-ci devra prioritairement être réalisée sur le terrain du lot par le biais d'infiltration dans le sol. Des moyens de stockage (cuves enterrées...) pourront compléter le système d'infiltration, et le trop-plein de ce stockage sera dirigé vers le système d'infiltration ou à usage de réutilisation une fois filtrée hors alimentation. Dans l'hypothèse d'une impossibilité justifiée de procéder à l'infiltration des eaux pluviales dans le sol (sols peu perméables, présence d'une nappe phréatique, surface trop petite...), alors celles-ci devront être gérées par un ouvrage de rétention (noues, tranchée drainante, cuves enterrées...) qui évacuera le trop-plein, via un débit limité, vers la canalisation publique de collecte, si elle existe et sous accord du gestionnaire. Ces aménagements devront être conçus de façon à limiter l'impact sur les espaces publics.

Dans le cas d'une opération d'aménagement, les dispositifs nécessaires à la rétention des eaux peuvent être conçus à l'échelle de l'ensemble du projet.

A III.2.3 Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction.

Les ouvrages, de quelque nature qu'ils soient, doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Tout terrain rendu constructible devra prévoir les aménagements nécessaires à l'installation de la fibre optique et autres réseaux de communication électronique.

A III.2.4 Collecte des déchets ménagers et assimilés

Pour toutes constructions autorisées, il est obligatoire de disposer d'un lieu ou d'un local destiné au stockage des déchets suffisamment dimensionnés et localisés pour assurer la bonne gestion des conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers et assimilés.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 : ZONE N

Caractère de la zone N

La zone N est une zone naturelle comprenant les secteurs du territoire communal équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière ; soit de leur caractère d'espace naturel ; soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone N comprend trois secteurs :

Secteur NH, correspond aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) à vocation d'habitat. Il regroupe le bâti dispersé en milieu rural, qui n'a pas de vocation agricole et est destiné à accueillir de nouvelles habitations de façon limitée au sein de l'enveloppe bâtie du hameau, sous réserve de sa bonne insertion dans l'environnement.

Secteur NX, correspond aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) à vocation d'activités économiques le plus souvent artisanales (non agricoles) situées dans l'espace agricole.

Secteur NL, correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL), il est destiné aux activités de loisirs (jeux de plein air, centre équestre, base de loisirs), à l'accueil et à l'hébergement du public, à la création d'espaces paysagers et de loisirs comme les plans d'eau, sous réserve que ce secteur fasse l'objet d'un projet global couvrant l'intégralité du secteur.

Exceptionnellement, les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ou aux ouvrages techniques nécessaires au

fonctionnement des services d'intérêt général peuvent déroger aux règles des articles II.1.1, II.1.2 et II.1.3 dans chaque zone et secteur si un impératif de fonctionnement le justifie. Ces constructions devront néanmoins veiller à respecter une bonne insertion dans le paysage, leur environnement urbain.

Section I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

N I.1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS DE LA ZONE N

Les destinations et sous-destinations sont définies en application du Code de l'Urbanisme complétée par l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu. **Tout projet de construction d'aménagement ou d'installation se réfère à l'une de ces destinations³⁵.**

Ces destinations sont communes à l'ensemble des zones.

Principes applicables à la définition de la destination :

Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble. Ainsi, à titre d'exemple, les locaux annexes de type bureaux, locaux de gardiennage ou d'entreposage nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone, sont rattachés à leur destination principale à titre de locaux accessoires. Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations, au prorata de la surface de plancher affectée à chacune d'entre elles.³⁶

Interdite : **X**

Autorisée : **✓**

Sous-conditions : ***** renvoie aux conditions définies ci-après à l'article N I.2.

³⁵ Cf. annexes

³⁶ Cf. fiche technique n° 6 réforme des destinations de construction ministère du logement et de l'habitat durable. http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/6_reforme_des_destinations_de_construction.pdf

Destinations des constructions	Sous-destinations	Zone	Secteurs			
		N	NH	NX	NL	
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	*	X	X	X	
	<i>Exploitation forestière</i>	X	X	X	X	
Habitation	<i>Logement</i>	*	✓	*	*	
	<i>Hébergement</i>	X	X	X	X	
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	X	*	*	*	
	<i>Restauration</i>	*	X	X	*	
	<i>Commerce de gros</i>	X	X	X	X	
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	X	X	X	X	
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	*	*	X	*	
	<i>Cinéma</i>	X	X	X	X	

Destinations des constructions	Sous-destinations	Zone	Secteurs			
		N	NH	NX	NL	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	X	X	X	X	
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	*	X	X	X	
	<i>Etablissements d'enseignement</i>	X	X	X	X	
	<i>Etablissements de santé et d'action sociale</i>	X	X	X	X	
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	X	X	X	X	
	<i>Equipements sportifs</i>	*	X	X	X	
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	X	X	X	X	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	<i>Industrie</i>	X	X	*	X	
	<i>Entrepôt</i>	X	X	X	X	
	<i>Bureau</i>	X	X	X	X	
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	X	X	X	X	

N I.2 – INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

N I.2.1 Interdictions

- Sont interdits dans l'ensemble de la zone, y compris en NH, NX et NL, tout usage et affectation des sols sauf celles visées à l'article N I.2,
- Dans les espaces boisés classés, tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. La demande d'autorisation de défrichement sera rejetée de plein droit.

Les zones de nuisances sonores identifiées sur le règlement graphique au titre de l'article L.571-10 du Code de l'Environnement, (figuré particulier ) :

Sont interdites les constructions ne respectant pas les normes d'isolement phonique, en application des arrêtés préfectoraux qui instituent le classement des voies.

Risques liés aux inondations par remontée de nappe :

- Dans les secteurs de débordement de nappe observés (trame  dans le plan des risques), toute nouvelle construction est interdite,
- Dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre (trame  dans le plan des risques), sont interdits :
 - Les sous-sols non adaptés à l'aléa,
 - L'infiltration en profondeur des eaux pluviales dans le sol,
 - L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).
- Dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 1 et 2,5 mètres (trame  dans le plan des risques), sont interdits :
 - Les sous-sols non adaptés à l'aléa,
 - L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

Risques liés aux inondations par débordement de cours d'eau :



- En zones non urbanisées, toutes nouvelles constructions et exhaussements sont interdits,
- En zones urbanisées, les constructions nouvelles, les extensions et les aménagements de constructions existantes devront respecter les prescriptions suivantes :
 - Une distance minimum de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau,
 - Un niveau de plancher bas situé :
 - A 0,20 mètre au-dessus de la cote des Plus Hautes Eaux Estimées (PHEE),
 - Ou si cette cote est inconnue, à plus d'un mètre au-dessus du terrain naturel,
 - Des clôtures ne faisant pas entrave aux écoulements,
 - L'interdiction des sous-sols non adaptés à l'aléa,
 - L'interdiction des exhaussements qui ne seraient pas liés aux bâtiments autorisés.

Risques liés aux chutes de blocs :

Sont interdites dans un périmètre de 100 mètres (figuré  sur la carte des risques) autour des zones moyennement et fortement prédisposées (pente forte à très forte) toutes nouvelles constructions, à moins qu'une étude géotechnique ne conclue pas à un danger pour les futurs occupants et/ou usagers.

Risques liés aux cavités :

Est interdite dans un périmètre de 100 mètres (figuré  sur la carte des risques) autour d'une cavité souterraine recensée (figuré  sur la carte des risques), toute nouvelle construction, à moins qu'une étude géotechnique précise qu'il n'y a pas de danger pour les futurs occupants et/ou usagers.

Dans les zones humides (figuré particulier :  )

Dans le cas de zones humides avérées, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides sera strictement interdit, notamment les remblais et déblais à l'exception des constructions et installations, travaux ou aménagements soumis à ces conditions particulières décrits à l'article « Limitations » ci-après.

