

Intercom de la Vire au Noireau – PLUi du Pôle de Proximité de Saint-Sever



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

REGLEMENT ECRIT

PLUI approuvé

Dispositions applicables à toutes les zones	3
Volet réglementaire	4
Protection du patrimoine naturel et bâti	5
Volet relatif aux risques et aux nuisances	8
Dispositions applicables aux zones urbaines	11
Zone UA	12
Zone UB	24
Zone UC	36
Zone UH	48
Zone UE	60
Zone UX	69
Dispositions applicables aux zones à urbaniser	79
Zone AUC	80
Zone AUE	92
Zone AUX	101
Dispositions applicables aux zones à urbaniser (2AU)	110
Dispositions applicables aux zones naturelles	112
Zone N	113
Dispositions applicables aux zones agricoles	132
Zone A	133

Annexes réglementaires	149
-------------------------------	------------

Dispositions applicables à toutes les zones

Volet réglementaire

OCCUPATION DU SOL

Dispositions relatives aux bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

En zone A et N

Sur les plans du règlement graphique ont été identifiés des bâtiments dans les zones A et N.

Seuls les bâtiments identifiés sur le plan de zonage peuvent faire l'objet d'un changement de destination en zones A et N.

Pour ces éléments, le changement de destination doit respecter le caractère traditionnel de la construction.

« Conformément au code de l'urbanisme, le changement de destination est soumis à l'avis conforme :

- *de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en zone Agricole ;*
- *de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) en zone Naturelle. »*

Extrait du rapport de présentation

En zone urbaine, à urbaniser et au sein des STECAL

En zone urbaine, à urbaniser et au sein des STECAL, les changements de destination sans identification sur le plan de zonage sont autorisés. Les changements de destinations doivent être compatibles avec le caractère et les destinations de la zone.

Protection du patrimoine naturel et bâti

1. Dispositions relatives aux sites et éléments identifiés au règlement graphique au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme

Dispositions générales applicables à l'ensemble des éléments de patrimoine végétal identifiés au PLUi

Tous les travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de patrimoine naturel ou bâti, identifié au règlement écrit, en application des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Sont autorisés les travaux de gestion courante (tailles de formation, tailles douces, élagage des branches basses...) ou des travaux de remise en état dans la mesure où ils n'altèrent pas la qualité sanitaire et ne nuisent pas à la survie de cet élément végétal.

Les élagages d'un élément de patrimoine végétal protégé sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation de ses qualités paysagères, ni des perspectives visuelles et qu'ils sont compatibles avec l'aptitude à la taille et la survie de cet élément.

Les haies et alignement d'arbres protégés

« Le règlement graphique identifie un ensemble de haies, ripisylves et d'alignements d'arbres qui constituent un maillon essentiel des continuités écologiques du territoire. Le bocage est un élément identitaire du paysage. Par ailleurs, les haies ont également un rôle dans la régulation des eaux pluviales. Pour l'ensemble de ces raisons, le maillage bocager nécessite d'être préservé » Extrait du rapport de présentation

Pour ces éléments :

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

Lors d'une demande de travaux sur les haies, une commission de bocage composée d'élus et de techniciens se réunira. Cette dernière, au regard d'une grille multicritère (jointe en annexe) analysera l'importance de la ou les haies visée(s) par la demande de travaux. En lien avec l'analyse réalisée des compensations obligatoires plus ou moins fortes seront demandées.

Les linéaires de haies (incluant leurs talus) et alignements d'arbres existants doivent être préservés à l'exception des ruptures déjà existantes à la date d'approbation du PLUi (accès aux parcelles, passage entre deux champs par exemple) et des cas décrits ci-après,

La suppression de haies peut être autorisée pour les raisons suivantes :

- pour assurer la sécurité des biens et des personnes,
- pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres,
- pour faciliter les conditions d'exercice de l'activité agricole (de manière raisonnée),
- pour créer un accès aux parcelles (de manière raisonnée),
- pour élargir ou créer une voie.

Des coupes et abattages pourront être autorisées sur une partie des plantations protégées à condition :

- que les plantations supprimées soient remplacées, en continuité des plantations existantes conservées, par des plantations, qui à l'âge adulte, restitueront, voire amélioreront l'intérêt des plantations supprimées,
- et de ne pas dénaturer les caractéristiques conférant l'intérêt du site.

Dispositions applicables à toutes les zones | Volet réglementaire

Les vergers et parcs arborés

« Le règlement graphique localise des vergers et des parcs arborés à préserver en raison de leur intérêt paysager et écologique. Ces sites arborés sont inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent et leur intérêt paysager doit être maintenu ».

Toute occupation ou intervention qui dénaturerait le site est interdite.

Les clôtures avec des soubassements devront permettre la libre circulation de la petite faune.

Sont proscrits les coupes ou abattages des arbres, sauf :

- les coupes et abattages nécessaires à l'entretien des plantations,
- les abattages et coupes sécuritaires et sanitaires des plantations dont l'avenir est compromis, en plein processus de dégradation ou présentant des risques pour la sécurité publique (enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts, etc.),
- les coupes et abattages nécessaires à la mise en œuvre d'un projet d'intérêt général.

Les plantations supprimées doivent être remplacées :

- sur place ou en continuité,
- par des plantations, qui à l'âge adulte, restitueront, voire amélioreront l'intérêt des plantations supprimées.

Des coupes et abattages pourront être autorisées sur une partie des plantations protégées à condition :

- que les plantations supprimées soient remplacées, en continuité des plantations existantes conservées, par des plantations, qui à l'âge adulte, restitueront, voire amélioreront l'intérêt des plantations supprimées,
- et de ne pas dénaturer les caractéristiques conférant l'intérêt du site.

Les zones humides

« Le règlement graphique identifie un ensemble de zones fortement propices à la présence de zones humides qui participent au bon fonctionnement de la trame verte et bleue. Ces éléments contribuent également à la qualité paysagère du territoire et à la régulation des eaux de pluie.

« Les projets de constructions et d'aménagement devront prendre en compte les zones humides probables matérialisées sur les plans de zonage ainsi que les cartes d'aléas des zones humides éditées et mises à jour régulièrement par la DREAL afin de procéder aux éventuelles études préalables de levées de doutes qui pourraient être nécessaires si les terrains sont impactés par une prédisposition de zone humide.

- Les zones humides probables identifiées dans les documents graphiques doivent en cas de projet faire l'objet d'une étude préalable de levées de doutes. En cas de zones humides avérées par l'étude, ces zones humides auront interdiction d'être asséchées, d'être mise en eau, d'être imperméabilisées ou d'être remblayées.

2. Dispositions relatives au patrimoine bâti identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Dispositions générales applicables à l'ensemble des éléments de patrimoine bâti identifiés au PLUi

Tous les travaux effectués doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt. La démolition des bâtis identifiés étant interdite.

Cette protection n'interdit pas toute évolution du bâti mais suppose que les projets ne portent pas atteinte aux caractéristiques des éléments de patrimoine localisés aux documents graphiques.

La volumétrie et les proportions du bâti ancien devront être respectées ou reconstituées lorsqu'elles auront été dénaturées.

En cas de travaux sur les constructions existantes, il doit être conservé les éléments d'ornementation des murs et des façades (modénatures, corniches, bandeaux, encadrements).

Toute opération de restauration et d'extension doit prendre en compte des proportions existantes (rapport « plein/vide », modénatures des façades, dispositions et dimensionnement des ouvertures, types des menuiseries, etc...). Les volumes, percements, matériaux et colorations doivent être étudiés en rapport et en harmonie avec le bâti auquel ils s'intègrent.

Les prescriptions suivantes pourront être adaptées dans le cadre d'un parti architectural de qualité s'intégrant dans le site.

Cette disposition permet de ne pas restreindre les projets contemporains cohérents.

Patrimoine bâti linéaire (murs, etc...)

Les démolitions des murs, repérés dans les documents graphiques du règlement au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, est interdite sauf :

- en cas de reconstruction à l'identique sur place ou en continuité,
- en cas de création d'accès piétons ou automobiles si la dimension des brèches ne dépasse pas 5 mètres* de largeur (*sauf contraintes techniques particulière : accès d'engins agricoles...).

Volet relatif aux risques et aux nuisances

RAPPELS

« Le territoire est concerné par plusieurs risques qui font l'objet de dispositions spécifiques dans le règlement afin de protéger les biens et les personnes :

- Les risques d'inondations :
 - Par débordement de cours d'eau,
 - Par remontée de nappes.
- Les risques associés aux mouvements de terrain :
 - Risque d'effondrement de cavités souterraines,
 - Retrait et gonflement des argiles
 - Chutes de blocs » Extrait du rapport de présentation

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

1. Dispositions relatives au risque d'inondation

Dispositions spécifiques au risque d'inondation par débordement de cours d'eau

En secteur soumis au risque d'inondation par débordement de cours d'eau sont interdits :

- Tous les travaux, constructions, aménagements et installations,
- Le changement de destination des constructions existantes ayant pour effet d'exposer davantage de biens et de personnes au risque inondation ;
- Toutes reconstructions à l'identique résultant d'un sinistre inondation ;
- La création d'établissements, de terrains aménagés spécialement pour l'accueil des campeurs et des caravanes, de terrains aménagés avec des habitations légères de loisirs ;
- Les clôtures pleines ou à soubassement et leur reconstruction ;
- Les sous-sols et l'extension de sous-sols, ainsi que la réalisation et l'aménagement de niveaux habitables ou non sous le niveau du terrain « naturel » ;

- Les remblais, les barrages, les dépôts de toute nature, à l'exception des ouvrages et aménagements hydrauliques dont la finalité est la réduction des risques liés aux inondations sur le bâti existant à la date d'approbation PLUI ;
- Les extractions de matériaux sauf si elles sont rendues nécessaires pour la recherche de vestiges archéologiques et celles prévues au schéma départemental des carrières ;
- La création de puisards ;
- La suppression de tout obstacles aux ruissellements (talus, ...)
- Le comblement de mare.

Par ailleurs il est rajouté :

En zone Agricole ou Naturelle, toutes nouvelles constructions et exhaussements sont interdites ;

En zones Urbaines ou à Urbaniser, 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 0,2 mètre au-dessus de la côte des Plus Hautes Eaux Estimées (PHEE) ;
 - Ou si cette côte est inconnue, à plus d'un mètre au-dessus de Terrain Naturel (TN) ;
- 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.

Dispositions spécifiques au risque d'inondation par remontée de nappes

Dans les secteurs U, AU, A et N, où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux est comprise entre 0 et 1 mètre, sont interdits :

- Les sous-sols non adaptés à l'aléa ;
- L'infiltration des eaux pluviales dans le sol ;
- L'assainissement autonome (sauf avis favorable du Service d'Assainissement Non Collectif – SPANC).

Dispositions applicables à toutes les zones | Volet réglementaire

Dans les secteurs U, AU, A et N, où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux est comprise entre 1 et 2,5 mètres, sont interdits :

- Les sous-sols non adaptés à l'aléa ;
- L'assainissement autonome (sauf avis favorable du Service d'Assainissement Non Collectif – SPANC).

2. Disposition relative au risque d'effondrement de cavités souterraines

Certains secteurs du territoire peuvent être soumis à un risque d'effondrement de cavités souterraines.

Les constructions devront justifier de la prise en compte de ce risque à travers des études permettant d'écarter les risques et à travers des dispositions constructives appropriées. En l'absence de garanties suffisantes au regard des connaissances sur le sous-sol, les nouvelles constructions seront refusées.

3. Retrait et gonflement des argiles

Le territoire est sujet à un risque de mouvement de terrain en raison du phénomène de retrait-gonflement des argiles (secteurs concernés identifiés dans le rapport de présentation). Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux principes suivants sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur :

- Procéder à une reconnaissance géotechnique de la parcelle,
- Réaliser des fondations appropriées,
- Consolider les murs porteurs,
- Désolidariser les bâtiments accolés,
- Eviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.

4. Chutes de blocs

Certains secteurs du territoire peuvent être soumis à un risque de chutes de blocs souterraines. A défaut d'études géotechniques complémentaires réalisées par le territoire, il est prescrit que dans une bande de 100 mètres en amont et en aval des secteurs de risques identifiés sur les cartes en annexe, toutes les constructions sont interdites.

5. Radon

Plusieurs communes du territoire sont concernées par un potentiel d'émanation de radon en provenance du sol, cartographié en catégorie 2 (moyen) pour Sainte-Marie-Outre-l'Eau ou 3 (élevé) pour Noues de Sienne par l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire en 2013.

Ces informations doivent être portées à la connaissance des promoteurs, propriétaires ou maîtres d'ouvrages, lors des projets de construction ou de rénovation, afin de limiter les risques d'exposition au radon, et conformément aux articles R.125-9 et suivants du Code de la Santé publique, les communes à potentiel radon sont à identifier dans les zones à risques majeurs.

La mise en œuvre de dispositions constructives adaptées lors de la conception ou de la rénovation des bâtiments permet de prévenir la présence de radon dans l'air intérieur.

6. Dispositions relatives aux nuisances et contraintes liées aux infrastructures de transports

Dispositions relatives aux nuisances sonores de part et d'autre de la RD675 traversant la commune de Sainte-Marie-Outre-l'Eau, classée à grande circulation par le décret n°2010-578 du 31 mai 2010.

Cf. plan des risques du livret des annexes.

L'article L.111-6 du code de l'urbanisme interdit de construire dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du

Dispositions applicables à toutes les zones | Volet réglementaire

code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Les espaces concernés sont ceux situés en dehors des espaces urbanisés (circulaire n°96-32 du 13 mai 1996).

La commune de Sainte-Marie-Outre-l'Eau se voit donc concernée par une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe.

Elle ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Dispositions s'appliquant aux communes de Noues-de-Sienne et de Saint-Aubin-des-Bois via l'infrastructure RD524, classée en catégorie 3 et 4.

Cf. livret des annexes

Pour les parcelles situées en catégorie 3, il convient que toute nouvelle construction dans une bande de 100m de part et d'autre de la RD524 présente un isolement acoustique contre les bruits extérieurs conforme aux limites fixées par la réglementation (niveau ref. Laeq inférieur à 76 dB(A) période 6h-22h et inférieur à 71 dB(A) en période nocturne 22h-6h).

Pour les parcelles situées en catégorie 4, il convient donc que toute nouvelle construction dans une bande de 30 m de part et d'autre de la RD 524 présente un isolement acoustique contre les bruits extérieurs conforme aux limites fixées par la réglementation (niveau ref.

Laeq inférieur à 70 dB(A) période 6h-22h et inférieur à 65 dB(A) en période nocturne 22h-6h).

Dispositions applicables aux zones
urbaines

Zone UA

UA : zone urbaine dense de centre-ville et centres-bourgs historiques

« Elle correspond au centre historique de Noues-de-Sienne (commune historique de Saint-Sever-Calvados, Champ-du-Boult, Fontenermont, Le Gast, Mesnil-Clinchamps) et la commune de Landelles-et-Coupigny.

Caractéristiques

« Zone urbaine à caractère historique regroupant de l'habitat (maisons de ville anciennes, immeubles de ville), des équipements publics, des commerces et des services.

Ce tissu dense est marqué par des fronts bâtis le long des rues et des constructions avec trois ou quatre 4 niveaux habitables. Il présente également une forte valeur patrimoniale liée au bâti historique traditionnel » Extrait du rapport de présentation

Objectifs

« Conserver les caractéristiques urbaines et architecturales des cœurs historiques. Permettre une densification qui s'inscrit dans le cadre bâti existant tout en maintenant l'ambiance urbaine des centres-villes et centres-bourgs historiques. » Extrait du rapport de présentation

Décomposition et sous-zones

« Compte tenu des différences morphologiques et typologiques mais aussi dans les objectifs de développement de certaines communes concernées, une sous-zone a été mise en place :

- UAa qui concerne la commune de Noues-de-Sienne (commune historique de Saint-Sever-Calvados),
- UAb qui concerne la commune de Noues-de-Sienne (commune historique de Champ-du-Boult, Fontenermont, Le Gast, Mesnil-Clinchamps) et la commune de Landelles-et-Coupigny ».

Extrait du rapport de présentation

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Le tableau suivant précise les destinations et sous destinations autorisées sous réserve :

- Du respect des conditions particulières précisées à la suite du tableau pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions,
- Des interdictions et limitations précisées à la suite du tableau.