Ces interdictions peuvent être levées sur un terrain à partir du moment où le pétitionnaire sera en mesure de justifier que le projet n'impacte pas une zone humide ou que le terrain n'est pas concerné par l'existence d'une zone humide. Afin que la connaissance des zones humides du territoire puisse être affinée, les études produites pourront être communiquées à la DREAL Normandie.

Les périmètres de protections établis autour des forages détaillés dans le tableau ci-dessous, et repérés dans le règlement graphique au titre de l'article R151-34 du Code de l'Urbanisme :

Les périmètres de protection font l'objet d'un figuré particulier dans le règlement graphique : 

Nom	Commune d'implantation	type	Arrêté Préfectoral	exploitant
Le Bosq	Torteval-Quesnay	forage	procédure administrative en cours	Eaux de Normandie
Pont du Titre	Torteval-Quesnay	forage	procédure administrative en cours	Eaux de Normandie
Beyrolles F2	Longraye	forage	procédure administrative en cours	Eaux de Normandie
Manoir F2	Longraye	forage	procédure administrative en cours	Eaux de Normandie
Maison Bleue F2.2	Longraye	forage	procédure administrative en cours	Eaux de Normandie
Maison Bleue F1	Longraye	forage	procédure administrative en cours	Eaux de Normandie
Onchy	Longraye	forage	procédure administrative en cours	Eaux de Normandie
Ectot	Saint-Germain d'Ectot	forage	procédure administrative en cours	Eaux de Normandie
Sous bourg d'Ectot	Saint-Germain d'Ectot	forage	procédure administrative en cours	Eaux de Normandie
Bellejambe F1 et F2	Noyers-Bocage	forage	31 Octobre 1986.	SAUR Centre Normandie
Chemin de Sallen	Noyers-Bocage	forage	8 juin 1978	SAEP du Pré-Bocage

Au sein de ces périmètres, les prescriptions de l'arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique devront être respectées et seront interdites toutes constructions ou installations contraires aux dispositions de ces arrêtés préfectoraux (Pièce n°5 du PLUi « Annexes et servitudes »), notamment l'infiltration des eaux pluviales dans le sol par un système d'engouffrement rapide (puisard, puits perdu...).

Secteurs de protection de la richesse du sol et du sous sol, identifiés au titre de l'article R.151-34 2° du Code de l'urbanisme :

Dans les secteurs de protection de la richesse du sol et du sous sol, identifiés au titre de l'article R.151-34 2° du Code de l'urbanisme, et représentés sur le règlement graphique par le figuré suivant , les constructions et installations sont interdites à l'exception de celles nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles.

N I.2.2 Limitations

Sont admises, dans toute la zone N et ses secteurs, sous réserve de prendre en compte les paysages et l'environnement, dans le sens d'une intégration rigoureuse dans le site et en veillant particulièrement à la qualité architecturale, aux perspectives et aux composantes paysagères, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1- Cas général :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de captages d'eau, lorsqu'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics d'adduction en eau potable,
- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sol sous réserve qu'ils soient liés à des travaux d'aménagement d'espace public ou à des travaux de construction autorisés dans la zone,
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes, dans le respect des éléments architecturaux traditionnels (s'ils existent).

Sous réserve que le projet, par sa nature, son importance, son aspect, le trafic généré, n'engendre pas de nuisances en termes de salubrité, sécurité, et tranquillité des habitations environnantes et que les entreprises aient pris les

dispositions nécessaires pour limiter les ~~risques et nuisances si elles sont~~ autorisées.

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (exemple : électricité, assainissement, eau potable, eau pluviale...) autorisés dans la zone,
- L'extension mesurée du bâti existant ou la création d'annexe, à destination d'habitation, est autorisée, à conditions :
 - D'être liée à une habitation existante,
 - De présenter un caractère limité respectant les échelles, rythmes, volumétries des constructions environnantes,
 - De respecter les dispositions des articles L.151-12 (zone N) et L.151-13 (STECAL) du code de l'urbanisme dans le présent règlement,
 - De ne pas se situer dans le périmètre rapproché d'un captage d'eau ou dans une zone de risque de débordement de cours d'eau,
 - Une seule annexe pourra être autorisée à partir de la date d'approbation du PLUi,
 - Les annexes ne pourront pas être transformées en nouveaux logements à partir de la date d'approbation du PLUi.
- Les abris pour animaux, sont autorisés à condition :
 - De ne pas être totalement clos
 - et de former une annexe à un bâtiment d'habitation existant,
 - D'être implantés à l'intérieur d'une zone comptée à 60 mètres mesurés à partir des murs extérieurs du bâtiment principal d'habitation,
 - Qu'ils ne dépassent pas 3,50 mètres de hauteur et qu'ils soient d'une superficie maximale de 20 m².
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment, à condition que celui-ci ait été régulièrement édifié-démoli ou détruit depuis moins de 10 ans, conformément à l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme. Toutefois cette reconstruction est interdite **si celle-ci expose ses occupants à un risque certain et prévisible de nature à mettre en danger leur sécurité.**

2- En zone N hors secteur, sont autorisés :

- Les nouvelles constructions, extensions et annexes liées et nécessaires aux exploitations agricoles ou forestières (dont ICPE) existantes à la date d'approbation du PLUi, dans un périmètre de 100 m autour des bâtiments existants
- Les dépôts et stockages extérieurs, à condition d'être liés à l'exploitation agricole telle que définie par l'article L.311-1 du Code rural et de la pêche maritime.
- Le changement de destination et l'aménagement des constructions existantes au titre du L.151-11 du code de l'urbanisme et identifiés dans le règlement graphique par le figuré particulier ★, à condition :
 - De ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - Sous réserve de l'avis favorable de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites,
 - De ne pas réaliser plus de deux logements à l'intérieur de la construction identifiée au règlement graphique dans le cas où la nouvelle sous-destination est le logement.
 - Sous réserve de la capacité des réseaux et voiries qui desservent l'unité foncière et du respect des conditions de sécurité et de salubrité publiques.

3- En secteur NH, sont autorisés :

- Les constructions à usage d'habitation.

4- En secteur NX, sont autorisés :

- Les constructions nouvelles, les aménagements et installations sous réserve d'être liées à l'activité du secteur,
- Un local de gardiennage nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage des établissements et services généraux, sous réserve d'être intégrés dans le volume principal du bâtiment d'activités ou à défaut d'être implanté à moins de 10 mètres du bâtiment principal.

5- En secteur NL, sont autorisés :

- Les constructions nouvelles, la construction de bâtiments annexes et aménagements extérieurs, les installations et autres constructions liées aux activités exercées et d'être nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation des sites,
- L'installation de structures légères d'hébergement touristique (roulotte, yourtes, cabanes dans les arbres,...) à condition de préserver le caractère naturel du site,
- Un local de gardiennage nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage des installations, sous réserve d'être intégrés dans le volume principal du bâtiment d'activités ou à défaut d'être implanté à moins de 10 mètres du bâtiment principal,
- Le stationnement des résidences mobiles et de caravanes, à condition de préserver le caractère naturel du site.

6- Dans les zones humides (figuré particulier :) :

Seuls sont autorisés :

- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sols, le drainage et la construction uniquement après avis des services instructeurs compétents et sous réserve :
 - d'être liés à des constructions, installations et aménagements à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, à la sécurité des personnes, ou à des actions d'entretien, de valorisation et de réhabilitation de la zone humide,
 - et/ou que la perte de zones humides ait été compensée selon les modalités fixées par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine-Normandie.
 - d'être liés à la remise en état de mare existante de moins de 1 000 m²,
 - ou d'être liés à la création de nouvelle mare de moins de 100 m².
- Les installations ou objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du site au public, sous réserve de ne pas porter atteinte à la zone.