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail		(1)	
	Restauration	X		
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique		(1)	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	X		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Autres équipements recevant du public	X		
	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition			X

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

(1) Les constructions à destination de commerce et activité de services sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent ni de risques (stockage de produits dangereux par exemple) ou de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone (bruits, vibrations, odeurs...),

Sont autorisées sous conditions les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration préfectorale dès lors que ces dernières sont compatibles avec le voisinage.

Les reconstructions à l'identique après démolition/sinistre sont autorisées, sous réserve que le sinistre ne soit pas lié à un risque naturel référencé dans les documents graphiques du règlement et/ou mis en annexes du PLUi.

Les affouillements et exhaussements de sols sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone ainsi qu'à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant les constructions, Les sous-sols sont autorisés en dehors des zones d'aléas inondations et remontées de nappes.

Autres règles

Sont de plus interdits dans toute la zone UA :

- Les constructions et établissements de toutes natures qui ne respectent pas le caractère de la zone ou qui sont incompatibles avec le paysage urbain environnant ; en particulier les dépôts de véhicules, les entrepôts, les activités industrielles et qui risquent de nuire à l'environnement.
- Les dépôts à l'air libre de déchets, de ferrailles, de combustibles solides et véhicules hors d'usage (entreprises de cassage de voitures) ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;

- Les installations de camping soumises à autorisation préalable et le stationnement des caravanes ;

Mixité fonctionnelle et sociale

Dans les secteurs commerciaux identifiés au plan graphique au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme :

- Les vitrines commerciales existantes doivent être maintenues.
- Le changement de destination des cellules commerciales existantes vers l'habitat n'est pas autorisé. Leur vocation commerciale et d'accueil du public doit être maintenue.

Volumétrie et implantation des constructions

L'extension de constructions, ne respectant pas les règles d'implantations définies au présent règlement, est autorisée sous réserve de ne pas réduire la distance de l'ensemble par rapport aux limites séparatives et voiries / espaces publics à l'emprise publique, et si la sécurité le permet.

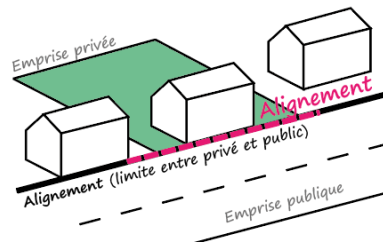
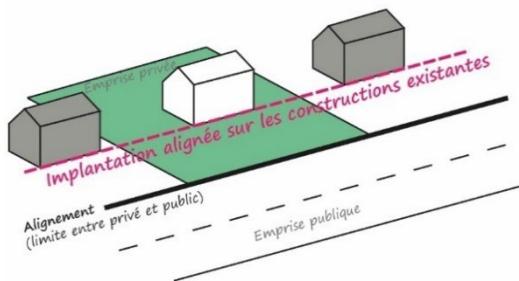
A condition de ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux, une dérogation aux règles d'implantation est autorisée dans les cas suivants :

- le maintien d'une harmonie avec l'existant,
- une démolition / reconstruction à l'identique,
- la protection/restauration d'éléments de patrimoine,
- une configuration complexe de la parcelle.
- pour permettre les travaux ou la réalisation d'équipements d'infrastructure ou d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général,

Pour les terrains surplombant la rue, le dénivelé par rapport à la rue sera géré par un mur de soutènement.

• Implantation par rapport aux emprises publiques

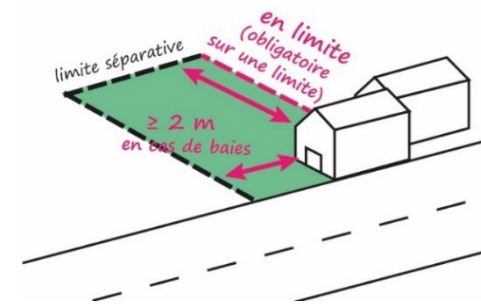
Les constructions sont autorisées soit à l'alignement du bâti existant, soit en alignement avec les emprises publiques.



• Implantation par rapport aux limites séparatives

En zone Ua, les constructions doivent s'implanter :

- S'implanter sur au moins une limite séparative ;
- Respecter une distance de 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives en cas de retrait pour les façades disposant de baies. En l'absence de baies, possibilité d'implantation à 50 cm.



Les abris de jardins d'une superficie inférieure ou égale à 12m² pourront être implantés soit en limite séparative, soit en retrait par rapport aux limites séparatives.

Les extensions des bâtiments devront se faire dans la continuité du bâti existant.

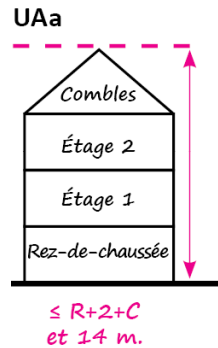
Les dispositions de l'ensemble de cet article ne s'appliquent pas à la reconstruction et à la restauration à l'identique des bâtiments existants.

• Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

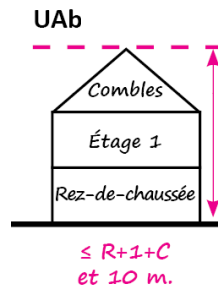
Non réglementé

- Hauteur des constructions

Hauteur maximale :



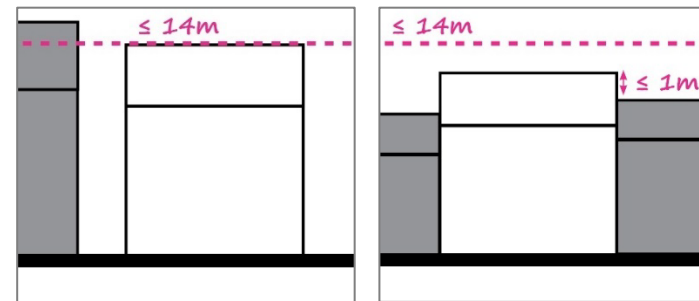
En zone UAa, la hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel avant aménagement est limitée à 14 mètres au faitage et à l'acrotère (RDC + 2 étages + combles ou RDC + 3 étages), le terrain naturel étant défini comme le terrain n'ayant subi préalablement à la construction de transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.



En zone UAb, la hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel avant aménagement est limitée à 10 mètres au faitage et à l'acrotère (RDC + 1 étage + combles ou RDC + 2 étages), le terrain naturel étant défini comme le terrain n'ayant subi préalablement à la construction de transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

Lorsque la construction s'inscrit dans un alignement de fait. La hauteur autorisée doit être comparable à celle des constructions mitoyennes, avec une tolérance de plus ou moins 1m, sans pouvoir dépasser la hauteur maximale fixée ci-dessus.

Exemples de hauteurs possibles



Terrains en pente et remodelés :

Dans le cas de terrains en pente, la cote du milieu de la construction servira de référence.

Les équipements d'infrastructure seront exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Les ouvrages liés à la production d'énergie renouvelable sont exclus du calcul de la hauteur maximale des constructions.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Est interdit, tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

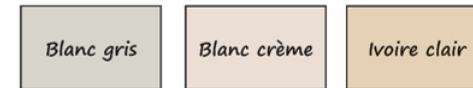
- **Matériaux de façades**

Les constructions devront être réalisées en matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Elles devront présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie générale de l'agglomération et des paysages.

Les façades seront réalisées en matériaux destinés à rester apparents. A défaut, les façades devront recevoir un parement ou un enduit, soit teinté dans la masse, soit peint. La teinte de ces enduits ou peintures devra s'apparenter aux coloris traditionnels de la région (teinte proche du granit, schiste, teintes ocres, ...) s'appuyant sur la palette de couleur ci-après.

L'usage des couleurs vives est interdit.

Teintes dominantes



Teintes secondaires



L'isolation par l'extérieur des constructions est autorisée à partir du moment où les matériaux et les teintes respectent les prescriptions du présent règlement.

• Matériaux de toitures

Les matériaux et teintes autorisés doivent se rapprocher des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Elles devront présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'environnement et les paysages avoisinants (constructions environnantes, caractère des lieux).

Les matériaux de couverture autorisés sont les ardoises ou les matériaux d'aspect ardoise.

Sous réserve d'intégration, sont autorisés de manière non prédominante : le zinc, le chaume, le bois, les toitures végétalisées.

Peuvent également être autorisés le bac acier ou les matériaux d'aspect similaire :

- De manière ponctuelle sur les constructions d'habitation dans le cadre d'une démarche architecturale de qualité ;
- Sur les annexes et les extensions.

Les autres matériaux sont interdits sauf dans le cadre d'une reconstruction à l'identique.

Les aspects suivants sont interdits : brillants, ondulés, métalliques.

• Formes et volumes

Les toitures des volumes principaux devront tenir compte du cadre bâti et s'harmoniser avec les caractéristiques des constructions voisines.

Toute construction, agrandissement, restauration, annexe, doit être conçue en fonction du caractère du site de façon à s'harmoniser avec son environnement architectural et paysager.

Sont autorisés les toits :

- A double pente ;
- A croupes ;
- A quatre pentes dès lors que le faitage est significatif (interdiction des toits en pointe de diamant).

Les toitures terrasses et monopentes sont uniquement autorisées ;

- Dans le cadre de techniques innovante d'économie ou de production d'énergie (ex : toitures végétalisées) ;
- Pour les extensions, annexes ou les éléments de liaison de moins de 30 m² d'emprise au sol (volume minoritaire par rapport à la construction principale) ;
- Pour les constructions à vocations d'équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les lucarnes existantes doivent être conservées dans les projets de rénovations, travaux, et/ou reconstructions.

Les vérandas* peuvent s'affranchir en tout ou partie des règles précédemment édictées en ce qui concerne notamment les matériaux à condition que la structure s'inscrive en harmonie, en particulier de teinte, avec les façades et/ou la couverture de la construction à laquelle elles s'ajoutent. Leur hauteur n'excédera pas l'égout du toit de la construction existante.

*Véranda

Définition : Construction en structure légère (aluminium, bois...) entièrement vitrée rapportée en saillie le long d'une façade. Toutefois, le toit peut être opaque. Pour plus de précisions sur ce type de construction, se référer au guide du CAUE du Calvados « concevoir une véranda rapportée » en annexe du règlement.

- **Clôtures :**

De manière générale, les clôtures et plantations ne doivent pas gêner la visibilité le long des voies, notamment aux croisements de voies automobiles.

Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, seront en harmonie avec le bâti qu'elles accompagnent ainsi qu'avec le paysage environnant. En particulier, s'il existe une typologie particulière de clôtures dans une rue ou pour un ensemble de parcelles, elle sera poursuivie pour les nouvelles implantations s'insérant dans cet espace.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

Types de clôtures autorisés en emprise publique

Les murs anciens et les piliers traditionnels doivent être conservés ou restaurés selon des matériaux d'aspect similaire. Les percements nécessaires à l'implantation des portails sont seuls autorisés.

Les clôtures sur rue seront constituées :

- Soit de clôtures à claire-voie doublées ou non d'une haie d'essence locale ;
- Soit de Lisses ;
- Soit d'un murs bahut $\leq 0,8m$, surmontés ou non par un dispositif à claire voie, d'une lisse ou d'une grille/grillage.
- Soit de haie doublée ou non d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie.
- Soit de murs hauts, déjà existants, conservés dans le cadre de projet de restauration/ reconstruction à l'identique, même si ces derniers dépassent 1,8 mètres maximum.

Sauf contraintes technique spécifique, la hauteur des clôtures est limitée à 1,8 mètres maximum.

L'emploi des matériaux/ dispositifs suivants sont interdits :

- Les plaques préfabriquées en béton ;
- Les éléments occultants de type canisses, brandes, claustras, palissades, pare vues, ... ainsi que les grillages rigides accompagnés de lames d'occultation.

Types de clôtures autorisés en limites séparatives

Les clôtures autorisées en limites séparatives ne devront pas dépasser 2m maximum.

Tous les types de clôtures sont autorisées si elles demeurent en harmonie avec la construction principale et le paysage environnant. Les couleurs vives sont interdites.

En limite d'espace naturel (zone N) ou agricole (zone A), les nouvelles clôtures devront être composées de haies d'essences locales, doublées ou non de lisses normandes ou de grillage.

Les clôtures en limites séparatives devront être implantées sur bornes.

- **Équipements relatifs aux nouvelles technologies :**

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

Dans le cas d'implantation de panneaux solaires en toiture, les capteurs solaires seront entièrement intégrés à la couverture, posés à fleur du matériau. Leur implantation doit être étudiée en relation avec le bâtiment et l'environnement (vues lointaines en particulier).

Les paraboles devront ne pas être visibles de l'espace public sauf impossibilité technique et être de préférence d'un ton gris soutenu.

Les citernes, de toute nature (eau-gaz-fuel etc.) seront prioritairement enterrées ; si cela s'avérait impossible, leur implantation fera l'objet d'une intégration paysagère étudiée.

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

- **Emprise au sol et coefficient de perméabilité**

En zone UA, sur les terrains constructibles, il est prescrit une emprise au sol maximale et un coefficient de perméabilité, à savoir :

- Emprise au sol maximale des constructions : Non règlementée ;
- Coefficient de perméabilité minimale : 25% des espaces libres

Le coefficient de perméabilité correspond aux surfaces devant rester perméable aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles. Ces surfaces peuvent être des surfaces de pleine terre (surface en herbe, jardins, pelouses, ...) et/ou plantées ou être dédiées à des espaces de stationnement ou de circulation aménagés avec des matériaux perméables (dalles alvéolés, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/ pierres par exemple).

- **Espace libre et plantations**

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (végétal), à raison de 30% des espaces laissés perméables.

Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues et entretenues, les plantations nouvelles utiliseront obligatoirement des espèces adaptées au sol et aux conditions climatiques. La liste des végétaux d'essences interdits est jointe en annexe. Les essences invasives ou allergènes sont interdites (cf liste en annexe). Dans la mesure où certaines espèces animales et végétales implantées ou pouvant s'y implanter peuvent présenter un risque sanitaire, il faudra veiller à éviter, voire lutter contre, la prolifération d'espèces envahissantes « nuisibles », vectrices d'arboviroses ou d'allergènes (ex. : ambrosie, chenilles processionnaires du pin ou du chêne, moustique, ...). En particulier, il conviendra de privilégier des espèces au pouvoir allergisant le plus faible possible au droit des espaces végétalisés, de rester vigilant à une bonne circulation et au renouvellement des eaux (et ainsi

éviter des zones de stagnation) et de retenir des choix d'aménagement et dispositions constructives permettant de limiter ou prévenir l'apparition de gîtes larvaires.

Les espaces libres doivent être paysagers et plantés préférentiellement d'espèces adaptées au sol et aux conditions climatiques d'essences locales ; il en est de même pour les parcs publics et les aires de jeux. (voir liste en annexe)

Les aires de stationnement pourront avantageusement s'intégrer à leur environnement par des aménagements paysagers (talus plantés, plantations d'accompagnement).

Les espaces verts devront être régulièrement entretenus et les haies taillées.

*Exemple :
Unité foncière de 1000 m²*



Le stationnement

Les espaces de stationnement limitant l'imperméabilisation des sols sont à privilégier. Ainsi, l'aménagement de ces espaces devra privilégier l'utilisation de surfaces perméables (dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/pierres par exemple).

Sauf impossibilité technique, le stationnement des véhicules (motorisés et non motorisés) correspond aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques à l'intérieur de la propriété.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

1. Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place par logement minimum.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, la gestion du stationnement des logements pourra s'effectuer via la création d'un parc commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération.

« Conformément aux articles L.151-35 du code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement automobile par logement lors de la construction des logements, établissements ou résidences mentionnées à l'article L151-34 du code de l'urbanisme et concernant notamment :

- *de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat,*
- *des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées,*
- *des résidences universitaires mentionnées. » Extrait du rapport de présentation*

Obligation de stationnement des vélos

Pour les immeubles d'habitation et de bureaux, un espace dédié au stationnement des vélos est obligatoire pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 250m². Cet espace devra être situé en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis les différentes constructions de l'opération en cas de mutualisation du stationnement à l'échelle de l'opération.

2. Pour les constructions à usage de bureaux :

- 1 place pour 50 m² de surface de plancher de bureaux.

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre la circulation des engins de collecte des déchets ménagers, ou dans le cas d'une impossibilité technique, un espace de dépôt intégré d'un point de vue architectural et paysager devra être prévu depuis l'accès principal.