L'absence de zones humides identifiées au règlement graphique n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors de ces espaces protégés, notamment lorsque la nature du sol répond aux critères de l'arrêté du 24 juin 2008 (version consolidée) précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.211-1 et R.211-108 du Code de l'Environnement.

7- Aléa retrait-gonflement des argiles (figurés particuliers : aléa faible

 , aléa moyen ) :

La carte des risques identifie des zones d'aléas faibles et moyens concernant le risque de retrait-gonflement des argiles.

Le décret du 22 mai 2019 (relatif à la prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux) considère que seules les zones d'aléas moyens et forts sont exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Ainsi, dans les zones d'aléas moyens, il est préconisé :

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

Section II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les définitions des termes suivants sont précisées dans le lexique en annexe III du règlement

- **le recul** qui concerne les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies,
- **les retraits** qui concernent les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,
- **la hauteur des constructions.**

Représentation graphique de la règle :

Les illustrations intégrées à cette partie écrite du règlement peuvent avoir une vertu pédagogique pour la compréhension et la projection de la règle par les porteurs de projet visant à compléter ou expliquer la règle. On les appelle : **Les représentations graphiques illustratives**. Elles n'ont pas de valeur réglementaire.

D'autres illustrations intégrées à cette partie écrite du règlement peuvent avoir une portée réglementaire. On les appelle : **Les représentations graphiques à portée réglementaire**. Elles donnent la possibilité d'exprimer des règles sous forme graphique au sein des documents graphiques réglementaires. Les règles graphiques se substituent alors aux règles écrites ou les complètent.

N II.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

N II.1.1 Volumétrie

La hauteur est mesurée à l'aplomb de la construction par rapport au sol naturel avant travaux.

En zone N :

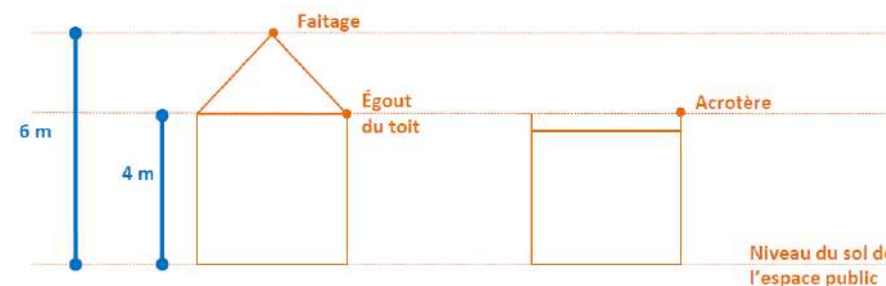
Extensions

La hauteur au faitage de l'extension devra être inférieure ou égale à la hauteur au faitage de la construction principale ou à 6 mètres en cas de toitures terrasses.

Annexes des habitations :

La hauteur des annexes aux habitations ne pourra excéder 6 mètres au faitage et 4 mètres à l'acrotère.

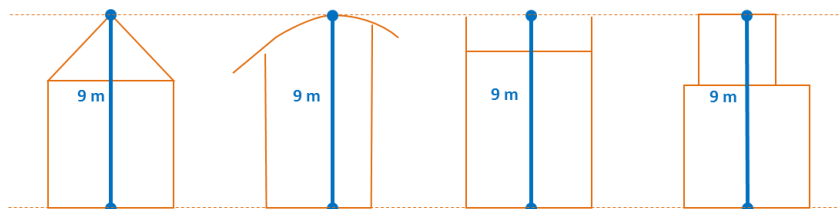
Représentation graphique illustrative



En secteur NH :

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitations (y compris les annexes et les extensions) ne peut pas excéder 9 mètres.

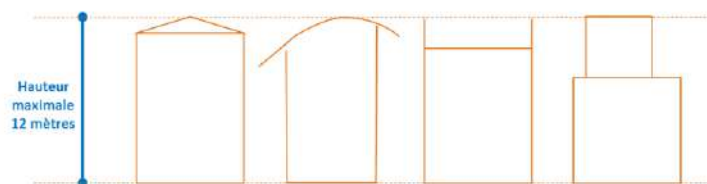
Représentation graphique illustrative



En secteur NX :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres, y compris pour les annexes et les extensions, sauf contrainte particulière liée à la nature de l'activité.

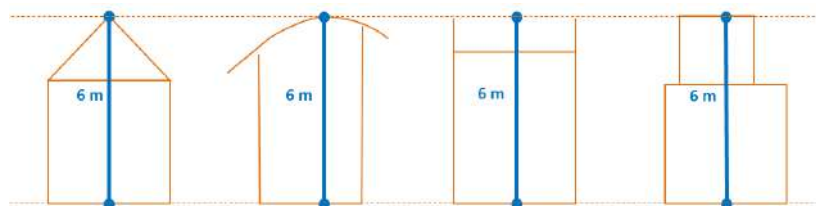
Représentation graphique illustrative



En secteur NL :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder pas 6 mètres, y compris pour les annexes et les extensions, sauf contrainte particulière liée à la nature de l'activité.

Représentation graphique illustrative



N II.1.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

Lorsqu'il existe un alignement de fait, celui-ci devra être maintenu.

Si aucune indication n'est portée sur le plan, les constructions devront respecter l'alignement dominant des constructions avoisinantes afin de respecter une harmonie d'ensemble ou être implantées avec un retrait au moins égal à :

- 100 m par rapport à l'axe de l'A84,
- 75 m par rapport à l'axe de la RD6 nord et RD 675,
- 35 m par rapport à l'axe des RD 6, 8, 9 et 577,
- 10 m par rapport aux axes des autres voies automobiles,
- 5 m par rapport aux axes des autres chemins,
- 15 m par rapport aux berges et fossés,
- 15 m des berges des cours d'eau et rivières et des fossés existants,
- 10 m des lisières des bois, boisements et forêts.

En dehors des espaces déjà urbanisés, ces dispositions ne s'appliquent pas le long des axes classés à grande circulation (RD6, RD675, A84) pour les constructions suivantes :

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

En zone N (y compris secteurs NH, NX et NL) :

Cas des extensions des constructions à usage d'habitation existantes

- L'extension doit être :
 - Soit en prolongement du bâtiment d'habitation existant lorsque ce bâtiment ne respecte pas le recul de 10m de la voie,

- Soit à une distance minimale de 5 m de l'alignement des voies et emprise publique,
- Soit à l'alignement des voies et emprise publique, lorsque l'habitation se situe en partie terminale d'une voie sans issue.

Cas des annexes des constructions à usage d'habitation existantes (y compris les abris pour animaux),

- Les annexes doivent se situer :
 - Soit en prolongement du bâtiment d'habitation existant lorsque ce bâtiment ne respecte pas le recul de 10m de la voie,
 - Soit à une distance minimale de 5 m de l'alignement des voies et emprise publique.

Sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation, pourront être autorisées, dans les marges de retrait envisagées ci-dessus, les extensions des bâtiments existants, à la date d'approbation du PLUi, et nécessités par des considérations fonctionnelles justifiées.

N II.1.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Constructions à destination d'habitations

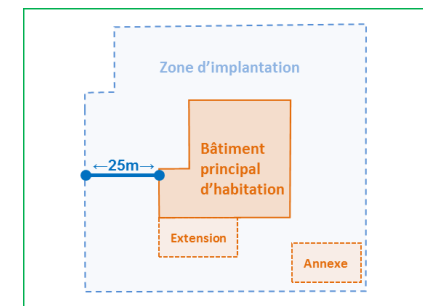
- Interdiction de s'implanter sur la limite séparative si celle-ci correspond à la limite d'une zone A ou N,
- Les constructions s'implanteront :
 - Soit en limite séparative,
 - soit selon un retrait de 2 mètres minimum de ces limites,
- L'implantation en limite séparative sera refusée si elle entraîne l'arasement d'une haie ou d'un élément naturel repéré au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique,
- Les constructions, extensions ou annexes, ne pourront être implantées à une distance inférieure à 6 m des rives de cours d'eau, sans exception possible.

N II.1.4 Implantation sur le terrain

En zone N

Les annexes et extensions des constructions à usage d'habitation existantes doivent respecter une distance d'implantation délimitée par une distance de 25 mètres à compter de l'implantation du bâtiment.

Représentation graphique illustrative



En secteurs NH, NX et NL

Les annexes et extensions aux habitations existantes, et nouvelles constructions devront être implantées au sein des limites de zone d'implantation correspondant aux limites de secteurs NH, NX et NL sur le règlement graphique.

N II.1.5 Dispositions relatives à l'emprise au sol des constructions

En secteur NH

Constructions à destination d'habitation

L'emprise au sol de chaque nouvelle construction à usage d'habitation (y compris les logements des exploitants agricoles) ne peut pas excéder 180 m².

Dans l'ensemble de la zone N :

Seules les extensions et les annexes des constructions à usage des habitations sont soumises aux règles suivantes :

➤ Emprise au sol :

Emprise au sol	
Construction principale (Emprise au Sol m²)	Potentiel de développement (%)
> ou = 150	30
Entre 80 et 150	40
< ou = 80	60

➤ Densité :

DENSITE		
Seuils Par Unité foncière (UF m²)	Coefficient	Surface Plancher maximale
< 500 m ²	0,5	250 m ²
500-1000 m ²	0,4	200-400 m ²
1000-2000 m ² jusqu'à concurrence de 500 m ²	0,3	300-500 m ²
>2000 m ² jusqu'à concurrence de 800 m ²	0,2	400-800 m ²

- Si la surface de l'unité foncière est inférieure à 500 m² : la surface de plancher de l'ensemble des constructions pourra être égale à 0,5 fois la surface de l'unité foncière jusqu'à concurrence d'une surface de plancher globale de 250 m²,
- Si la surface de l'unité foncière est comprise entre 500 et 1 000 m² : la surface de plancher de l'ensemble des constructions pourra être égale à 0,4 fois la surface de l'unité foncière jusqu'à concurrence d'une surface de plancher globale comprise entre 200 et 400 m²,
- Si la surface de l'unité foncière est comprise entre 1000 m² et 2000 m² : la surface de plancher de l'ensemble des constructions pourra être égale à 0,3 fois la surface de l'unité foncière jusqu'à concurrence d'une surface de plancher globale comprise entre 300 et 500 m²,
- Si la surface de l'unité foncière est supérieure à 2000 m² : la surface de plancher de l'ensemble des constructions pourra être égale à 0,2 fois la surface de l'unité foncière sans pouvoir dépasser 800 m² de surface de plancher.

En secteur NH :

Seuils de densité pour annexe et extension pour les constructions à destination habitation (hors abri pour animaux)		
Seuils Par Unité foncière (UF m²)	Coefficient	soit pour 100 m² SP existant
<500	< ou = 0,5 UF	50%
500-1000	< ou = 0,4 UF	40%
>1000	< ou = 0,3 UF jusqu'à concurrence de 800 m ² SP max	30%

- Si la surface de l'unité foncière est inférieure à 500 m² : la surface de plancher de l'ensemble des constructions pourra-t-être égale à 0,5 fois la surface de l'unité foncière.
- Si la surface de l'unité foncière est comprise entre 500 et 1000 m² : la surface de plancher de l'ensemble des constructions pourra être égale à 0,4 fois la surface de l'unité foncière,
- Si la surface de l'unité foncière est supérieure à 1000 m² : la surface de plancher de l'ensemble des constructions pourra être égale à 0,3 fois la surface de l'unité foncière sans pouvoir dépasser 800 m² de surface de plancher,

En secteur NX :

- La surface de plancher de l'ensemble des constructions sera plafonnée à 0,5 fois la surface de l'unité foncière, sans pouvoir dépasser les 800 m²,
- Un coefficient de perméabilité minimal de 30% devra-t-être respecté.

En secteur NL :

Le coefficient de d'emprise au sol maximal est limité 30 %.

N II.2. QUALITES URBAINES ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N II.2.1 Principes généraux ou esthétique générale

Pour toute nouvelle construction et extension, quelque soit leur destination :

- Les nouvelles constructions, extensions ou rénovations devront veiller à maintenir l'harmonie générale du secteur où elles s'implantent par des compositions de façades en cohérence avec le bâti traditionnel,
- Les bâtiments agricoles présenteront une simplicité de volume, une unité de structure et de matériaux assurant une bonne intégration dans le paysage environnant ainsi qu'un traitement architectural homogène sur toutes leurs façades, ce qui exclue toute discrimination entre façade principale et façade arrière,

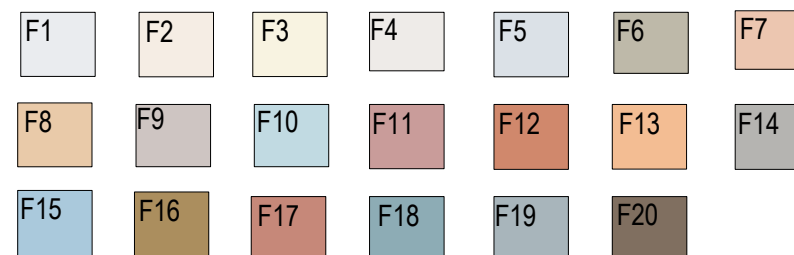
- Les façades en pierres doivent rester apparentes et les murs et murets en pierres doivent au maximum être conservés, pour toutes les destinations,
- Les façades, soubassements, murs de soutènement ou murs de clôtures qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents recevront parement ou bien un enduit, soit peint soit teinté dans la masse.

N II.2.2 Prescriptions architecturales

Les constructions à destination d'habitation

Façade :

- Pour les bâtiments d'habitation et leurs annexes, les bacs aciers sont interdits. De manière générale, les constructions en pierres doivent rester apparentes,
- Les teintes de façades respecteront les couleurs traditionnelles Normandes et neutres (F1 à 20, sauf F11),



- Pour les menuiseries, les teintes saturées sont interdites.
- Les bardages bois ou en matériaux composites ne sont autorisés que sous réserve de présenter une bonne intégration dans l'environnement bâti.

Les bardages bois privilégieront de préférence les teintes de finition mate en harmonie avec les teintes et l'ambiance chromatique de la rue. Le choix des couleurs doit concourir à animer les façades et alléger les volumes.

Toiture :

Toiture du volume principal :

- Le volume principal devra présenter une toiture à 2 ou 3-pans (toit en croupe). Le faîtage sera parallèle à la plus grande façade,
- Les toitures à 4 pans sont autorisées sous condition que la construction soit configurée en R+1+C ou plus.

Toitures des annexes et volumes secondaires

- Toutes formes de toitures (vitres, toitures végétalisées) sont autorisées pour les annexes ou en complément du volume principal, sous réserve de produire un ensemble harmonieux et/ou une architecture contemporaine de qualité.

Aspect des toitures

- Les terrasses et les toitures terrasses recevront un dallage (ou tout autre type de protection ou végétalisation) destiné à masquer le matériau d'étanchéité,
- Seules les annexes non visibles depuis l'espace public pourront être couvertes en aspect bac acier ; le choix de la couleur doit garantir une harmonie avec la couleur de la couverture de la construction principale existante,
- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, à condition de s'intégrer au plan de toiture.

Extensions de bâtiments existants et constructions annexes

- Les extensions et constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux pour ce qui concerne notamment les volumes, l'échelle des percements et les aspects de matériaux et teintes.