Les accès devront être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements, et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

Les accès devront avoir une largeur minimum de 4 mètres.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès et cheminements limitant l'imperméabilisation des sols sont à privilégier. Ainsi, les espaces de circulation des nouvelles constructions utiliseront en priorité des surfaces perméables (dalles alvéolés, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/ pierres par exemple).

Le portail devra être reculé de 5m par rapport à la limite d'emprise publique/ voirie afin de permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique. Dans l'éventualité où la création d'une entrée charretière est impossible (impossibilité technique), la mise en place d'un portail coulissant en limite d'emprise publique pourra être acceptée.

Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Desserte par les réseaux

L'ensemble des constructions doivent se raccorder aux réseaux collectifs existants.

Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau. Leur mise en œuvre devra être autorisée préalablement par les services compétents. Si la capacité du réseau est insuffisante pour répondre aux besoins de la construction, l'édification de cette construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

Les constructions autres que les bâtiments annexes qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises.

L'aménagement d'une opération d'ensemble devra recevoir un accord préalable du syndicat d'eau. En cas d'insuffisance de la capacité, la réalisation de l'opération sera subordonnée au renforcement du réseau et/ou de la capacité des ressources en eaux potables.

Assainissement

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un branchement particulier, en respectant les dispositions énoncées dans le règlement d'assainissement en vigueur s'il existe.

A titre indicatif, tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte est soumis à l'autorisation des services gestionnaires.

En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, l'assainissement autonome des constructions devra être en conformité avec la réglementation existante. Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public s'il est réalisé.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les futurs aménagements, mouvements de terre et débits d'eau pluviales ne devront pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous-sol. De même, ils ne devront pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.

Chaque propriétaire devra réaliser les dispositifs nécessaires à la collecte et à la gestion des eaux pluviales sur sa propriété et favoriser l'infiltration des eaux sur son terrain sauf en cas d'impossibilité technique et conformément au règlement d'assainissement en vigueur

Dans les secteurs non desservis en assainissement eaux pluviales, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales de ruissellements des parcelles.

Défense incendie

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

Autres réseaux

L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public et/ou par les énergies renouvelables (solaire, photovoltaïque, éolien...).

En cas de branchement sur le réseau public, sauf impossibilité technique, le réseau électrique sera aménagé en souterrain.

Dans le cas de réalisation de voie(s) nouvelle(s), tout réseau, ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

En matière d'éclairage des voies ouvertes au public, les projets intégreront des solutions en matière d'économie d'énergie.

Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câbles et/ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation de ces réseaux. Les opérations d'aménagements doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

Zone UB

Rappel 1. UB : zone urbaine relativement dense de centre-bourg

« Elle correspond à une partie du centre-bourg de Noues-de-Sienne (commune historique de Saint-Sever-Calvados. »

Extrait du rapport de présentation

Caractéristiques

« Zone urbaine à caractère historique regroupant de l'habitat (maisons de ville anciennes, habitat individuel voire petits collectifs), des équipements publics, des commerces et des services.

Un tissu relativement dense marqué par de nombreuses constructions avec 3 niveaux (RDC+1+combles) implantées le long des voies et de nombreuses constructions mitoyennes. »

Extrait du rapport de présentation

Objectifs

« Maintenir l'ambiance urbaine des espaces ainsi que leur qualité architecturale tout en y permettant la densification. Cette densification d'un espace déjà dense aujourd'hui ne doit cependant pas s'y faire au détriment de la qualité de vie ni de la sécurité. » Extrait du rapport de présentation

Caractéristiques particulières à prendre en compte

« Les projets de constructions et d'aménagement devront prendre en compte les cartes d'aléas des zones humides éditées et mises à jour régulièrement par la DREAL afin de procéder aux éventuelles études préalables de levées de doutes qui pourraient être nécessaires si les terrains sont impactés par une prédisposition de zone humide ».

Dispositions spécifiques :

Il est demandé de se reporter aux dispositions applicables à toute zone pour les règlements relatifs :

- aux changements de destination,
- aux éléments du patrimoine naturel protégé au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- aux éléments du patrimoine bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- aux risques.

Dispositions applicables aux zones urbaines | UB

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET NATURES DES ACTIVITES

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTIIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Interdiction et limitation de certains usages et affectiions des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Le tableau suivant précise les destinations et sous destinations autorisées sous réserve :

- Du respect des conditions particulières précisées à la suite du tableau pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions,
- Des interdictions et limitations précisées à la suite du tableau.

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail		(1)	
	Restauration	X		
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		

	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie			X
	Entrepôt		(2)	
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition			X

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

(1) Les constructions à usage de commerce et activité de services sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent ni de risques (stockage de produits dangereux par exemple) ou de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone (bruits, vibrations, odeurs...),

(2) Les constructions à usage d'industrie et d'entrepôt sont autorisées condition :

- D'être liées à des entreprises déjà installées,
- que l'aspect des bâtiments soit compatible avec l'allure générale de la zone,
- qu'elles n'engendrent ni de risques (stockage de produits dangereux par exemple) ou de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone (bruits, vibrations, odeurs...).

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET NATURES DES ACTIVITES

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Sont autorisées sous conditions les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration préfectorale dès lors que ces dernières sont compatibles avec le voisinage.

Les reconstructions à l'identique après démolition/sinistre sont autorisées, sous réserve que le sinistre ne soit pas lié à un risque naturel référencé dans les documents graphiques du règlement et/ou mis en annexes du PLUi.

Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone ainsi qu'à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant les constructions.

Les sous-sols sont autorisés en dehors des zones d'aléas inondations et remontées de nappes.

Autres règles

Sont de plus interdits dans toute la zone UB :

- Les constructions et établissements de toutes natures qui ne respectent pas le caractère de la zone ou qui sont incompatibles avec le paysage urbain environnant ; en particulier les dépôts de véhicules, les entrepôts, les activités industrielles et qui risquent de nuire à l'environnement.
- Les dépôts à l'air libre de déchets, de ferrailles, de combustibles solides et véhicules hors d'usage (entreprises de cassage de voitures) ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les installations de camping soumises à autorisation préalable et le stationnement des caravanes.

Mixité fonctionnelle et sociale

Dans les secteurs commerciaux identifiés au plan graphique au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme :

- Les vitrines commerciales existantes doivent être maintenues.
- Le changement de destination des cellules commerciales existantes vers l'habitation n'est pas autorisé. Leur vocation commerciale et d'accueil du public doit être maintenue.

Volumétrie et implantation des constructions

L'extension de constructions, ne respectant pas les règles d'implantations définies au présent règlement, est autorisée sous réserve de ne pas réduire la distance de l'ensemble par rapport aux limites séparatives et voiries / espaces publics à l'emprise publique, et si la sécurité le permet.

A condition de ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux, une dérogation aux règles d'implantation est autorisée dans les cas suivants :

- le maintien d'une harmonie avec l'existant,
- une démolition / reconstruction à l'identique,
- la protection/restauration d'éléments de patrimoine,
- une configuration complexe de la parcelle.
- pour permettre les travaux ou la réalisation d'équipements d'infrastructure ou d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général,

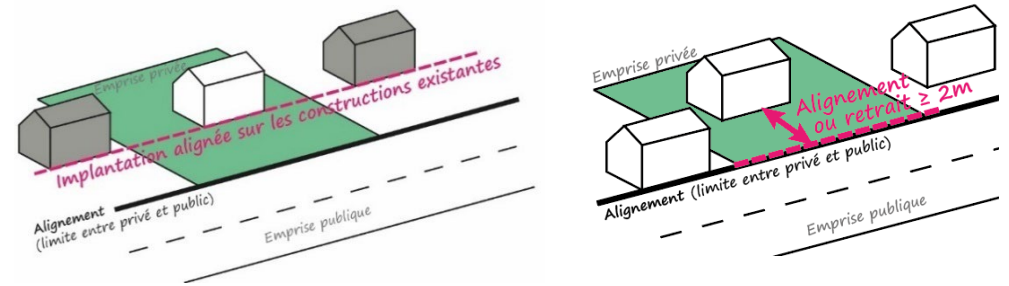
Pour les terrains surplombant la rue, le dénivelé par rapport à la rue sera géré par un mur de soutènement.

• Implantation par rapport aux emprises publiques

Les constructions nouvelles devront être implantées, de telle sorte à maintenir l'ambiance générale des rues dans lesquelles elles s'implantent. Cette implantation sera pensée de sorte à permettre de garantir le stationnement des véhicules en dehors des voies.

Les constructions sont autorisées soit :

- à l'alignement du bâti existant,
- en alignement avec les emprises publiques,
- en retrait supérieur ou égal à 2 mètres par rapport aux emprises publiques.

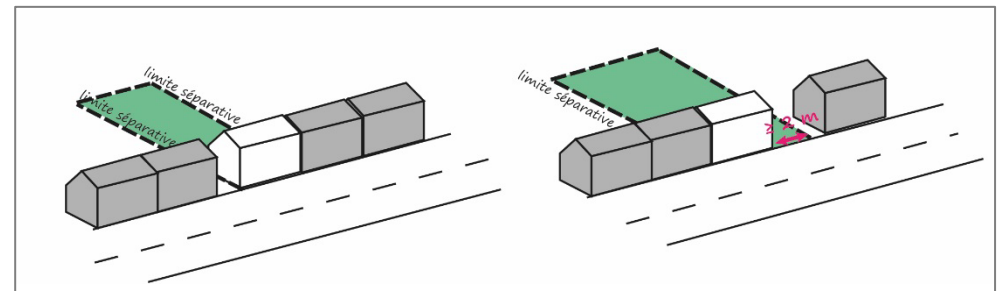


• Implantation par rapport aux limites séparatives

Dans le cas d'implantation au sein ou dans le prolongement de fronts bâtis existants :

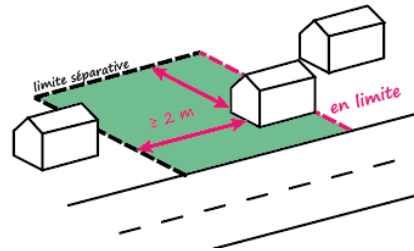
- les nouvelles constructions devront s'accoler aux pignons aveugles situés en limite de parcelle en recherchant une transition harmonieuse avec le bâti environnant (cohérence de matériaux et de teintes ou cohérence de formes de toiture ou de hauteurs ou continuité du faitage et des lignes de gouttières par exemple).

Exemple d'implantations possibles dans le cadre de fronts bâtis



Dans les autres configurations les constructions principales seront implantées :

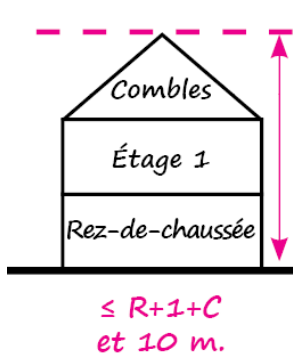
- Soit en limite séparative,
- Soit en retrait de 2m minimum.



- **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementé.

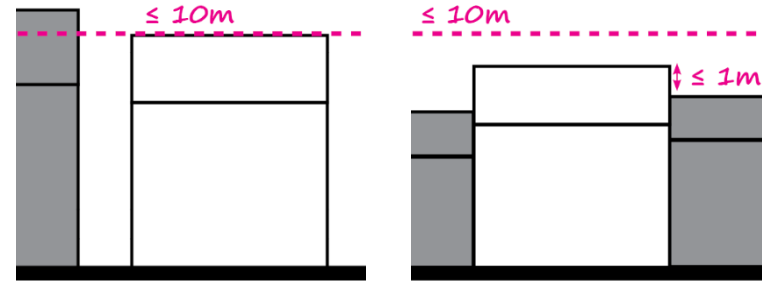
- **Hauteur des constructions**



En zone UB, la hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel avant aménagement est limitée à 10 mètres au faîtage et à l'acrotère (RDC + 1 étage + combles ou RDC + 2 étages), le terrain naturel étant défini comme le terrain n'ayant subi préalablement à la construction de transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

Lorsque la construction s'inscrit dans un alignement de fait. La hauteur autorisée doit être comparable à celle des constructions mitoyennes, avec une tolérance de plus ou moins 1m, sans pouvoir dépasser la hauteur maximale fixée ci-dessus.

Exemples de hauteurs possibles



Terrains en pente et remodelés :

Dans le cas de terrains en pente, la cote du milieu de la construction servira de référence.

Les équipements d'infrastructure seront exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Les ouvrages liés à la production d'énergie renouvelable sont exclus du calcul de la hauteur maximale des constructions.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Est interdit, tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

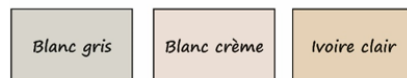
- **Matériaux de façades**

Les constructions devront être réalisées en matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Elles devront présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie générale de l'agglomération et des paysages.

Les façades seront réalisées en matériaux destinés à rester apparents. A défaut, les façades devront recevoir un parement ou un enduit, soit teinté dans la masse, soit peint. La teinte de ces enduits ou peintures devra s'apparenter aux coloris traditionnels de la région (teinte proche du granit, schiste, teintes ocres, ...) s'appuyant sur la palette de couleur ci-après.

L'usage des couleurs vives est interdit.

Teintes dominantes



Teintes secondaires



L'isolation par l'extérieur des constructions est autorisée à partir du moment où les matériaux et les teintes respectent les prescriptions du présent règlement.

- **Matériaux de toitures**

Les matériaux et teintes autorisés doivent se rapprocher des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Elles devront présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'environnement et les paysages avoisinants (constructions environnantes, caractère des lieux).

Les matériaux de couverture autorisés sont les ardoises ou les petites tuiles plates, ces dernières pouvant avoir un aspect ardoise ou un aspect terre cuite naturelle ou vieillie.

Sous réserve d'intégration, sont autorisés de manière non prédominante : le zinc, le chaume, le bois, les toitures végétalisées.

Peuvent également être autorisés le bac acier ou les matériaux d'aspect similaire :

- De manière ponctuelle sur les constructions d'habitation dans le cadre d'une démarche architecturale de qualité ;
- Sur les annexes et les extensions.

Les autres matériaux sont interdits sauf dans le cadre d'une reconstruction à l'identique.

Les aspects suivants sont interdits : brillants, ondulés, métalliques.

- **Formes et volumes**

Les toitures des volumes principaux devront tenir compte du cadre bâti et s'harmoniser avec les caractéristiques des constructions voisines.

Toute construction, agrandissement, restauration, annexe, doit être conçue en fonction du caractère du site de façon à s'harmoniser avec son environnement architectural et paysager.

Les toitures existantes peuvent toutefois être reconstruites à l'identique.

Sont autorisés les toits :

- A double pente ;
- A croupes ;
- A quatre pentes dès lors que le faîtage est significatif (interdiction des toits en pointe de diamant).

Les toitures terrasses et monopentes sont uniquement autorisées ;

- Dans le cadre de techniques innovante d'économie ou de production d'énergie (ex : toitures végétalisées) ;
- Pour les extensions, annexes ou les éléments de liaison de moins de 30 m² d'emprise au sol (volume minoritaire par rapport à la construction principale) ;
- Pour les constructions à vocations d'équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les lucarnes existantes doivent être conservées dans les projets de rénovations, travaux, et/ou reconstructions.

Les vérandas* peuvent s'affranchir en tout ou partie des règles précédemment édictées en ce qui concerne notamment les matériaux à condition que la structure s'inscrive en harmonie, en particulier de teinte, avec les façades et/ou la couverture de la construction à laquelle elles s'ajoutent. Leur hauteur n'excédera pas l'égout du toit de la construction existante.

***Véranda**

Définition : Construction en structure légère (aluminium, bois...) entièrement vitrée rapportée en saillie le long d'une façade. Toutefois, le toit peut être opaque. Pour plus de précisions sur ce type de construction, se référer au guide du CAUE du Calvados « concevoir une véranda rapportée » en annexe du règlement.

• Clôtures :

De manière générale, les clôtures et plantations ne doivent pas gêner la visibilité le long des voies, notamment aux croisements de voies automobiles.

Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, seront en harmonie avec le bâti qu'elles accompagnent ainsi qu'avec le paysage environnant. En particulier, s'il existe une typologie particulière de clôtures dans une rue ou pour un ensemble de parcelles, elle sera poursuivie pour les nouvelles implantations s'insérant dans cet espace.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

Types de clôtures autorisés en emprise publique

Les murs anciens et les piliers traditionnels doivent être conservés ou restaurés selon des matériaux d'aspect similaire. Les percements nécessaires à l'implantation des portails sont seuls autorisés.