Leurs dimensions respecteront les seuils fixés à l'article N II.1.1 précédent.

Constructions d'architecture contemporaine :

- Les constructions d'Architecture Contemporaine sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne intégration dans l'environnement bâti et paysagé,
- Cette intégration sera assurée grâce à :
 - une composition d'ensemble des volumes, des façades et des teintes simples et harmonieuses,
 - l'emploi d'aspects et de teintes harmonieux avec celles des constructions traditionnelles du Pré-Bocage.

Cette disposition est également opposable aux extensions et annexes.

Bâtiments à destination des exploitations agricoles

- Les aménagements, installations, extension et construction d'annexes présenteront une simplicité de volume, une unité de structure et de matériaux assurant une bonne intégration dans le paysage environnant ainsi qu'un traitement architectural homogène sur toutes leurs façades (ce qui exclue toute discrimination entre façade principale et façade arrière).
- Les couvertures en matériaux translucides de couleur, ainsi que celles en métal brillant non revêtus sont interdites.

N II.2.3 Clôtures et murs

Principes généraux

Limite emprise publique : limite le long de la voie ainsi que la bande de recul comprise entre la construction et la voie.

Les clôtures sur rue peuvent être refusées si elles présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la configuration des voiries, de la visibilité ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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 ainsi que des clôtures adjacentes.

Les ouvertures (portails, portillons) devront être de la même teinte que les clôtures.

Sont interdits :

- les haies composées de thuyas, lauriers palme, griseline, bruyère, etc³⁷,
- les haies synthétiques.

- **En bordure de l'espace public :**

Les clôtures créées seront conçues de façon à s'harmoniser avec celles existantes. Elles ne pourront excéder 1,50 m si elles sont maçonnées.

- **En limites séparatives ou en fond de parcelles**

Les nouvelles clôtures seront constituées d'une haie bocagère (Cf. N II.3.2).

Elles pourront être doublées d'un grillage dont la hauteur ne dépassera pas deux mètres.

En limite d'une zone Naturelle ou Agricole, les nouvelles clôtures seront obligatoirement des haies bocagères, comprenant des espèces caractéristiques³⁸.

N II.2.4 Le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Déclaration préalable

- Au titre des articles R421-17 d) et R421-23 h) du code de l'urbanisme, toute transformation exécutée sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer cet élément identifié dans les documents graphiques   , doivent être précédés d'une déclaration préalable et d'une autorisation de l'autorité compétente.
 - Ne sont pas soumis à une déclaration préalable :
 - Les travaux mentionnés ci-dessus lorsqu'ils sont soumis à permis de construire, en application des articles R421-14 à R421-16 du code de l'urbanisme,
 - Les travaux d'entretien ou de réparations ordinaires.
 - Ces travaux sont autorisés à condition qu'il soit conservé le maximum de composants (maçonnerie, charpente, menuiserie, ferronnerie...) d'origine des constructions, afin de préserver l'authenticité (garante de leur qualité
 - Toute nouvelle construction proche d'un de ces éléments bâtis repérés doit :
 - En assurer la mise en valeur,
 - Reprendre les caractéristiques communes qualitatives (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture) pour préserver l'harmonie de l'ensemble.
- Pour les murs de clôture (murs et éléments de portail), ces travaux sont autorisés et devront être justifiés pour :
- la création d'un accès au terrain en vue de la réalisation d'une construction, pour en permettre sa desserte. Le percement d'un nouvel accès et l'élargissement d'un accès existant dans les clôtures et les murs

³⁷Cf. Annexe 3 du présent règlement

³⁸Cf. Annexe 3 du présent règlement

anciens sont limités à une intervention par unité foncière à la date d'approbation du PLUi,

- la suppression d'une gêne pour la circulation publique, d'un danger pour la sécurité des tiers,
- en cas d'une reconstruction à l'identique, un déplacement du mur (sans réduction de sa longueur) en limite d'emprise publique ou de voie publique ou privée peut être autorisé.

Toute intervention d'entretien se fera dans le respect des méthodes traditionnelles, du traitement architectural et de leurs caractéristiques existantes : pierres et matières utilisées, type d'appareillage, type de montage, leur valeur historique).

Permis de démolir

Au titre de l'article R421-28 du code de l'urbanisme, les travaux, ayant pour objet de démolir (en totalité ou partiellement) ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée dans les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, sont soumis à un permis de démolir.

Ces travaux sont autorisés à condition :

- que la démolition soit le seul moyen de mettre fin à la ruine de la construction,
- que la démolition soit la conséquence nécessaire d'un événement exceptionnel et fortuit (sinistre),
- que l'état de la construction soit tel que la réhabilitation s'avère notoirement impossible techniquement et économiquement.

N II.2.5 Locaux et équipements techniques

Coffret, compteur, boîte aux lettres... devront être intégrés dans les clôtures et être dans une logique de minimisation de l'impact visuel.

N II.2.6 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions, installations et aménagements visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales devront s'intégrer dans leur environnement architectural et/ou paysager, selon les conditions prévues par les articles L.111-16 et L.111-17 du Code de l'Urbanisme.

N II.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

N II.3.1 Obligations en matière de coefficient de perméabilité ou éco-aménageables

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif dont les objectifs sont multiples et notamment : participer à l'intégration paysagère du projet, réduire l'imperméabilisation des sols et préserver les continuités écologiques.

A ce titre,

- les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible,
- les constructions seront réalisées avec un accompagnement végétal qui poursuivra les objectifs ci-dessus.

Les constructions devront justifier d'un minimum de surfaces perméables par rapport à la surface du terrain d'assiette de la construction. Les aménagements perméables du sol (pavés non jointés, pavés drainants, graviers, etc.) sont autorisés.

Quel que soit la taille de l'unité foncière, il devra être de 40%.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

N II.3.2 Clôture végétale et haie bocagère

- Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, lors de toute construction ou aménagement, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager (essences exotiques ou invasives, inadaptation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère, etc.),
- Pour une meilleure intégration paysagère et favoriser la biodiversité :
 - les clôtures végétales seront majoritairement constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essences locales variées³⁹,
 - les espèces d'arbres devront être précisées dans le dossier de dépôt de déclaration ou d'autorisation.
- Les projets d'extensions et d'annexes des habitations existantes devront être accompagnés de la plantation d'une haie bocagère d'essences locales sur les limites séparatives de la parcelle sur laquelle s'implante la construction, ou dans une zone de 20 m autour de la construction, s'il n'existe pas déjà une haie sur les limites séparatives,
Les Haies plantées doivent permettre d'intégrer le bâtiment nouveau dans le paysage et de minimiser son impact depuis l'espace public.

N II.3.3 Le patrimoine naturel identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Déclaration préalable

Au titre des articles R421-17 d) et R421-23 h) du code de l'urbanisme, tous travaux ou transformations exécutés sur des éléments naturels ayant pour effet de modifier ou de supprimer cet élément identifié dans les documents graphiques

 , doivent être précédés d'une déclaration préalable,

³⁹Cf. Annexe 3 du présent règlement

d'une autorisation de l'autorité compétente et ~~devront être justifiés par des motifs~~
tels que :

- la poursuite de l'activité économique avec une exploitation raisonnée des parcelles concernées,
- la création d'un accès au terrain en vue de la réalisation d'une construction, pour en permettre sa desserte,
- la suppression d'une gêne pour la circulation publique, d'un danger pour la sécurité des tiers,
- ou l'arrachage de végétaux, parasites, en mauvais état phytosanitaire ou sénescents.

Pour les haies bocagères et talus, arbres remarquables identifiés au règlement graphique, toute modification substantielle ou définitive d'un tel élément devra être compensée :

- par la re-créeation d'un talus ou de la haie sur une longueur équivalente à celle modifiée ou détruite,
- l'installation de clôtures végétales permettant le maintien des continuités écologiques.

Sont proscrits les coupes ou abattages des alignements végétaux (dont haies) repérés dans les documents graphiques du règlement sauf :

- les abattages et coupes sécuritaires et sanitaires des plantations dont l'avenir est compromis, en plein processus de dégradation ou présentant des risques (enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts, etc.),
- les coupes et abattages nécessaires à l'entretien des plantations.

Le nombre d'ouvertures dans un même linéaire de haies bocagères et/ou de talus est limité à deux par tronçon de 100 mètres.

Un espace de 50 mètres minimum devra être respecté entre deux ouvertures dans un même linéaire, hormis si ce linéaire mesure moins de 100 mètres.

Plantations à créer

Toute transformation doit s'accompagner d'une mesure compensatoire adaptée et qu'elle satisfasse au respect des dispositions portant sur le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis (art. Section N II.3.2). Les plantations compensatoires seront prioritairement localisées dans les linéaires à créer identifiés au règlement graphique : ■ ■ ■ .

Lorsqu'ils sont créés, ces alignements sont des alignements végétaux à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Ils doivent être composés d'alignements d'arbres accompagnés de haies arbustives d'essences locales (Cf. N II.3.2).

N II.3.4 Les Espaces Boisés Classés

- Pour ces éléments :
 - Le classement 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,
 - le défrichement des EBC est interdit,
- Sauf application des dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

N II.4. STATIONNEMENT

Dans l'ensemble de la zone le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voiries, de l'espace public, ainsi que des voies et espaces privés ouverts à la circulation, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet.

Il est demandé deux places par logement.

Elles doivent être non closes non couvertes.

Section III : Equipements et réseaux

N III.1. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

L'accès correspond à la portion de terrain non close et non couverte (bande d'accès ou servitude de passage) par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

La portion de terrain non close constitue la desserte du terrain d'assiette du projet.

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Le permis pourra être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, notamment en termes de visibilité. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Des accès groupés, notamment dans le cas de permis d'aménager, pourront être imposés pour des terrains adjacents.

Les caractéristiques des voies doivent permettre l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, collecte des déchets, et répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s).

Toute voie nouvelle en impasse doit être aménagée en partie finale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les cheminements piétonniers, notamment ceux identifiés au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par le figuré suivant : (chemins à conserver ———) (chemins à créer — —), doivent toujours être assurés sous forme de chemins, voies mixtes ou trottoirs, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants (le cas échéant).

N III.2. DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

N III.2.1 Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle accueillant des habitants. Si la capacité d'eau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

N III.2.3 Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement quand il existe et respecter les dispositions applicables dans le règlement d'assainissement du syndicat concerné.

En l'absence ou dans l'attente de la réalisation du réseau de ce réseau, l'assainissement non collectif des constructions ou installations en conformité avec la réglementation en vigueur est autorisé après avis favorable du SPANC. Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

Eaux résiduaires liées aux activités

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques doit respecter les dispositions de l'article L.1331-10 du Code de la Santé publique et R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

Eaux pluviales

Concernant la gestion des eaux pluviales pour les lots privés, celle-ci devra prioritairement être réalisée sur le terrain du lot par le biais d'infiltration dans le sol. Des moyens de stockage (cuves enterrées...) pourront compléter le système d'infiltration, et le trop-plein de ce stockage sera dirigé vers le système d'infiltration ou à usage de réutilisation une fois filtrée hors alimentation. Dans l'hypothèse d'une impossibilité justifiée de procéder à l'infiltration des eaux pluviales dans le sol (sols peu perméables, présence d'une nappe phréatique, surface trop petite...), alors celles-ci devront être gérées par un ouvrage de rétention (noues, tranchée drainante, cuves enterrées...) qui évacuera le trop-plein, via un débit limité, vers la canalisation publique de collecte, si elle existe et sous

accord du gestionnaire. Ces aménagements devront être conçus de façon à limiter l'impact sur les espaces publics.

Dans le cas d'une opération d'aménagement, les dispositifs nécessaires à la rétention des eaux peuvent être conçus à l'échelle de l'ensemble du projet.

N III.2.4 Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction.

Les ouvrages, de quelque nature qu'ils soient, doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Tout terrain rendu constructible devra prévoir les aménagements nécessaires à l'installation de la fibre optique et autres réseaux de communication électronique.

N III.2.5 Collecte des déchets ménagers et assimilés

Pour toutes constructions autorisées, il est obligatoire de disposer d'un lieu ou d'un local destiné au stockage des déchets suffisamment dimensionnés et localisés pour assurer la bonne gestion des conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers et assimilés.

ANNEXES AU REGLEMENT

ANNEXE 1

Arrêté du 10 novembre 2016

Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

Destinations et sous-destination des constructions

La liste des 5 destinations et 21 sous-destinations est définie sur la base des articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme.

L'arrêté du 10 novembre 2016 définit les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu (JORF n°0274 du 25 novembre 2016, texte n° 51).

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE

Exploitation agricole

L'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L.311-1 du code rural et la pêche maritime.

Exploitation forestière

Les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Logement

- Les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel,
- Les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes),
- Les chambres d'hôtes au sens de l'article D.324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes,
- Les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.

Hébergement

- Les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique: des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale ...,
- Les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...),
- Les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE

Artisanat et commerce de détail

Tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure... L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

Restauration

Les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

Commerce de gros

Toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (Exemples : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville...).

Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms »... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non

la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa...

Hébergement hôtelier et touristique

Tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques :

- les résidences de tourisme,
- les villages résidentiels de tourisme,
- les villages et maisons familiales de vacances...

Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.

Cinéma

Toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés

Toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques

Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale

Les établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (art. L.6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

Salles d'art et de spectacles

Les salles de concert, les théâtres, les opéras... Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.

Équipements sportifs

Les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases ...

Autres équipements recevant du public

Les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples ...), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

Industrie

Les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, atelier métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

Entrepôt

Les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.

Bureau

Les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

Centre de congrès et d'exposition

Les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths.

ANNEXE 2

Lexique des termes employés

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1er du code de l'urbanisme.

Les définitions retenues

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc, selon le cas, à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

Acrotère Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture.

Affouillement et exhaussement de sol Tous travaux de remblai ou de déblai dont la superficie excède 100 m² et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 mètres (exemple : bassin, étang).

Alignement Limite entre une propriété publique et une propriété privée. Elle correspond généralement à la ligne d'implantation des clôtures sur rue. L'alignement sert de référence pour déterminer, par rapport aux voies, l'implantation des constructions qui seront donc édifiées soit « en retrait par rapport à l'alignement », soit « à l'alignement ».

Annexe Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un

éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Architecture contemporaine Sont ainsi désignées les constructions issues d'une démarche de création architecturale. Le recours à l'avis d'un expert : ABF, Architecte du CAUE, etc. pourra être requis en cas de doute dans l'interprétation à apporter à cette formulation.

Bâtiment Un bâtiment est une construction couverte et close.

Chemin Voie de terre carrossable usuellement empruntée par les agriculteurs, viticulteurs ou sylviculteurs pour accéder à leurs exploitations, et pouvant le cas échéant être utilisé par des randonneurs à pied ou à vélo.

Construction Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

La notion de construction au sens des dispositions du Code de l'Urbanisme doit être prise en compte dans une acception relativement large. Elle recouvre :

- toutes constructions (bâtiments, extension, annexe), même ne comportant pas de fondation (article L.421-1 du Code de l'Urbanisme), indépendamment de la destination,
- les travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Toutefois, les travaux, installations ou ouvrages qui sont exclus du champ d'application du permis de construire doivent être également réalisés dans le respect des dispositions du règlement de la zone concernée.