Les clôtures sur rue seront constituées :

- Soit de clôtures à claire-voie doublées ou non d'une haie d'essence locale ;
- Soit de Lisses ;
- Soit d'un murs bahut $\leq 0,8m$, surmontés ou non par un dispositif à claire voie, d'une lisse ou d'une grille/grillage.
- Soit de haie doublée ou non d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie.
- Soit de murs hauts, déjà existants, conservés dans le cadre de projet de restauration/ reconstruction à l'identique, même si ces derniers dépassent 1,8 mètres maximum.

Sauf contraintes technique spécifique, la hauteur des clôtures est limitée à 1,8 mètres maximum.

L'emploi des matériaux/ dispositifs suivants sont interdits :

- Les plaques préfabriquées en béton ;
- Les éléments occultants de type canisses, brandes, claustras, palissades, pare vues, ... ainsi que les grillages rigides accompagnés de lames d'occultation.

Types de clôtures autorisés en limites séparatives

Les clôtures autorisées en limites séparatives ne devront pas dépasser 2m maximum.

Tous les types de clôtures sont autorisées si elles demeurent en harmonie avec la construction principale et le paysage environnant. Les couleurs vives sont interdites.

En limite d'espace naturel (zone N) ou agricole (zone A), les nouvelles clôtures devront être composées de haies d'essences locales, doublées ou non de lisses normandes ou de grillage.

Les clôtures en limites séparatives devront être implantées sur bornes.

- **Équipements relatifs aux nouvelles technologies :**

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

Dans le cas d'implantation de panneaux solaires en toiture, les capteurs solaires seront entièrement intégrés à la couverture, posés à fleur du matériau. Leur implantation doit être étudiée en relation avec le bâtiment et l'environnement (vues lointaines en particulier).

Les paraboles devront ne pas être visibles de l'espace public sauf impossibilité technique et être de préférence d'un ton gris soutenu.

Les citernes, de toute nature (eau-gaz-fuel etc.) seront prioritairement enterrées ; si cela s'avérait impossible, leur implantation fera l'objet d'une intégration paysagère étudiée.

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

- **Emprise au sol et coefficient de perméabilité**

En zone UB, sur les terrains constructibles, il est prescrit une emprise au sol maximale et un coefficient de perméabilité, à savoir :

- Emprise au sol maximale des constructions : 50% ;
- Coefficient de perméabilité minimale : 40% des espaces libres.

Le coefficient de perméabilité correspond aux surfaces devant rester perméable aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles. Ces surfaces peuvent être des surfaces de pleine terre (surface en herbe, jardins, pelouses, ...) et/ou plantées ou être dédiées à des espaces de stationnement ou de circulation aménagés avec des matériaux perméables (dalles alvéolés, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/ pierres par exemple).

- **Espace libre et plantations**

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (végétal), à raison de 30% des espaces laissés perméables.

Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues et entretenues, les plantations nouvelles utiliseront obligatoirement des espèces adaptées au sol et aux conditions climatiques. (voir liste en annexe). La liste des végétaux d'essences interdits est jointe en annexe. Les essences invasives ou allergènes sont interdites (cf liste en annexe). Dans la mesure où certaines espèces animales et végétales implantées ou pouvant s'y implanter peuvent présenter un risque sanitaire, il faudra veiller à éviter, voire lutter contre, la prolifération d'espèces envahissantes « nuisibles », vectrices d'arboviroses ou d'allergènes (ex. : ambrosie, chenilles processionnaires du pin ou du chêne, moustique, ...). En particulier, il conviendra de privilégier des espèces au pouvoir allergisant le plus faible possible au droit des espaces végétalisés, de rester vigilant à une bonne circulation et au renouvellement des

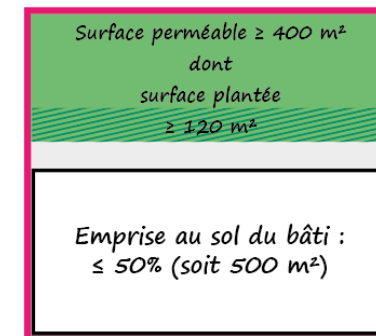
eaux (et ainsi éviter des zones de stagnation) et de retenir des choix d'aménagement et dispositions constructives permettant de limiter ou prévenir l'apparition de gîtes larvaires.

Les espaces libres doivent être paysagers et plantés préférentiellement d'espèces adaptées au sol et aux conditions climatiques d'essences locales ; il en est de même pour les parcs publics et les aires de jeux. (voir liste en annexe)

Les aires de stationnement pourront avantageusement s'intégrer à leur environnement par des aménagements paysagers (talus plantés, plantations d'accompagnement).

Les espaces verts devront être régulièrement entretenus et les haies taillées.

Exemple : Unité foncière de 1000 m²



Le stationnement

Les espaces de stationnement limitant l'imperméabilisation des sols sont à privilégier. Ainsi, l'aménagement de ces espaces devra privilégier l'utilisation de surfaces perméables (dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/pierres par exemple).

Sauf impossibilité technique, le stationnement des véhicules (motorisés et non motorisés) correspond aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques à l'intérieur de la propriété.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

1. Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place par logement minimum.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, la gestion du stationnement des logements pourra s'effectuer via la création d'un parc commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération.

« Conformément aux articles L.151-35 du code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement automobile par logement lors de la construction des logements, établissements ou résidences mentionnées à l'article L151-34 du code de l'urbanisme et concernant notamment :

- *de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat,*
- *des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées,*
- *des résidences universitaires mentionnées. » Extrait du rapport de présentation*

Obligation de stationnement des vélos

Pour les immeubles d'habitation et de bureaux, un espace dédié au stationnement des vélos est obligatoire pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 250m². Cet espace devra être situé en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis les différentes constructions de l'opération en cas de mutualisation du stationnement à l'échelle de l'opération.

2. Pour les constructions à usage de bureaux :

- 1 place pour 50 m² de surface de plancher de bureaux,

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre la circulation des engins de collecte des déchets ménagers, ou dans le cas d'une impossibilité technique, un espace de dépôt intégré d'un point de vue architectural et paysager devra être prévu depuis l'accès principal.

Les accès devront être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements, et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

Les accès devront avoir une largeur minimum de 4 mètres.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès et cheminements limitant l'imperméabilisation des sols sont à privilégier. Ainsi, les espaces de circulation des nouvelles constructions utiliseront en priorité des surfaces perméables (dalles alvéolés, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/ pierres par exemple).

Le portail devra être reculé de 5m par rapport à la limite d'emprise publique/ voirie afin de permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique. Dans l'éventualité où la création d'une entrée charretière est impossible (impossibilité technique), la mise en place d'un portail coulissant en limite d'emprise publique pourra être acceptée.

Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Desserte par les réseaux

L'ensemble des constructions doivent se raccorder aux réseaux collectifs existants.

Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau. Leur mise en œuvre devra être autorisée préalablement par les services compétents. Si la capacité du réseau est insuffisante pour répondre aux besoins de la construction, l'édification de cette construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

Les constructions autres que les bâtiments annexes qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises.

L'aménagement d'une opération d'ensemble devra recevoir un accord préalable du syndicat d'eau. En cas d'insuffisance de la capacité, la réalisation de l'opération sera subordonnée au renforcement du réseau et/ou de la capacité des ressources en eaux potables.

Assainissement

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un branchement particulier, en respectant les dispositions énoncées dans le règlement d'assainissement en vigueur s'il existe.

A titre indicatif, tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte est soumis à l'autorisation des services gestionnaires.

En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, l'assainissement autonome des constructions devra être en conformité avec la réglementation existante. Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public s'il est réalisé.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les futurs aménagements, mouvements de terre et débits d'eau pluviales ne devront pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous-sol. De même, ils ne devront pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.

Chaque propriétaire devra réaliser les dispositifs nécessaires à la collecte et à la gestion des eaux pluviales sur sa propriété et favoriser l'infiltration des eaux sur son terrain sauf en cas d'impossibilité technique et conformément au règlement d'assainissement en vigueur

Dans les secteurs non desservis en assainissement eaux pluviales, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales de ruissellements des parcelles.

Défense incendie

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

Autres réseaux

L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public et/ou par les énergies renouvelables (solaire, photovoltaïque, éolien...).

En cas de branchement sur le réseau public, sauf impossibilité technique, le réseau électrique sera aménagé en souterrain.

Dans le cas de réalisation de voie(s) nouvelle(s), tout réseau, ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

En matière d'éclairage des voies ouvertes au public, les projets intégreront des solutions en matière d'économie d'énergie.

Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câbles et/ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation de ces réseaux. Les opérations d'aménagements doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

Zone UC

UC : zone urbaine de moyenne densité

Caractéristiques

« Elle correspond à des espaces urbains de faible densité et caractérisés par la prédominance d'un habitat individuel de type pavillonnaire. Ce type d'habitat parfois hétérogène confère à ces espaces une identité moins forte. On peut y trouver ponctuellement, quelques activités artisanales ou commerciales »

Extrait du rapport de présentation

Objectifs

« Permettre une densification adaptée au contexte résidentiel des lieux et de densité moyenne et autoriser l'accueil de petites entreprises non nuisantes avec le contexte résidentiel. » *Extrait du rapport de présentation*

Décomposition et sous-zones

« Compte tenu des différences morphologiques et typologiques mais aussi dans les objectifs de développement de certaines communes concernées, une sous-zone a été mise en place :

- UCa qui concerne la commune de Beaumesnil
- UCb qui concerne l'ensemble des autres communes du territoire.

Extrait du rapport de présentation

Dispositions spécifiques :

Il est demandé de se reporter aux dispositions applicables à toute zone pour les règlements relatifs :

- aux changements de destination,
- aux éléments du patrimoine naturel protégé au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- aux éléments du patrimoine bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- aux risques.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Interdiction et limitation de certains usages et affections des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Interdiction et limitation de certains usages et affections des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Le tableau suivant précise les destinations et sous destinations autorisées sous réserve :

- Du respect des conditions particulières précisées à la suite du tableau pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions,
- Des interdictions et limitations précisées à la suite du tableau.

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail		(1)	
	Restauration		(1)	
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique		(1)	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	X		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Autres équipements recevant du public	X		
	Industrie			X
	Entrepôt		(1)	
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition			X

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

- (1) Les constructions à usage de commerce et activité de services ainsi qu'à usage d'industrie et d'entrepôt sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent ni de risques (stockage de produits dangereux par exemple) ou de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone (bruits, vibrations, odeurs...).

Sont autorisées sous conditions les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration préfectorale dès lors que ces dernières sont compatibles avec le voisinage.

Les reconstructions à l'identique après démolition/sinistre sont autorisées, sous réserve que le sinistre ne soit pas lié à un risque naturel référencé dans les documents graphiques du règlement et/ou mis en annexes du PLUi.

Les affouillements et exhaussements de sols sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone ainsi qu'à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant les constructions, Les sous-sols sont autorisés en dehors des zones d'aléas inondations et remontées de nappes.

Autres règles

Sont de plus interdits dans toute la zone UC :

- Les constructions et établissements de toutes natures qui ne respectent pas le caractère de la zone ou qui sont incompatibles avec le paysage urbain environnant ; en particulier les dépôts de véhicules, les entrepôts, les activités industrielles et qui risquent de nuire à l'environnement.
- Les dépôts à l'air libre de déchets, de ferrailles, de combustibles solides et véhicules hors d'usage (entreprises de cassage de voitures) ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;

- Les installations de camping soumises à autorisation préalable et le stationnement des caravanes ;

Mixité fonctionnelle et sociale

Dans les secteurs commerciaux identifiés au plan graphique au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme :

- Les vitrines commerciales existantes doivent être maintenues.
- Le changement de destination des cellules commerciales existantes vers l'habitat n'est pas autorisé. Leur vocation commerciale et d'accueil du public doit être maintenue.

Volumétrie et implantation des constructions

L'extension de constructions, ne respectant pas les règles d'implantations définies au présent règlement, est autorisée sous réserve de ne pas réduire la distance de l'ensemble par rapport aux limites séparatives et voiries / espaces publics à l'emprise publique, et si la sécurité le permet.

A condition de ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux, une dérogation aux règles d'implantation est autorisée dans les cas suivants :

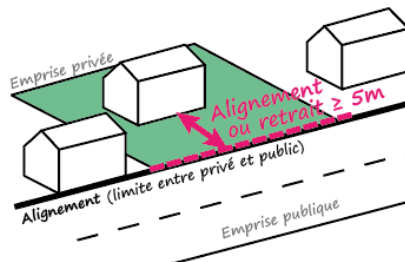
- le maintien d'une harmonie avec l'existant,
- une démolition / reconstruction à l'identique,
- la protection/restauration d'éléments de patrimoine,
- une configuration complexe de la parcelle.
- pour permettre les travaux ou la réalisation d'équipements d'infrastructure ou d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général,

Pour les terrains surplombant la rue, le dénivelé par rapport à la rue sera géré par un mur de soutènement.

• Implantation par rapport aux emprises publiques

Les constructions en zone UC doivent soit :

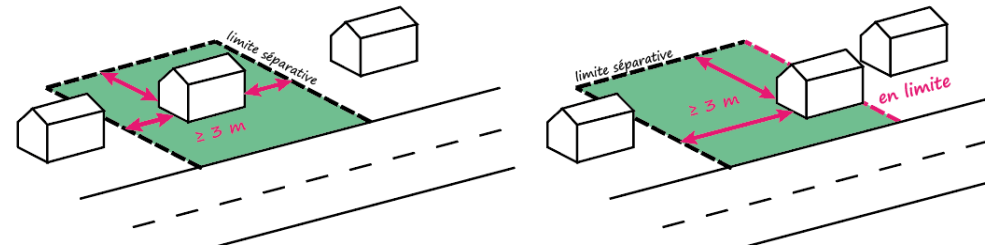
- S'implanter en alignement du bâti existant ;
- En retrait supérieur ou égale à 5 mètres par rapport à l'alignement des emprises publiques.



• Implantation par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions principales devront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait de 3 mètres minimum de celle-ci.

Exemple d'implantations possibles :



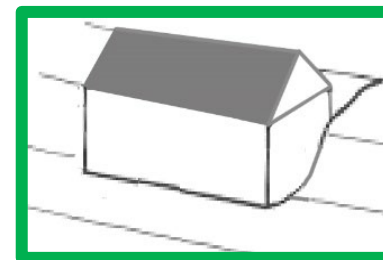
• Implantation sur le terrain

L'implantation des constructions devra être cohérente avec l'implantation du bâti environnant et d'architecture traditionnelle.

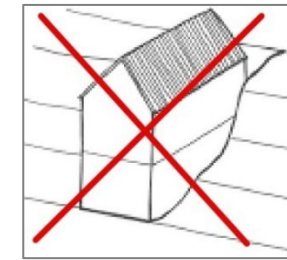
Un soin particulier sera apporté à l'implantation des constructions dans les terrains en pente. La plantation de bosquets d'arbres participera à l'insertion dans le paysage des constructions.

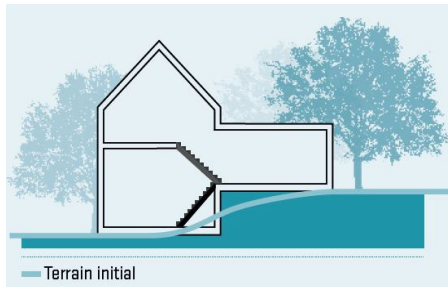
La construction principale sera implantée perpendiculairement à la pente (dans le sens des lignes de pente).

Implantation à privilégier



Implantation proscrite

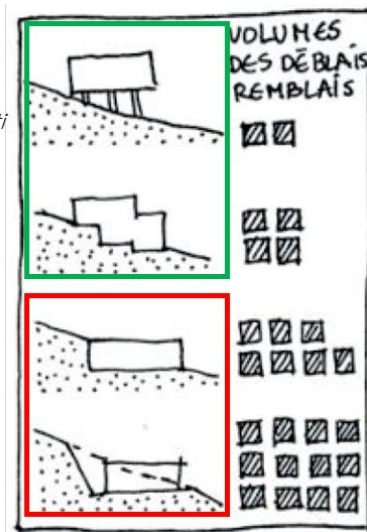




Exemple d'organisation intérieure permettant de tirer parti du relief tout en limitant les remblais et déblais

Les remblais et les déblais seront réduits autant que possible, de façon à conserver au terrain un profil naturel. Les talus créés auront une pente maximale de 1 pour 3.