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

Construction et installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif Désigne les constructions et installations de type transformateur, poste de relèvement, abri bus, ouvrages d'assainissement collectif, poteaux incendie, petits équipements publics,...

Construction à destination agricole Construction correspondant notamment aux locaux affectés au matériel, aux animaux et aux récoltes, hormis le logement de l'(des) exploitant(s) et de sa (leur) famille.

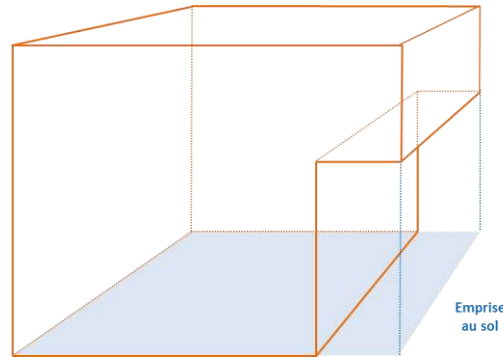
Continuité architecturale et/ou urbaine Qualités d'un espace, d'un édifice ou d'une architecture dont la composition, les matériaux et le décor sont similaires ou s'inspirent des constructions avoisinantes.

Densité (au sens de la Loi Macron) La densité des constructions est déterminée par le cumul des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantations définies dans le règlement.

Eaux pluviales Sont considérées comme eaux pluviales les eaux qui proviennent des précipitations atmosphériques, les eaux d'arrosage des jardins, des voies publiques et privées, sans ajout de produit lessiviel.

Egout du toit Ligne basse du pan de toiture vers laquelle ruissellent les eaux de pluie (où se situe en général la gouttière).

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



Elle s'exprime en m² (c'est une aire).

Espace Boisé Classé Ceux désignés dans le règlement écrit ou graphique en application des articles L. 113-1 et suivants du code de l'urbanisme (bois, parc, alignement d'arbres, arbre isolé ... à conserver, à protéger ou à créer). Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout autre mode d'occupation du sol (habitation, lotissement, dépôt, camping, etc).

Toute coupe ou abattage est subordonné à une autorisation délivrée par l'autorité compétente.

Tout défrichement est interdit.

Espace libre Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions édifiées au-dessus du sol et en sous-sol. Ils nécessitent un traitement paysager conçu en utilisant des essences locales.

Espace vert Espace à dominante végétale, indépendamment du type de végétaux qui les recouvrent (pouvant aller des graminées aux arbres). Leur vocation est urbaine.

Exploitation agricole Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

L'exercice effectif de l'activité agricole : elle doit être exercée à titre principal.

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

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

Faîtage Intersection horizontale de deux pans de toiture, par conséquent la partie la plus élevée d'un toit.

Gabarit Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Habitation légère de loisirs (art. R.111-37 du code de l'urbanisme) Constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. Elles entrent dans la destination « commerce et activités de service ».

Haie bocagère Haie composée d'essences locales (chênes, hêtres, érables, noisetiers, etc.) formée de trois strates végétales (une strate herbacée, une strate arbustive et une strate arborée), implantée ou non sur un talus.

Hauteur La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans la définition de la hauteur d'une construction :

- Pergolas,
- Souches de cheminée,
- Antennes,
- Ouvrages techniques,
- Accès aux toitures plates.

Hauteur au faîtage : la hauteur mesurée du sol existant avant travaux au point le plus élevé du bâtiment ;

Hauteur à l'égout du toit (hauteur des façades) : la hauteur mesurée du sol existant avant travaux au bas de la pente du toit (où se situe en général la gouttière) ;

En cas de toiture plate ou à pente bordée par un acrotère : la hauteur mesurée du sol existant avant travaux au sommet de l'acrotère.

Installation classée (soumise à déclaration et autorisation) : Au sens de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et d'une manière générale, les exploitations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui par leur nature, peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

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

Limites latérales : Limites qui séparent deux propriétés et qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique.

Limites de fond de parcelles : Est dénommée fond de parcelle, la limite du terrain la plus éloignée de celle par laquelle s'effectue l'accès des véhicules à la parcelle à l'exception des terrains de forme triangulaire pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle.

Local technique Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Loggia La loggia est une pièce de la maison ou une galerie, située la plupart du temps à l'étage, ouverte ou donnant vue sur l'extérieur grâce à un système de baies vitrées.

Opération d'aménagement d'ensemble Toute opération ayant pour objet ou pour effet de porter à plus de 1 le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération : division, lotissement, permis groupé, ZAC, association foncière urbaine,...

Parcelle Unité cadastrale formée par un terrain délimité.

Recul Modalité de calcul des reculs :

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction (notamment des balcons) jusqu'au point le plus proche de l'alignement, de la limite séparative ou d'une autre construction - selon les articles 3 à 5 -, non compris les éléments de constructions tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches, ainsi que les parties enterrées des constructions.

Réhabilitation Opération de remise en état d'un bâtiment en respectant son caractère d'origine. Elle vise à améliorer une construction existante en intervenant sur les éléments de confort notamment. La réfection d'un bâtiment en ruine ne constitue pas une réhabilitation mais une reconstruction (assimilable à une nouvelle construction).

Résidence mobile de loisirs (art. R.111-41 du code de l'urbanisme) Véhicule terrestre habitable qui est destiné à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conserve des moyens de mobilité lui permettant d'être déplacé par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler sur la voie publique. Ne peuvent être installés qu'à l'intérieur des terrains spécialement aménagés à cet effet (art. R.111-42 du code de l'urbanisme).

Résidence de tourisme La résidence de tourisme est un équipement commercial d'hébergement classé, faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière. Elle est constituée d'un ensemble homogène de chambres ou d'appartements meublés, disposés en unités collectives ou pavillonnaires, offerts en location pour une occupation à la nuitée, à la semaine ou au mois, à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile. Elle est dotée d'un minimum d'équipements et de services communs. Elle est gérée dans tous les cas par une seule personne physique ou morale.

Stockage Amasement d'un produit, d'une matière pendant une durée supérieure à trois mois sur un même lieu.

Surface de plancher Ensemble des surfaces de plancher des constructions closes et couvertes, comprises sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre (calcul effectué à partir du nu intérieur des façades).

Surface perméable Capacité d'infiltration de l'eau dans le sol, pour des surfaces naturelles ou artificielles.

Stationnement En dehors des places réservées aux personnes handicapées dont les dimensions sont fixées par une réglementation spécifique, chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Stationnement groupé reporté Espace destiné au stationnement regroupant des emplacements délimités pour le stationnement d'un véhicule réalisé à proximité d'une opération d'habitation ou de toute autre construction autorisée dans la zone.

Terrain naturel On entend par terrain naturel le niveau de terrain (TN) tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction ou d'aménagement.

Unité foncière Bien foncier regroupant une ou plusieurs parcelles attenantes, appartenant au même propriétaire ou à une même indivision de propriétaire.

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

Voies : il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux-roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

Emprises publiques : il s'agit des espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

Voirie Emprise d'une voie constituée par la chaussée. Le niveau de référence de la voirie est celui de son axe central.

Volet Panneau (de menuiserie ou de métal) ou battant qui protège une baie (à l'extérieur ou à l'intérieur). Synonymes : contrevent, jalousie, persienne

Volumétrie Le règlement par zone peut évoquer un volume principal de construction (ou une construction principale) et des volumes secondaires. Cette volumétrie fait référence à un modèle traditionnel de composition architecturale,

selon lequel l'habitation peut être composée d'un volume présent et lisible, souvent rectangulaire dans le sens du faîtage et de volumes secondaires, c'est-à-dire en extension du volume principal, plus petits et plus bas.

Ce modèle architectural n'est en aucun cas obligatoire et ne doit empêcher l'architecture contemporaine de qualité.