Exemples d'insertion du bâti dans la pente à privilégier



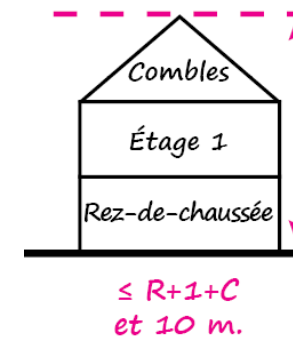
Exemples d'insertion du bâti dans la pente à éviter

Les dénivelés sont gérés par des terrasses ou murets. Toutes excavations ou plate-formes importantes sont interdites.

Un soin particulier sera apporté à l'implantation des constructions dans les terrains en pente. La plantation de bosquets d'arbres participera à l'insertion dans le paysage des constructions.

• Hauteur des constructions

En zone UC, la hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel avant aménagement est limitée à 10 mètres au faîtage et à l'acrotère (RDC + 1 étage ou RDC + 1 étage + combles), le terrain naturel étant défini comme le terrain n'ayant subi préalablement à la construction de transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.



Terrains en pente et remodelés :

Dans le cas de terrains en pente, la cote du milieu de la construction servira de référence.

Les équipements d'infrastructure seront exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Les ouvrages liés à la production d'énergie renouvelable sont exclus du calcul de la hauteur maximale des constructions.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Est interdit, tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

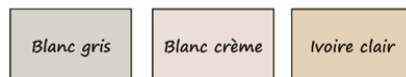
- **Matériaux de façades**

Les constructions devront être réalisées en matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Elles devront présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie générale de l'agglomération et des paysages.

Les façades seront réalisées en matériaux destinés à rester apparents. A défaut, les façades devront recevoir un parement ou un enduit, soit teinté dans la masse, soit peint. La teinte de ces enduits ou peintures devra s'apparenter aux coloris traditionnels de la région (teinte proche du granit, schiste, teintes ocres, ...) s'appuyant sur la palette de couleur ci-après.

L'usage des couleurs vives est interdit.

Teintes dominantes



Teintes secondaires



L'isolation par l'extérieur des constructions est autorisée à partir du moment où les matériaux et les teintes respectent les prescriptions du présent règlement.

- **Matériaux de toitures**

Les matériaux et teintes autorisés doivent se rapprocher des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Elles devront présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'environnement et les paysages avoisinants (constructions environnantes, caractère des lieux).

En zone UC, tous les matériaux de couleurs ou de teintes ardoises ou s'en rapprochant sont autorisés, de même que les tuiles, les matériaux d'aspects tuiles et le chaume.

Sous réserve d'intégration, sont autorisés de manière non prédominante : le zinc, le bois, les toitures végétalisées.

Peuvent également être autorisés le bac acier ou les matériaux d'aspect similaire :

- De manière ponctuelle sur les constructions d'habitation dans le cadre d'une démarche architecturale de qualité ;
- Sur les annexes et les extensions.

Les autres matériaux sont interdits sauf dans le cadre d'une reconstruction à l'identique.

Les aspects suivants sont interdits : brillants, ondulés, métalliques.

- **Formes et volumes**

Les toitures des volumes principaux devront tenir compte du cadre bâti et s'harmoniser avec les caractéristiques des constructions voisines.

Toute construction, agrandissement, restauration, annexe, doit être conçue en fonction du caractère du site de façon à s'harmoniser avec son environnement architectural et paysager. Les toitures existantes peuvent toutefois être reconstruites à l'identique.

En zone UCa :

Sont autorisés les toits :

- A double pente ;
- A croupes ;
- A quatre pentes dès lors que le faitage est significatif (interdiction des toits en pointe de diamant).

En zone UCa, les toitures terrasses et monopentes sont uniquement autorisées ;

- Dans le cadre de techniques innovante d'économie ou de production d'énergie (ex : toitures végétalisées) ;
- Pour les extensions, annexes ou les éléments de liaison de moins de 30 m² d'emprise au sol (volume minoritaire par rapport à la construction principale) ;
- Pour les constructions à vocations d'équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En zone UCb :

Sont autorisés les toits :

- A double pente ;
- A croupes ;
- A quatre pentes dès lors que le faitage est significatif (interdiction des toits en pointe de diamant) ;
- Les toits plats, toits terrasses ou toit monopente.

Les lucarnes existantes doivent être conservées dans les projets de rénovations, travaux, et/ou reconstructions.

Les vérandas* peuvent s'affranchir en tout ou partie des règles précédemment édictées en ce qui concerne notamment les matériaux à condition que la structure s'inscrive en harmonie, en particulier de teinte, avec les façades et/ou la couverture de la construction à laquelle elles s'ajoutent. Leur hauteur n'excédera pas l'égout du toit de la construction existante.

***Véranda**

Définition : Construction en structure légère (aluminium, bois...) entièrement vitrée rapportée en saillie le long d'une façade. Toutefois, le toit peut être opaque. Pour plus de précisions sur ce type de construction, se référer au guide du CAUE du Calvados « concevoir une véranda rapportée » en annexe du règlement.

- **Clôtures :**

De manière générale, les clôtures et plantations ne doivent pas gêner la visibilité le long des voies, notamment aux croisements de voies automobiles.

Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, seront en harmonie avec le bâti qu'elles accompagnent ainsi qu'avec le paysage environnant. En particulier, s'il existe une typologie particulière de clôtures dans une rue ou pour un ensemble de parcelles, elle sera poursuivie pour les nouvelles implantations s'insérant dans cet espace.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

Types de clôtures autorisés en emprise publique

Les murs anciens et les piliers traditionnels doivent être conservés ou restaurés selon des matériaux d'aspect similaire. Les percements nécessaires à l'implantation des portails sont seuls autorisés.

Les clôtures sur rue seront constituées :

- Soit de clôtures à claire-voie doublées ou non d'une haie d'essence locale ;
- Soit de Lisses ;
- Soit d'un murs bahut $\leq 0,8m$, surmontés ou non par un dispositif à claire voie, d'une lisse ou d'une grille/grillage.
- Soit de haie doublée ou non d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie.
- Soit de murs hauts, déjà existants, conservés dans le cadre de projet de restauration/ reconstruction à l'identique, même si ces derniers dépassent 1,8 mètres maximum.

Sauf contraintes technique spécifique, la hauteur des clôtures est limitée à 1,8 mètres maximum.

L'emploi des matériaux/ dispositifs suivants sont interdits :

- Les plaques préfabriquées en béton ;
- Les éléments occultants de type canisses, brandes, claustras, palissades, pare vues, ... ainsi que les grillages rigides accompagnés de lames d'occultation.

Types de clôtures autorisés en limites séparatives

Les clôtures autorisées en limites séparatives ne devront pas dépasser 2m maximum.

Tous les types de clôtures sont autorisées si elles demeurent en harmonie avec la construction principale et le paysage environnant. Les couleurs vives sont interdites.

En limite d'espace naturel (zone N) ou agricole (zone A), les nouvelles clôtures devront être composées de haies d'essences locales, doublées ou non de lisses normandes ou de grillage.

Les clôtures en limites séparatives devront être implantées sur bornes.

- **Équipements relatifs aux nouvelles technologies :**

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

Dans le cas d'implantation de panneaux solaires en toiture, les capteurs solaires seront entièrement intégrés à la couverture, posés à fleur du matériau. Leur implantation doit être étudiée en relation avec le bâtiment et l'environnement (vues lointaines en particulier).

Les paraboles devront ne pas être visibles de l'espace public sauf impossibilité technique et être de préférence d'un ton gris soutenu.

Les citernes, de toute nature (eau-gaz-fuel etc.) seront prioritairement enterrées ; si cela s'avérait impossible, leur implantation fera l'objet d'une intégration paysagère étudiée.

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

- Emprise au sol et coefficient de perméabilité**

En zone UC, sur les terrains constructibles, il est prescrit une emprise au sol maximale et un coefficient de perméabilité. Les dispositions applicables sont déclinées selon la superficie de l'unité foncière et précisées dans le tableau suivant :

Superficie de l'unité foncière	Dispositions applicables	
	Emprise au sol maximale des constructions	Coefficient de perméabilité minimale
<500 m ²	40%	50%
>500 m ² et <1000 m ²	30%	60%
>1000 m ²	25%	65%

L'emprise au sol des constructions ne pourra toutefois pas dépasser 250 m² par unité foncière.

Le coefficient de perméabilité correspond aux surfaces devant rester perméable aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles. Ces surfaces peuvent être des surfaces de pleine terre (surface en herbe, jardins, pelouses, ...) et/ou plantées ou être dédiées à des espaces de stationnement ou de circulation aménagés avec des matériaux perméables (dalles alvéolés, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/ pierres par exemple).

- Espace libre et plantations**

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (végétal), à raison de 30% des espaces laissés perméables.

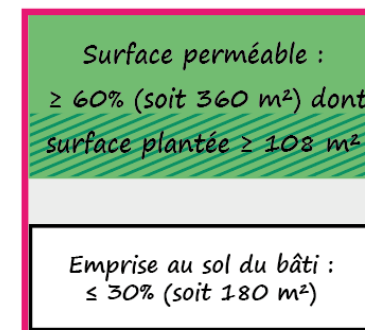
Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues et entretenues, les plantations nouvelles utiliseront obligatoirement des espèces adaptées au sol et aux conditions climatiques. (voir liste en annexe). La liste des végétaux d'essences interdits est jointe en annexe. Les essences invasives ou allergènes sont interdites (cf liste en annexe). Dans la mesure où certaines espèces animales et végétales implantées ou pouvant s'y implanter peuvent présenter un risque sanitaire, il faudra veiller à éviter, voire lutter contre, la prolifération d'espèces envahissantes « nuisibles », vectrices d'arboviroses ou d'allergènes (ex. : ambrosie, chenilles processionnaires du pin ou du chêne, moustique, ...). En particulier, il conviendra de privilégier des espèces au pouvoir allergisant le plus faible possible au droit des espaces végétalisés, de rester vigilant à une bonne circulation et au renouvellement des eaux (et ainsi éviter des zones de stagnation) et de retenir des choix d'aménagement et dispositions constructives permettant de limiter ou prévenir l'apparition de gîtes larvaires.

Les espaces libres doivent être paysagers et plantés préférentiellement d'espèces adaptées au sol et aux conditions climatiques d'essences locales ; il en est de même pour les parcs publics et les aires de jeux. (voir liste en annexe)

Les aires de stationnement pourront avantageusement s'intégrer à leur environnement par des aménagements paysagers (talus plantés, plantations d'accompagnement).

Les espaces verts devront être régulièrement entretenus et les haies taillées.

Exemple : UC = Unité foncière de 600 m²



Le stationnement

Les espaces de stationnement limitant l'imperméabilisation des sols sont à privilégier. Ainsi, l'aménagement de ces espaces devra privilégier l'utilisation de surfaces perméables (dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/pierres par exemple).

Sauf impossibilité technique, le stationnement des véhicules (motorisés et non motorisés) correspond aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques à l'intérieur de la propriété.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

1. Pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places par logement minimum.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, la gestion du stationnement des logements pourra s'effectuer via la création d'un parc commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération.

« Conformément aux articles L.151-35 du code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement automobile par logement lors de la construction des logements, établissements ou résidences mentionnées à l'article L151-34 du code de l'urbanisme et concernant notamment :

- *de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat,*
- *des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées,*
- *des résidences universitaires mentionnées. » Extrait du rapport de présentation*

Obligation de stationnement des vélos

Pour les immeubles d'habitation et de bureaux, un espace dédié au stationnement des vélos est obligatoire pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 250m². Cet espace devra être situé en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis les différentes constructions de l'opération en cas de mutualisation du stationnement à l'échelle de l'opération.

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre la circulation des engins de collecte des déchets ménagers, ou dans le cas d'une impossibilité technique, un espace de dépôt intégré d'un point de vue architectural et paysager devra être prévu depuis l'accès principal.

Les accès devront être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements, et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

Les accès devront avoir une largeur minimum de 4 mètres.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès et cheminements limitant l'imperméabilisation des sols sont à privilégier. Ainsi, les espaces de circulation des nouvelles constructions utiliseront en priorité des surfaces perméables (dalles alvéolés, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/ pierres par exemple).

Le portail devra être reculé de 5m par rapport à la limite d'emprise publique/ voirie afin de permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique. Dans l'éventualité où la création d'une entrée charretière est impossible (impossibilité technique), la mise en place d'un portail coulissant en limite d'emprise publique pourra être acceptée.

Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Desserte par les réseaux

L'ensemble des constructions doivent se raccorder aux réseaux collectifs existants.

Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau. Leur mise en œuvre devra être autorisée préalablement par les services compétents. Si la capacité du réseau est insuffisante pour répondre aux besoins de la construction, l'édification de cette construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

Les constructions autres que les bâtiments annexes qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises.

L'aménagement d'une opération d'ensemble devra recevoir un accord préalable du syndicat d'eau. En cas d'insuffisance de la capacité, la réalisation de l'opération sera subordonnée au renforcement du réseau et/ou de la capacité des ressources en eaux potables.

Assainissement

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un branchement particulier, en respectant les dispositions énoncées dans le règlement d'assainissement en vigueur s'il existe.

A titre indicatif, tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte est soumis à l'autorisation des services gestionnaires.

En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, l'assainissement autonome des constructions devra être en conformité avec la réglementation existante. Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public s'il est réalisé.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les futurs aménagements, mouvements de terre et débits d'eau pluviales ne devront pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous-sol. De même, ils ne devront pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.

Chaque propriétaire devra réaliser les dispositifs nécessaires à la collecte et à la gestion des eaux pluviales sur sa propriété et favoriser l'infiltration des eaux sur son terrain sauf en cas d'impossibilité technique et conformément au règlement d'assainissement en vigueur

Dans les secteurs non desservis en assainissement eaux pluviales, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales de ruissellements des parcelles.

Défense incendie

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

Autres réseaux

L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public et/ou par les énergies renouvelables (solaire, photovoltaïque, éolien...).

En cas de branchement sur le réseau public, sauf impossibilité technique, le réseau électrique sera aménagé en souterrain.

Dans le cas de réalisation de voie(s) nouvelle(s), tout réseau, ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

En matière d'éclairage des voies ouvertes au public, les projets intégreront des solutions en matière d'économie d'énergie.

Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câbles et/ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation de ces réseaux. Les opérations d'aménagements doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

Zone UH

Rappel 1. UH : zone urbaine de hameaux de la zone agricole

Caractéristiques

« Elle correspond à des hameaux structurants de la zone agricole dont l'urbanisation peut être renforcée par l'accueil de nouvelles habitations »

Objectifs

« De manière générale, l'objectif est de permettre le confortement des hameaux structurants en y permettant de nouvelles constructions, notamment via le comblement de dents creuses ».

Extrait du rapport de présentation

Décomposition et sous-zones

« Compte tenu des différences morphologiques et typologiques mais aussi dans les objectifs de développement de certaines communes concernées, une sous-zone a été mise en place :

- UHa qui concerne la commune de Beaumesnil
- UHb qui concerne l'ensemble des autres communes du territoire.

Extrait du rapport de présentation

Dispositions spécifiques :

Il est demandé de se reporter aux dispositions applicables à toute zone pour les règlements relatifs :

- aux changements de destination,
- aux éléments du patrimoine naturel protégé au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- aux éléments du patrimoine bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- aux risques.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Interdiction et limitation de certains usages et affections des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Interdiction et limitation de certains usages et affections des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Le tableau suivant précise les destinations et sous destinations autorisées sous réserve :

- Du respect des conditions particulières précisées à la suite du tableau pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions,
- Des interdictions et limitations précisées à la suite du tableau.

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement	X		
	Hébergement		(1)	
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail		(1)	
	Restauration		(1)	
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		(1)	
	Hébergement hôtelier et touristique		(1)	
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	

	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie			X
	Entrepôt		(1)	
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition			X

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

- (1) Les constructions à usage d'hébergement, de commerce et activité de services ainsi qu'à usage d'industrie et d'entrepôt sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent ni de risques (stockage de produits dangereux par exemple) ou de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone (bruits, vibrations, odeurs...).

Sont autorisées sous conditions les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration préfectorale dès lors que ces dernières sont compatibles avec le voisinage.

Les reconstructions à l'identique après démolition/sinistre sont autorisées, sous réserve que le sinistre ne soit pas lié à un risque naturel référencé dans les documents graphiques du règlement et/ou mis en annexes du PLUi.

Les affouillements et exhaussements de sols sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone ainsi qu'à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant les constructions, Les sous-sols sont autorisés en dehors des zones d'aléas inondations et remontées de nappes.

Autres règles

Sont de plus interdits dans toute la zone UA :

- Les constructions et établissements de toutes natures qui ne respectent pas le caractère de la zone ou qui sont incompatibles avec le paysage urbain environnant ; en particulier les dépôts de véhicules, les entrepôts, les activités industrielles et qui risquent de nuire à l'environnement.
- Les dépôts à l'air libre de déchets, de ferrailles, de combustibles solides et véhicules hors d'usage (entreprises de cassage de voitures) ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les installations de camping soumises à autorisation préalable et le stationnement des caravanes ;

Mixité fonctionnelle et sociale

Dans les secteurs commerciaux identifiés au plan graphique au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme :

- Les vitrines commerciales existantes doivent être maintenues.
- Le changement de destination des cellules commerciales existantes vers l'habitat n'est pas autorisé. Leur vocation commerciale et d'accueil du public doit être maintenue.

Volumétrie et implantation des constructions

L'extension de constructions, ne respectant pas les règles d'implantations définies au présent règlement, est autorisée sous réserve de ne pas réduire la distance de l'ensemble par rapport aux limites séparatives et voiries/emprises publiques, et si la sécurité le permet.

A condition de ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux, une dérogation aux règles d'implantation est autorisée dans les cas suivants :

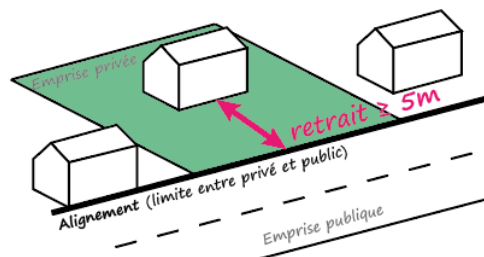
- le maintien d'une harmonie avec l'existant,
- une démolition / reconstruction à l'identique,
- la protection/restauration d'éléments de patrimoine,
- une configuration complexe de la parcelle.
- pour permettre les travaux ou la réalisation d'équipements d'infrastructure ou d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général,

Pour les terrains surplombant la rue, le dénivelé par rapport à la rue sera géré par un mur de soutènement.

• Implantation par rapport aux emprises publiques

Les constructions nouvelles devront être implantées avec un retrait suffisant pour maintenir le cadre végétal et champêtre caractérisant les abords des voies. Cette implantation sera pensée de sorte à garantir le stationnement des véhicules en dehors des voies.

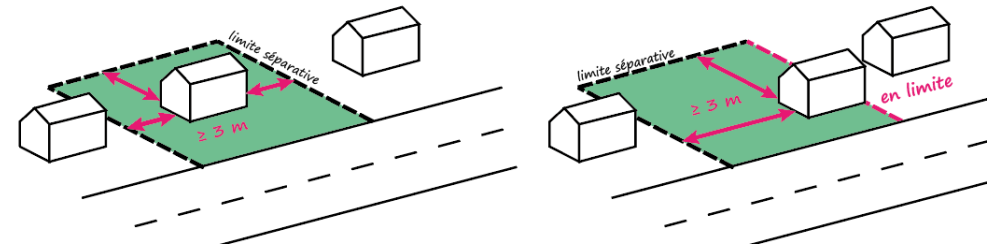
En zone UH, les constructions sont autorisées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux emprises publiques.



• Implantation par rapport aux limites séparatives

En zone UH, les constructions doivent s'implanter soit :

- En limite séparative,
- Soit en retrait de 3 mètres minimum.



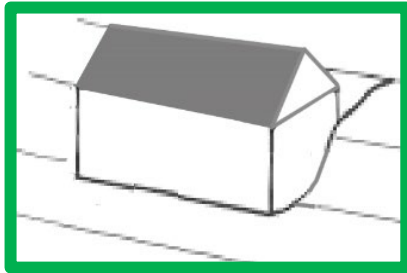
• Implantation sur le terrain

L'implantation des constructions devra être cohérente avec l'implantation du bâti environnant et d'architecture traditionnelle. Les constructions sur une même parcelle peuvent être contigües ou séparées.

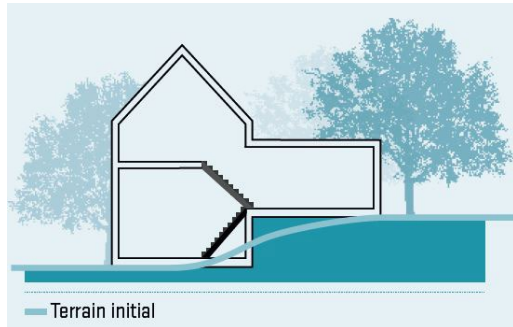
Un soin particulier sera apporté à l'implantation des constructions dans les terrains en pente. La plantation de bosquets d'arbres participera à l'insertion dans le paysage des constructions.

La construction principale sera implantée perpendiculairement à la pente (dans le sens des lignes de pente).

Implantation à privilégier



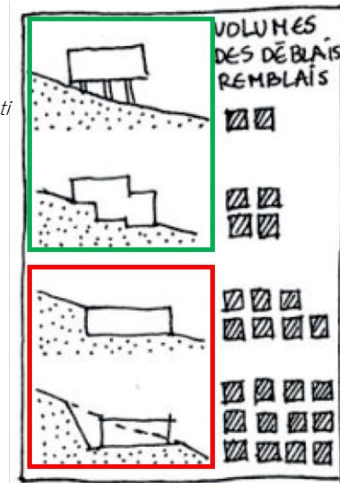
Implantation proscrite



Exemple d'organisation intérieure permettant de tirer parti du relief tout en limitant les remblais et déblais

Les remblais et les déblais seront réduits autant que possible, de façon à conserver au terrain un profil naturel. Les talus créés auront une pente maximale de 1 pour 3.

Exemples d'insertion du bâti dans la pente à privilégier

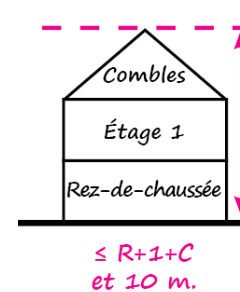


Exemples d'insertion du bâti dans la pente à éviter

Les dénivelés sont gérés par des terrasses ou murets. Toutes excavations ou plate-formes importantes sont interdites.

Un soin particulier sera apporté à l'implantation des constructions dans les terrains en pente. La plantation de bosquets d'arbres participera à l'insertion dans le paysage des constructions.

- Hauteur des constructions



En zone UH, la hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel avant aménagement est limitée à 10 mètres au faitage et à l'acrotère (RDC + combles ou RDC + 1 étage + combles), le terrain naturel étant défini comme le terrain n'ayant subi préalablement à la construction de transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Est interdit, tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

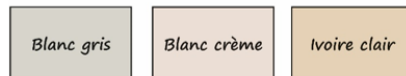
- **Matériaux de façades**

Les constructions devront être réalisées en matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Elles devront présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie générale de l'agglomération et des paysages.

Les façades seront réalisées en matériaux destinés à rester apparents. A défaut, les façades devront recevoir un parement ou un enduit, soit teinté dans la masse, soit peint. La teinte de ces enduits ou peintures devra s'apparenter aux coloris traditionnels de la région (teinte proche du granit, schiste, teintes ocres, ...) s'appuyant sur la palette de couleur ci-après.

L'usage des couleurs vives est interdit.

Teintes dominantes



Teintes secondaires



L'isolation par l'extérieur des constructions est autorisée à partir du moment où les matériaux et les teintes respectent les prescriptions du présent règlement.

- **Matériaux de toitures**

Les matériaux et teintes autorisés doivent se rapprocher des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Elles devront présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'environnement et les paysages avoisinants (constructions environnantes, caractère des lieux).

En zone UH, tous les matériaux de couleurs ou de teintes ardoises ou s'en rapprochant sont autorisés, de même que les tuiles et les matériaux d'aspect tuiles, ainsi que le chaume.

Sous réserve d'intégration, sont autorisés de manière non prédominante : le zinc, le bois, les toitures végétalisées.

Peuvent également être autorisés le bac acier ou les matériaux d'aspect similaire :

- De manière ponctuelle sur les constructions d'habitation dans le cadre d'une démarche architecturale de qualité ;
- Sur les annexes et les extensions.

Les autres matériaux sont interdits sauf dans le cadre d'une reconstruction à l'identique.

Les aspects suivants sont interdits : brillants, ondulés, métalliques.

- **Formes et volumes**

Les toitures des volumes principaux devront tenir compte du cadre bâti et s'harmoniser avec les caractéristiques des constructions voisines.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Toute construction, agrandissement, restauration, annexe, doit être conçue en fonction du caractère du site de façon à s'harmoniser avec son environnement architectural et paysager.

Les toitures existantes peuvent toutefois être reconstruites à l'identique.

En zone UHa :

Sont autorisés les toits :

- A double pente ;
- A croupes ;
- A quatre pentes dès lors que le faitage est significatif (interdiction des toits en pointe de diamant).

En zone UHa, les toitures terrasses et monopentes sont uniquement autorisées ;

- Dans le cadre de techniques innovante d'économie ou de production d'énergie (ex : toitures végétalisées) ;
- Pour les extensions, annexes ou les éléments de liaison de moins de 30 m² d'emprise au sol (volume minoritaire par rapport à la construction principale) ;
- Pour les constructions à vocations d'équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En zone UHb :

Sont autorisés les toits :

- A double pente ;
- A croupes ;
- A quatre pentes dès lors que le faitage est significatif (interdiction des toits en pointe de diamant) ;
- Les toits plats, toits terrasses ou toit monopente.

Les lucarnes existantes doivent être conservées dans les projets de rénovations, travaux, et/ou reconstructions.

Les vérandas* peuvent s'affranchir en tout ou partie des règles précédemment édictées en ce qui concerne notamment les matériaux à condition que la structure s'inscrive en harmonie, en particulier de teinte, avec les façades et/ou la couverture de la construction à laquelle elles s'ajoutent. Leur hauteur n'excédera pas l'égout du toit de la construction existante.

***Véranda**

Définition : Construction en structure légère (aluminium, bois...) entièrement vitrée rapportée en saillie le long d'une façade. Toutefois, le toit peut être opaque. Pour plus de précisions sur ce type de construction, se référer au guide du CAUE du Calvados « concevoir une véranda rapportée » en annexe du règlement.

- **Clôtures :**

De manière générale, les clôtures et plantations ne doivent pas gêner la visibilité le long des voies, notamment aux croisements de voies automobiles.

Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, seront en harmonie avec le bâti qu'elles accompagnent ainsi qu'avec le paysage environnant. En particulier, s'il existe une typologie particulière de clôtures dans une rue ou pour un ensemble de parcelles, elle sera poursuivie pour les nouvelles implantations s'insérant dans cet espace.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

Types de clôtures autorisés en emprise publique

Les murs anciens et les piliers traditionnels doivent être conservés ou restaurés selon des matériaux d'aspect similaire. Les percements nécessaires à l'implantation des portails sont seuls autorisés.

Les clôtures sur rue seront constituées :

- Soit de clôtures à claire-voie doublées ou non d'une haie d'essence locale ;
- Soit de Lisses ;
- Soit d'un murs bahut $\leq 0,8m$, surmontés ou non par un dispositif à claire voie, d'une lisse ou d'une grille/grillage.
- Soit de haie doublée ou non d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie.
- Soit de murs hauts, déjà existants, conservés dans le cadre de projet de restauration/ reconstruction à l'identique, même si ces derniers dépassent 1,8 mètres maximum.

Sauf contraintes technique spécifique, la hauteur des clôtures est limitée à 1,8 mètres maximum.

L'emploi des matériaux/ dispositifs suivants sont interdits :

- Les plaques préfabriquées en béton ;
- Les éléments occultants de type canisses, brandes, claustras, palissades, pare vues, ... ainsi que les grillages rigides accompagnés de lames d'occultation.

Types de clôtures autorisés en limites séparatives

Les clôtures autorisées en limites séparatives ne devront pas dépasser 2m maximum.

Tous les types de clôtures sont autorisées si elles demeurent en harmonie avec la construction principale et le paysage environnant. Les couleurs vives sont interdites.

En limite d'espace naturel (zone N) ou agricole (zone A), les nouvelles clôtures devront être composées de haies d'essences locales, doublées ou non de lisses normandes ou de grillage.

Les clôtures en limites séparatives devront être implantées sur bornes.

- **Équipements relatifs aux nouvelles technologies :**

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

Dans le cas d'implantation de panneaux solaires en toiture, les capteurs solaires seront entièrement intégrés à la couverture, posés à fleur du matériau. Leur implantation doit être étudiée en relation avec le bâtiment et l'environnement (vues lointaines en particulier).

Les paraboles devront ne pas être visibles de l'espace public sauf impossibilité technique et être de préférence d'un ton gris soutenu.

Les citernes, de toute nature (eau-gaz-fuel etc.) seront prioritairement enterrées ; si cela s'avérait impossible, leur implantation fera l'objet d'une intégration paysagère étudiée.

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

- **Emprise au sol et coefficient de perméabilité**

En zone UH, sur les terrains constructibles, il est prescrit une emprise au sol maximale et un coefficient de perméabilité, à savoir :

- Emprise au sol maximale des constructions : 25% ;
- Coefficient de perméabilité minimale : 70% des espaces libres

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas dépasser 250m² sur une emprise foncière.

Le coefficient de perméabilité correspond aux surfaces devant rester perméable aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles. Ces surfaces peuvent être des surfaces de pleine terre (surface en herbe, jardins, pelouses, ...) et/ou plantées ou être dédiées à des espaces de stationnement ou de circulation aménagés avec des matériaux perméables (dalles alvéolés, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/ pierres par exemple).

- **Espace libre et plantations**

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (végétal), à raison de 30% des espaces laissés perméables.

Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues et entretenues, les plantations nouvelles utiliseront obligatoirement des espèces adaptées au sol et aux conditions climatiques. (voir liste en annexe). La liste des végétaux d'essences interdits est jointe en annexe. Les essences invasives ou allergènes sont interdites (cf liste en annexe). Dans la mesure où certaines espèces animales et végétales implantées ou pouvant s'y implanter peuvent présenter un risque sanitaire, il faudra veiller à éviter, voire lutter contre, la prolifération d'espèces envahissantes « nuisibles », vectrices d'arboviroses ou d'allergènes (ex. : ambrosie, chenilles processionnaires du pin ou du chêne, moustique, ...). En particulier, il conviendra de privilégier des espèces au pouvoir allergisant le plus faible possible au droit des espaces végétalisés, de rester vigilant à une bonne circulation et au renouvellement des

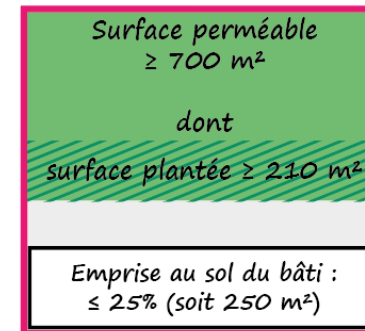
eaux (et ainsi éviter des zones de stagnation) et de retenir des choix d'aménagement et dispositions constructives permettant de limiter ou prévenir l'apparition de gîtes larvaires.

Les espaces libres doivent être paysagers et plantés préférentiellement d'espèces adaptées au sol et aux conditions climatiques d'essences locales ; il en est de même pour les parcs publics et les aires de jeux. (voir liste en annexe)

Les aires de stationnement pourront avantageusement s'intégrer à leur environnement par des aménagements paysagers (talus plantés, plantations d'accompagnement).

- Les espaces verts devront être régulièrement entretenus et les haies taillées.

Exemple :
Unité foncière de 1000 m²



Le stationnement

Les espaces de stationnement limitant l'imperméabilisation des sols sont à privilégier. Ainsi, l'aménagement de ces espaces devra privilégier l'utilisation de surfaces perméables (dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/pierres par exemple).