Les précisions utiles pour l'emploi des définitions

Les éléments ci-après permettent de préciser la finalité des définitions du lexique pour en faciliter l'application.

Annexe La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières. Afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part (article L.101-2 du code de l'urbanisme), et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction principale et l'annexe est inscrit dans cette définition. Les auteurs de PLUi, pourront déterminer la zone d'implantation de ces annexes au regard de la configuration locale. Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non. Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

Bâtiment Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale. Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison : - soit de l'absence totale ou partielle de façades closes; - soit de l'absence de toiture; - soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

Construction Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment. Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile (JCP 1947. II. 3444, concl. Dupin ; V. P. le TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats, 2008/2009, Dalloz Action, no 8028) et pénale (Crim. 14 oct. 1980: Bull. crim. no

257; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubée). La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme. La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

Construction existante Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante. Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

Emprise au sol Cette définition reprend les termes de l'article R.420-1 du code de l'urbanisme qui s'appliquait uniquement au livre IV dudit code. On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

Extension L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal) La présente définition permettra notamment aux auteurs de PLU(i) d'édicter des règles distinctes entre les constructions principales, les extensions et les annexes. Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

Façade Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU(i) permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures ...). Les éléments de modénatures tels

que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade. L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L.111-16 et L.111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L.111-16 s'appliquent.

Gabarit La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol. Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

Hauteur La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLU(i) qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L152-6 du code de l'urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue. Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable. Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps). Le PLU(i) pourra réglementer au cas par cas, soit la hauteur d'une construction dans sa totalité, soit façade par façade. Enfin, il est rappelé que les auteurs des PLU(i) conservent la faculté de préciser les définitions du lexique national sans en changer le sens, et peuvent donc préciser les modalités d'appréciation de la hauteur dans le cas de terrains en pentes.

Limites séparatives Cette définition permet de définir le terrain d'assiette sur lequel s'applique les règles d'urbanisme et introduit les notions de limites

latérales et de fond de parcelle, qui peuvent être déclinées dans les PLU(i) pour préciser les règles d'implantation de la construction.

Local accessoire Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ... De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

Voies ou emprises publiques Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...). Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques.

ANNEXE 3

Liste des végétaux autorisés entrant dans la composition des haies bocagères

DEFINITION D'UNE ESSENCE LOCALE

Espèce qui vit à l'état naturel dans la région ou le milieu dont elle est originaire : on parle aussi de végétation « indigène » ou « autochtone ».

✓ Essences locales de haut jet, à fort développement :

Alisier (feuillu caduc)

Aulne glutineux (secteurs humides) (feuillu caduc)

Cassis fleur

Charme (feuillu caduc)

Châtaigner (feuillu caduc)

Chêne pédonculé (feuillu caduc)

Chêne sessile (feuillu caduc)

Erable champêtre (feuillu caduc)

Erable sycomore (feuillu caduc) : cette espèce est néanmoins interdite à proximité des centres équestres

Forsythia

Frêne commun (feuillu caduc)

Hêtre sylvestre (feuillu caduc)

Hêtre pourpre (feuillu caduc)

Laurier tin (floraison hivernale)

Marronnier d'Inde (feuillu caduc)

Merisier (feuillu caduc)

Noyer commun (feuillu caduc)

Photinia

Poirier (feuillu caduc)

Saule blanc (feuillu caduc)

Sorbier domestique (Cormier) (feuillu caduc)

Sorbier des oiseleurs (feuillu caduc)

Tilleul à petites feuilles (feuillu caduc)

Weigelia

✓ Essences locales pour haies buissonnantes domestiques (taillées) :

Aubépines (feuillu caduc)

Buis (feuillu persistant)

Charme commun (feuillu caduc)

Cornouiller sanguin (feuillu caduc)

Erable champêtre (feuillu caduc)

Hêtre sylvestre (feuillu caduc)

Houx (feuillu persistant)

If (feuillu persistant)

Orme champêtre (feuillu caduc)

Prunellier (feuillu caduc)

Poirier franc

Pommier franc

Saule blanc ou cendré ou marsault

✓ **Essences locales pour haies vives ou libres – type haie bocagère :**

Aubépines (feuillu caduc)
Bourdaine (feuillu caduc)
Cerisier (feuillu caduc)
Charme (feuillu caduc)
Cornouiller mâle (feuillu caduc)
Cornouiller sanguin (feuillu caduc)
Eglantier (feuillu caduc)
Erable champêtre (feuillu caduc)
Houx (feuillu persistant)
Néflier (feuillu caduc)
Noisetier (feuillu caduc)
Prunellier (feuillu caduc)
Saule des vanniers (feuillu caduc)
Sureau noir (feuillu caduc)
Troène d'Europe (feuillu persistant)
Viorne obier (Viburnum) (feuillu caduc)

Liste des essences recommandées pour la création d'aménagements paysagers

(éligibles aux subventions de Département au titre des aménagements paysagers)

Alisier (feuillu caduc)

Aulne glutineux (secteurs humides) (feuillu caduc)

Aulne à feuille ne cœur

Aulne vert

Bouleau blanc ou verruqueux

Catalpa commun

Cassis fleur

Cédrèle de chine

Charme commun (feuillu caduc)

Charme houblon / pyramidal

Châtaigner (feuillu caduc)

Chêne pédonculé (feuillu caduc)

Chêne sessile (feuillu caduc)

Copalme d'Amérique

Erable champêtre (feuillu caduc)

Erable sycomore (feuillu caduc)

Erable plane

Erable à feuilles laciniées

Faux orme de Sibérie

Forsythia

Frêne commun (feuillu caduc)

Frêne à fleur

Ginkgo biloba

Hêtre sylvestre (feuillu caduc)

Hêtre vert

Hêtre pourpre (feuillu caduc)

Laurier tin (floraison hivernale)

Magnolia de Soulange

Marronnier d'Inde / blanc / rouge (feuillu caduc)

Merisier (feuillu caduc)

Néflier commun

Noisetier de Bysance

Noyer commun / noir (feuillu caduc)

Orme resista

Peuplier blanc / d'Italie

Paulownia

Photinia

Poirier commun (feuillu caduc)

Pommier à fleur

Platane commun

Pruniers verts ornementaux

Saule blanc / marsault / roux (feuillu caduc)

Sophora du japon

Sorbier domestique (Cormier) (feuillu caduc)

Sorbier des oiseleurs (feuillu caduc)

Tilleul à petites feuilles (feuillu caduc)

Tilleul argenté

Tremble

Tulipier de Virginie

Weigelia

Liste des essences interdites

Espèce qui vit à l'état naturel dans la région ou le milieu dont elle est originaire : on parle aussi de végétation « indigène » ou « autochtone ».

A titre indicatif : Ne sont pas des essences régionales et, à ce titre, sont interdites en haies (genres et espèces) :

Arbuste aux bonbons (Callicarpa)	Oranger du Mexique (Choisya)
Argousier (Hippophae)	Peuplier d'Italie
Aucuba du Japon	Photinia
Briseline	Pieris Andromède
Bambou (tous types)	Prunus décoratif
Berberis, épine vinette	Skimmia
Buisson ardent (Pyracantha)	Symphorine
Chalef (Elaeagnus)	Tamaris
Chèvrefeuille nitida, pileata (Lonicera)	Thuya et, d'une manière générale, tout type de conifère, hormis l'if commun
Cotoneaster	Troène (à la rigueur) (feuillu persistant)
Cotonnier (Cotinus)	
Cyprès bleu, d'Italie, d'Arizona, de Leyland, ... (Cupressus)	
Faux Cyprès (Chamaecyparis)	
Fuchsia	
Fusain (Evonymus), hormis le Fusain d'Europe	
Griseline	
Hibiscus	
Juniperus	
Laurier (palme, cerise, noble, sauce, du Portugal, ...), hormis le laurier tin	