Sauf impossibilité technique, le stationnement des véhicules (motorisés et non motorisés) correspond aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques à l'intérieur de la propriété.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

1. Pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places par logement minimum.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, la gestion du stationnement des logements pourra s'effectuer via la création d'un parc commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération.

« Conformément aux articles L.151-35 du code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement automobile par logement lors de la construction des logements, établissements ou résidences mentionnées à l'article L151-34 du code de l'urbanisme et concernant notamment :

- *de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat,*
- *des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées,*
- *des résidences universitaires mentionnées. » Extrait du rapport de présentation*

Obligation de stationnement des vélos

Pour les immeubles d'habitation et de bureaux, un espace dédié au stationnement des vélos est obligatoire pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 250m². Cet espace devra être situé en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis les différentes constructions de l'opération en cas de mutualisation du stationnement à l'échelle de l'opération.

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre la circulation des engins de collecte des déchets ménagers, ou dans le cas d'une impossibilité technique, un espace de dépôt intégré d'un point de vue architectural et paysager devra être prévu depuis l'accès principal.

Les accès devront être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements, et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

Les accès devront avoir une largeur minimum de 4 mètres.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès et cheminements limitant l'imperméabilisation des sols sont à privilégier. Ainsi, les espaces de circulation des nouvelles constructions utiliseront en priorité des surfaces perméables (dalles alvéolés, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/ pierres par exemple).

Le portail devra être reculé de 5m par rapport à la limite d'emprise publique/ voirie afin de permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique. Dans l'éventualité où la création d'une entrée charretière est impossible (impossibilité technique), la mise en place d'un portail coulissant en limite d'emprise publique pourra être acceptée.

Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Desserte par les réseaux

L'ensemble des constructions doivent se raccorder aux réseaux collectifs existants.

Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau. Leur mise en œuvre devra être autorisée préalablement par les services compétents. Si la capacité du réseau est insuffisante pour répondre aux besoins de la construction, l'édification de cette construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

Les constructions autres que les bâtiments annexes qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises.

L'aménagement d'une opération d'ensemble devra recevoir un accord préalable du syndicat d'eau. En cas d'insuffisance de la capacité, la réalisation de l'opération sera subordonnée au renforcement du réseau et/ou de la capacité des ressources en eaux potables.

Assainissement

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un branchement particulier, en respectant les dispositions énoncées dans le règlement d'assainissement en vigueur s'il existe.

A titre indicatif, tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte est soumis à l'autorisation des services gestionnaires.

En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, l'assainissement autonome des constructions devra être en conformité avec la réglementation existante. Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public s'il est réalisé.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les futurs aménagements, mouvements de terre et débits d'eau pluviales ne devront pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous-sol. De même, ils ne devront pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.

Chaque propriétaire devra réaliser les dispositifs nécessaires à la collecte et à la gestion des eaux pluviales sur sa propriété et favoriser l'infiltration des eaux sur son terrain sauf en cas d'impossibilité technique et conformément au règlement d'assainissement en vigueur

Dans les secteurs non desservis en assainissement eaux pluviales, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales de ruissellements des parcelles.

Défense incendie

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

Autres réseaux

L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public et/ou par les énergies renouvelables (solaire, photovoltaïque, éolien...).

En cas de branchement sur le réseau public, sauf impossibilité technique, le réseau électrique sera aménagé en souterrain.

Dans le cas de réalisation de voie(s) nouvelle(s), tout réseau, ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

En matière d'éclairage des voies ouvertes au public, les projets intégreront des solutions en matière d'économie d'énergie.

Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câbles et/ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation de ces réseaux. Les opérations d'aménagements doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

Zone UE

UE : zone urbaine à vocation économique

Caractéristiques

« Secteur urbain à vocation particulière d'équipements publics, d'intérêt collectif et de services publics »

Extrait du rapport de présentation

Objectifs

« Maintenir la vocation spécifique de ces secteurs et établir des règles d'implantations et d'aspects des constructions relativement souples afin de répondre à la diversité des formes bâties présentes, tout en permettant le renforcement des équipements structurants et d'intérêt général. » Extrait du rapport de présentation

Dispositions spécifiques :

Il est demandé de se reporter aux dispositions applicables à toute zone pour les règlements relatifs :

- aux changements de destination,
- aux éléments du patrimoine naturel protégé au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- aux éléments du patrimoine bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- aux risques.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Interdiction et limitation de certains usages et affections des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Le tableau suivant précise les destinations et sous destinations autorisées sous réserve :

- Du respect des conditions particulières précisées à la suite du tableau pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions,
- Des interdictions et limitations précisées à la suite du tableau.

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement		(1)	
	Hébergement	X		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau		(1)	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

- (1) Les nouvelles constructions destinées à des logements sont uniquement pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la gestion, la surveillance et l'entretien des établissements autorisés et sous réserve que le logement soit intégré dans le projet de bâtiment d'activités ou d'équipements.
- (2) Les constructions à destination de bureau sont autorisées sous réserve que le/ les bureaux créés soient en lien avec des besoins propres aux équipements présents au sein de la zone.

Les reconstructions à l'identique après démolition/sinistre sont autorisées, sous réserve que le sinistre ne soit pas lié à un risque naturel référencé dans les documents graphiques du règlement et/ou mis en annexes du PLUi.

Les affouillements et exhaussements de sols sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone ainsi qu'à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant les constructions.

Les sous-sols sont autorisés en dehors des zones d'aléas inondations et remontées de nappes.

Autres règles

Sont de plus interdits dans toute la zone UA :

- Les constructions et établissements de toutes natures qui ne respectent pas le caractère de la zone ou qui sont incompatibles avec le paysage urbain environnant ; en particulier les dépôts de véhicules, les entrepôts, les activités industrielles et qui risquent de nuire à l'environnement.
- Les dépôts à l'air libre de déchets, de ferrailles, de combustibles solides et véhicules hors d'usage (entreprises de cassage de voitures) ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
Les installations de camping soumises à autorisation préalable et le stationnement des caravanes.

Volumétrie et implantation des constructions

L'extension de constructions, ne respectant pas les règles d'implantations définies au présent règlement, est autorisée sous réserve de ne pas réduire la distance de l'ensemble par rapport aux limites séparatives et voiries / espaces publics à l'emprise publique, et si la sécurité le permet.

A condition de ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux, une dérogation aux règles d'implantation est autorisée dans les cas suivants :

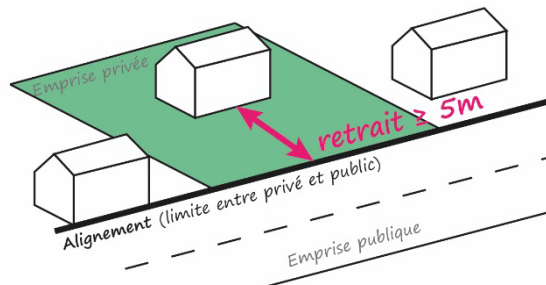
- le maintien d'une harmonie avec l'existant,
- une démolition / reconstruction à l'identique,
- la protection/restauration d'éléments de patrimoine,
- une configuration complexe de la parcelle.
- pour permettre les travaux ou la réalisation d'équipements d'infrastructure ou d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général,

Pour les terrains surplombant la rue, le dénivelé par rapport à la rue sera géré par un mur de soutènement.

• Implantation par rapport aux emprises publiques

Les constructions principales nouvelles sont implantées avec un retrait :

- de 5 mètres minimum par rapport aux limites des emprises publiques.

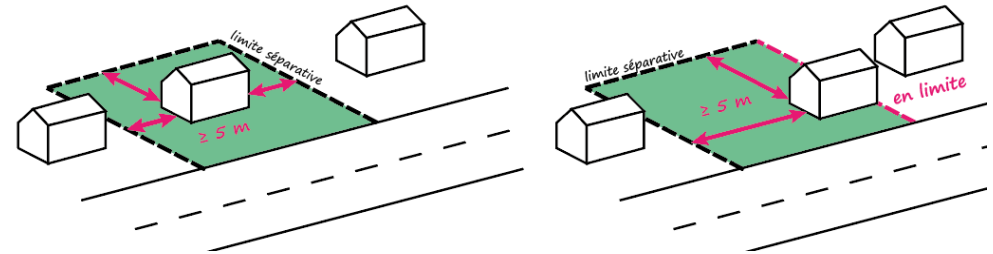


• Implantation par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions est autorisée soit :

- En limite séparative ;
- En retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative.

Exemple d'implantations possibles :

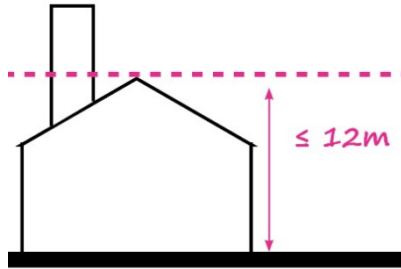


• Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

• Hauteur des constructions

La hauteur des constructions sera limitée à 12 mètres au faitage et à l'acrotère. Cette hauteur maximale pourra être adaptée pour des terrains présentant une forte pente. Un dépassement pourra être autorisé, pour des éléments ponctuels, à cause d'impératifs techniques dûment motivés et liés à la spécificité de l'installation projetée : silo, cheminée, élévateur, etc.



Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Leur hauteur :

- ne devra pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux ;
- devra répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les nouvelles constructions devront veiller à maintenir l'harmonie générale du secteur où elles s'implantent.

Les constructions présenteront une simplicité de volume, une unité de structure et de matériaux, allant dans le sens de l'économie et d'une bonne intégration dans le paysage.

Des propositions architecturales audacieuses peuvent être acceptées sous réserve d'un projet cohérent (volume et matériaux) et à condition qu'elles s'intègrent au site.

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

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et teintes.

Cas particuliers

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics doivent s'intégrer dans l'environnement par leur aspect et implantation. S'ils ne peuvent être dissimulés, ils doivent faire l'objet d'un traitement soigné. Les dispositions relatives aux aspects des toitures et façades ne s'appliquent pas.

- **Matériaux de façades**

Il sera privilégié les façades en matériaux ou revêtements naturels (bois, pierre, métal, verre). Les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat et le blanc pur sont interdits. Les alternances de couleurs ou matériaux couvrant la majorité d'une façade sont interdites.

L'ensemble des façades seront traitées avec le même soin et dans les mêmes tons que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les couleurs des façades allant du granit au couleur beige sont autorisées.

Pour les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements, les volumes du local d'activité et de l'habitation devront présenter une certaine homogénéité, notamment en ce qui concerne les teintes de matériaux.

Sont interdits pour toute construction :

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vues d'être recouverts d'un revêtement ou enduit (ex : carreaux de plâtre, brique creuse...)
- Les couleurs vives.

- **Toiture**

Les couvertures des bâtiments devront être compatibles avec les perspectives environnantes et devront présenter une qualité architecturale certaine.

L'ensemble des styles de toiture sont autorisés (double pentes, toit plat/ toit terrasse, monopente, ...).

Les matériaux de couvertures ne devront pas être de teintes vives, criardes et brillantes.

Les teintes des toitures devront être en harmonie avec les constructions environnantes (gris, brun), le blanc pur étant interdit (sauf si ce dernier n'est pas visible depuis l'espace public).

Les extensions et annexes des constructions auront des caractéristiques et matériaux similaires à ceux qui sont employés pour la construction principale de l'unité foncière.

- **Clôtures**

Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, seront en harmonie avec le bâti qu'elles accompagnent ainsi qu'avec le paysage environnant. En particulier, s'il existe une typologie particulière de clôtures dans une rue ou pour un ensemble de parcelles, elle sera poursuivie pour les nouvelles implantations s'insérant dans cet espace.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles.

Les murs anciens et les piliers traditionnels doivent être conservés ou restaurés selon des matériaux d'aspect similaire. Les percements nécessaires à l'implantation des portails sont seuls autorisés.

Types de clôtures autorisés en emprise publique

Les clôtures sur rue seront constituées :

- De dispositifs à claire-voie doublés ou non de haie bocagère ;
- De haies bocagères.

Sauf contrainte technique spécifique, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres maximum en limite des emprises publiques.

Les ouvrages de maçonnerie sont uniquement autorisés pour la réalisation de porches ou portails dans la zone d'accès à la parcelle, ainsi que pour restaurer/prolonger des murs de clôtures existants et réalisés en matériaux traditionnels (pierres, silex, briques, etc...). En limite d'espace naturel ou agricole, les nouvelles clôtures devront être composées de haies d'essences locales, doublées ou non de lisses normandes ou de grillages.

Les clôtures implantées à l'angle de plusieurs voies et emprises publiques ne feront pas obstacle à la visibilité et la sécurité.

Les clôtures de couleurs vives ne sont pas autorisées.

Types de clôtures autorisés en limite séparative

Les clôtures autorisées en limites séparatives ne devront pas dépasser 2m maximum.

Tous les types de clôtures sont autorisées si elles demeurent en harmonie avec la construction principale et le paysage environnant. Les couleurs vives sont interdites.

En limite d'espace naturel (zone N) ou agricole (zone A), les nouvelles clôtures devront être composées de haies d'essences locales, doublées ou non de lisses normandes ou de grillage.

Les clôtures en limites séparatives devront être implantées sur bornes.

- **Equipements techniques**

Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement (capteurs solaires, éoliennes individuelles, récupération des eaux pluviales, etc.) ne doivent pas porter atteintes aux lieux environnants et devront s'intégrer au paysage.

Les éléments techniques (coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, descentes d'eau, caisson de volets roulants, câbles, etc.) doivent être intégrés à la construction ou aux clôtures en tenant compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Le traitement des éléments de superstructure (souches de cheminée, ventilation, etc.) est à réaliser en harmonie avec la construction qui les porte et par l'emploi de matériaux similaires en termes d'aspect et de teinte.

Les citernes, de toutes nature (eau-gaz-fuel, etc.) seront prioritairement enterrées ; si cela s'avérait impossible, leur implantation fera l'objet d'une intégration paysagère étudiée.

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

- **Emprise au sol et coefficient de perméabilité**

En zone UE, sur les terrains constructibles, il est prescrit une emprise au sol maximale et un coefficient de perméabilité, à savoir :

- Emprise au sol maximale des constructions : 50% ;
- Coefficient de perméabilité minimale : 25%.

Le coefficient de perméabilité correspond aux surfaces devant rester perméable aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles. Ces surfaces peuvent être des surfaces de pleine terre (surface en herbe, jardins, pelouses, ...) et/ou plantées ou être dédiées à des espaces de stationnement ou de circulation aménagés avec des matériaux perméables (dalles alvéolés, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/ pierres par exemple).

- **Espace libre et plantations**

Les projets devront participer à la qualité environnementale végétale par la mise en place d'un accompagnement paysager des espaces extérieurs.

A ce titre, les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (végétal), à raison de 30% des espaces laissés perméables.

Les marges de recul en bordure des voies seront plantées et convenablement entretenus

Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues et entretenues, les plantations nouvelles utiliseront obligatoirement des espèces adaptées au sol et aux conditions climatiques. (voir liste en annexe) ; La liste des végétaux d'essences interdits est jointe en annexe. Les essences invasives ou allergènes sont interdites (cf liste en annexe). Dans la

mesure où certaines espèces animales et végétales implantées ou pouvant s'y implanter peuvent présenter un risque sanitaire, il faudra veiller à éviter, voire lutter contre, la prolifération d'espèces envahissantes « nuisibles », vectrices d'arboviroses ou d'allergènes (ex. : ambrosie, chenilles processionnaires du pin ou du chêne, moustique, ...). En particulier, il conviendra de privilégier des espèces au pouvoir allergisant le plus faible possible au droit des espaces végétalisés, de rester vigilant à une bonne circulation et au renouvellement des eaux (et ainsi éviter des zones de stagnation) et de retenir des choix d'aménagement et dispositions constructives permettant de limiter ou prévenir l'apparition de gîtes larvaires.

Exemple : Unité foncière de 1000 m²



Les espaces libres doivent être paysagers et plantés préférentiellement d'espèces adaptées au sol et aux conditions climatiques d'essences locales; il en est de même pour les parcs publics et les aires de jeux. (voir liste en annexe)

Les aires de stationnement pourront avantageusement s'intégrer à leur environnement par des aménagements paysagers (talus plantés, plantations d'accompagnement). Des haies vives ou rideaux d'arbres d'essences locales variées doivent masquer les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires.

Les espaces verts devront être régulièrement entretenus et les haies taillées.

Le stationnement

Les espaces de stationnement limitant l'imperméabilisation des sols sont à privilégier. Ainsi, l'aménagement de ces espaces devra privilégier l'utilisation de surfaces perméables (dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/pierres par exemple).

Les espaces de stationnement devront être en adéquation avec les besoins générés par l'établissement.

Une mutualisation du stationnement pourra être réalisée entre plusieurs équipements afin de diminuer le nombre d'emplacements à créer.

Obligation de stationnement des vélos

Pour les immeubles de bureaux, un espace dédié au stationnement des vélos est obligatoire pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 250 m². Cet espace devra être situé en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis les différentes constructions de l'opération en cas de mutualisation du stationnement à l'échelle de l'opération.

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre la circulation des engins de collecte des déchets ménagers, ou dans le cas d'une impossibilité technique, un espace de dépôt intégré d'un point de vue architectural et paysager devra être prévu depuis l'accès principal.

Les accès devront être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements, et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

Les accès devront avoir une largeur minimum de 4 mètres.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès et cheminements limitant l'imperméabilisation des sols sont à privilégier. Ainsi, les espaces de circulation des nouvelles constructions utiliseront en priorité des surfaces perméables (dalles alvéolés, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/ pierres par exemple).

Le portail devra être reculé de 5m par rapport à la limite d'emprise publique/ voirie afin de permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique. Dans l'éventualité où la création d'une entrée charretière est impossible (impossibilité technique), la mise en place d'un portail coulissant en limite d'emprise publique pourra être acceptée.

Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Desserte par les réseaux

L'ensemble des constructions doivent se raccorder aux réseaux collectifs existants.

Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau. Leur mise en œuvre devra être autorisée préalablement par les services compétents. Si la capacité du réseau est insuffisante pour répondre aux besoins de la construction, l'édification de cette construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

Les constructions autres que les bâtiments annexes qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises.

L'aménagement d'une opération d'ensemble devra recevoir un accord préalable du syndicat d'eau. En cas d'insuffisance de la capacité, la réalisation de l'opération sera subordonnée au renforcement du réseau et/ou de la capacité des ressources en eaux potables.

Assainissement

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un branchement particulier, en respectant les dispositions énoncées dans le règlement d'assainissement en vigueur s'il existe.

A titre indicatif, tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte est soumis à l'autorisation des services gestionnaires.

En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, l'assainissement autonome des constructions devra être en conformité avec la réglementation existante. Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public s'il est réalisé.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les futurs aménagements, mouvements de terre et débits d'eau pluviales ne devront pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous-sol. De même, ils ne devront pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.

Chaque propriétaire devra réaliser les dispositifs nécessaires à la collecte et à la gestion des eaux pluviales sur sa propriété et favoriser l'infiltration des eaux sur son terrain sauf en cas d'impossibilité technique et conformément au règlement d'assainissement en vigueur

Dans les secteurs non desservis en assainissement eaux pluviales, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales de ruissellements des parcelles.

Défense incendie

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

Autres réseaux

L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public et/ou par les énergies renouvelables (solaire, photovoltaïque, éolien...).

En cas de branchement sur le réseau public, sauf impossibilité technique, le réseau électrique sera aménagé en souterrain.

Dans le cas de réalisation de voie(s) nouvelle(s), tout réseau, ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

En matière d'éclairage des voies ouvertes au public, les projets intégreront des solutions en matière d'économie d'énergie.

Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câbles et/ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation de ces réseaux. Les opérations d'aménagements doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

Zone UX

UX : zone urbaine à vocation d'activités économiques

Caractéristiques

« Zone urbaine à vocation économique correspondant aux secteurs regroupant une part importante du tissu économique local. Elle se caractérise par une très forte spécialisation des constructions avec une diversité fonctionnelle limitée »

Extrait du rapport de présentation

Objectifs

« Maintenir la vocation spécifique de ces secteurs et établir des règles d'implantations et d'aspects des constructions relativement souples afin de répondre à la diversité des formes bâties présentes, tout en permettant le maintien et le renforcement des activités économiques et commerciales..» Extrait du rapport de présentation

Dispositions spécifiques :

Il est demandé de se reporter aux dispositions applicables à toute zone pour les règlements relatifs :

- aux changements de destination,
- aux éléments du patrimoine naturel protégé au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- aux éléments du patrimoine bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- aux risques.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Le tableau suivant précise les destinations et sous destinations autorisées sous réserve :

- Du respect des conditions particulières précisées à la suite du tableau pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions,
- Des interdictions et limitations précisées à la suite du tableau.

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement		(1)	
	Hébergement			X
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

(1) Les nouvelles constructions destinées à des logements sont uniquement pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la gestion, la surveillance et l'entretien des établissements autorisés et sous réserve que le logement soit intégré dans le projet de bâtiment d'activités ou d'équipements.

Les reconstructions à l'identique après démolition/sinistre sont autorisées, sous réserve que le sinistre ne soit pas lié à un risque naturel référencé dans les documents graphiques du règlement et/ou mis en annexes du PLUi.

Les affouillements et exhaussements de sols sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone ainsi qu'à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant les constructions.

Les sous-sols sont autorisés en dehors des zones d'aléas inondations et remontées de nappes.

Autres règles

Sont de plus interdits dans toute la zone UX :

- Les constructions et établissements de toutes natures qui ne respectent pas le caractère de la zone ou qui sont incompatibles avec le paysage urbain environnant ; en particulier les dépôts de véhicules, les entrepôts, les activités industrielles et qui risquent de nuire à l'environnement.
- Les dépôts à l'air libre de déchets, de ferrailles, de combustibles solides et véhicules hors d'usage (entreprises de cassage de voitures) ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les installations de camping soumises à autorisation préalable et le stationnement des caravanes.

Volumétrie et implantation des constructions

L'implantation et la volumétrie des constructions seront étudiées pour :

- permettre une insertion qualitative dans l'environnement bâti et paysager,
- répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure,
- limiter les éventuelles nuisances sur les habitations voisines et préserver l'intimité des riverains.

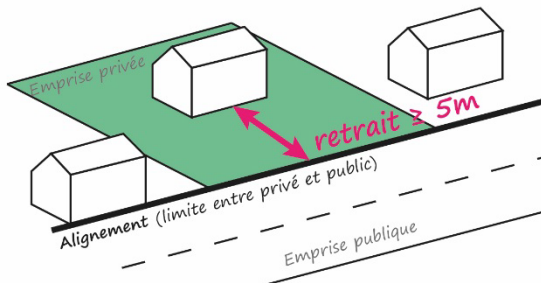
La hauteur des nouvelles constructions :

- ne devra pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux ;
- devra répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure.

- **Implantation par rapport aux emprises publiques**

Les constructions en zone UX sont autorisées :

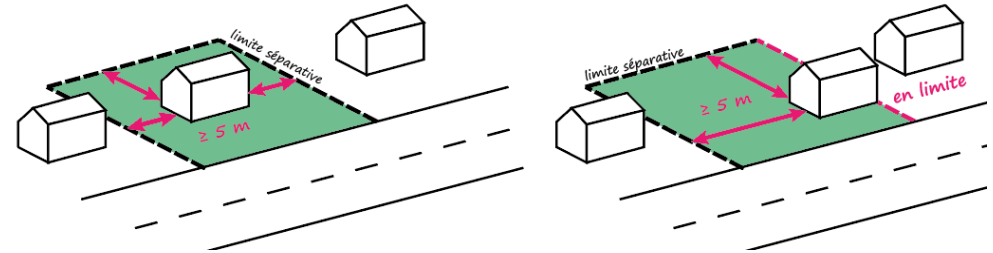
- En retrait de 15 mètres minimum par rapport à l'axe des routes départementales ;
- En retrait de 5 mètres minimum par rapport aux autres voies.



- **Implantation par rapport aux limites séparatives**

En zone UX, les constructions doivent s'implanter soit :

- En limite séparative,
- En retrait de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.



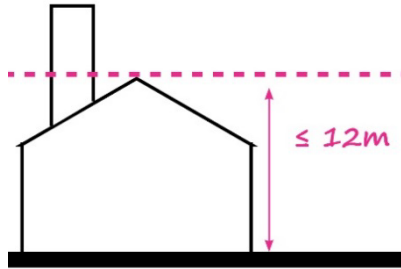
- **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

- **Hauteur des constructions**

Hauteur maximale :

La hauteur des constructions sera limitée à 12 mètres au faitage et à l'acrotère. Cette hauteur maximale pourra être adaptée pour des terrains présentant une forte pente. Un dépassement pourra être autorisé, pour des éléments ponctuels, à cause d'impératifs techniques dûment motivés et liés à la spécificité de l'installation projetée : silo, cheminée, élévateur, etc.



Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Leur hauteur :

- ne devra pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux ;
- devra répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les nouvelles constructions devront veiller à maintenir l'harmonie générale du secteur où elles s'implantent.

Les constructions présenteront une simplicité de volume, une unité de structure et de matériaux, allant dans le sens de l'économie et d'une bonne intégration dans le paysage.

Des propositions architecturales audacieuses peuvent être acceptées sous réserve d'un projet cohérent (volume et matériaux) et à condition qu'elles s'intègrent au site.

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

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et teintes.

Cas particuliers

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics doivent s'intégrer dans l'environnement par leur aspect et implantation. S'ils ne peuvent être dissimulés, ils doivent faire l'objet d'un traitement soigné. Les dispositions relatives aux aspects des toitures et façades ne s'appliquent pas.

• Matériaux de façades

Il sera privilégié les façades en matériaux ou revêtements naturels (bois, pierre, métal, verre). Les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat et le blanc pur sont interdits. Les alternances de couleurs ou matériaux couvrant la majorité d'une façade sont interdites.

L'ensemble des façades seront traitées avec le même soin et dans les mêmes tons que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les couleurs des façades allant du granit au couleur beige sont autorisées.

Pour les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements, les volumes du local d'activité et de l'habitation devront présenter une certaine homogénéité, notamment en ce qui concerne les teintes de matériaux.

Sont interdits pour toute construction :

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vues d'être recouverts d'un revêtement ou enduit (ex : carreaux de plâtre, brique creuse...)
- Les couleurs vives.

• Toiture

Les couvertures des bâtiments devront être compatibles avec les perspectives environnantes et devront présenter une qualité architecturale certaine.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'ensemble des styles de toiture sont autorisés (double pentes, toit plat/ toit terrasse, monopente, ...).

Les matériaux de couvertures ne devront pas être de teintes vives, criardes et brillantes.

Les teintes des toitures devront être en harmonie avec les constructions environnantes (gris, brun), le blanc pur étant interdit (sauf si ce dernier n'est pas visible depuis l'espace public).

Les extensions et annexes des constructions auront des caractéristiques et matériaux similaires à ceux qui sont employés pour la construction principale de l'unité foncière.

- **Clôtures**

Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, seront en harmonie avec le bâti qu'elles accompagnent ainsi qu'avec le paysage environnant. En particulier, s'il existe une typologie particulière de clôtures dans une rue ou pour un ensemble de parcelles, elle sera poursuivie pour les nouvelles implantations s'insérant dans cet espace.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles.

Les murs anciens et les piliers traditionnels doivent être conservés ou restaurés selon des matériaux d'aspect similaire. Les percements nécessaires à l'implantation des portails sont seuls autorisés.

Types de clôtures autorisés en emprise publique

Les clôtures sur rue seront constituées :

- De dispositifs à claire-voie doublés ou non de haie bocagère ;
- De haies bocagères.

Sauf contrainte technique spécifique, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres maximum en limite des emprises publiques.

Les ouvrages de maçonnerie sont uniquement autorisés pour la réalisation de porches ou portails dans la zone d'accès à la parcelle, ainsi que pour restaurer/prolonger des murs de clôtures existants et réalisés en matériaux traditionnels (pierres, silex, briques, etc...). En limite d'espace naturel ou agricole, les nouvelles clôtures devront être composées de haies d'essences locales, doublées ou non de lisses normandes ou de grillages.

Les clôtures implantées à l'angle de plusieurs voies et emprises publiques ne feront pas obstacle à la visibilité et la sécurité.

Les clôtures de couleurs vives ne sont pas autorisées.

Types de clôtures autorisés en limite séparative

Les clôtures autorisées en limites séparatives ne devront pas dépasser 2m maximum.

Tous les types de clôtures sont autorisées si elles demeurent en harmonie avec la construction principale et le paysage environnant. Les couleurs vives sont interdites.

En limite d'espace naturel (zone N) ou agricole (zone A), les nouvelles clôtures devront être composées de haies d'essences locales, doublées ou non de lisses normandes ou de grillage.

Les clôtures en limites séparatives devront être implantées sur bornes.

- **Equipements techniques**

Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement (capteurs solaires, éoliennes individuelles, récupération des eaux pluviales, etc.) ne doivent pas porter atteintes aux lieux environnants et devront s'intégrer au paysage.

Les éléments techniques (coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, descentes d'eau, caisson de volets roulants, cables, etc.) doivent être intégrés à la construction ou aux clôtures en tenant compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Le traitement des éléments de superstructure (souches de cheminée, ventilation, etc.) est à réaliser en harmonie avec la construction qui les porte et par l'emploi de matériaux similaires en termes d'aspect et de teinte.

Les citernes, de toutes nature (eau-gaz-fuel, etc.) seront prioritairement enterrées ; si cela s'avérait impossible, leur implantation fera l'objet d'une intégration paysagère étudiée.

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

- **Emprise au sol et coefficient de perméabilité**

En zone UX, sur les terrains constructibles, il est prescrit une emprise au sol maximale et un coefficient de perméabilité, à savoir :

- Emprise au sol maximale des constructions : 50% ;
- Coefficient de perméabilité minimale : 25%.

Le coefficient de perméabilité correspond aux surfaces devant rester perméable aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles. Ces surfaces peuvent être des surfaces de pleine terre (surface en herbe, jardins, pelouses, ...) et/ou plantées ou être dédiées à des espaces de stationnement ou de circulation aménagés avec des matériaux perméables (dalles alvéolés, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/ pierres par exemple).

- **Espace libre et plantations**

Les projets devront participer à la qualité environnementale végétale par la mise en place d'un accompagnement paysager des espaces extérieurs.

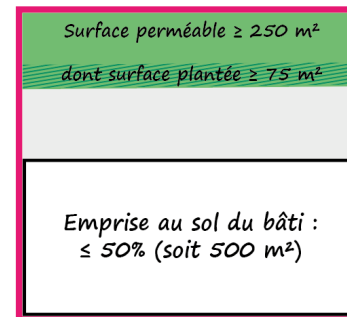
A ce titre, les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (végétal), à raison de 30% des espaces laissés perméables.

Les marges de recul en bordure des voies seront plantées et convenablement entretenus

Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues et entretenues, les plantations nouvelles utiliseront obligatoirement des espèces adaptées au sol et aux conditions climatiques. (voir liste en annexe). La liste des végétaux d'essences interdits est jointe en annexe. Les essences invasives ou allergènes sont interdites (cf liste en annexe). Dans la mesure où certaines espèces animales et végétales implantées ou pouvant s'y implanter

peuvent présenter un risque sanitaire, il faudra veiller à éviter, voire lutter contre, la prolifération d'espèces envahissantes « nuisibles », vectrices d'arboviroses ou d'allergènes (ex. : ambrosie, chenilles processionnaires du pin ou du chêne, moustique, ...). En particulier, il conviendra de privilégier des espèces au pouvoir allergisant le plus faible possible au droit des espaces végétalisés, de rester vigilant à une bonne circulation et au renouvellement des eaux (et ainsi éviter des zones de stagnation) et de retenir des choix d'aménagement et dispositions constructives permettant de limiter ou prévenir l'apparition de gîtes larvaires.

Exemple : Unité foncière de 1000 m²



Les espaces libres doivent être paysagers et plantés préférentiellement d'espèces adaptées au sol et aux conditions climatiques d'essences locales ; il en est de même pour les parcs publics et les aires de jeux. (voir liste en annexe)

Les aires de stationnement pourront avantageusement s'intégrer à leur environnement par des aménagements paysagers (talus plantés, plantations d'accompagnement). Des haies vives ou rideaux d'arbres d'essences locales variées doivent masquer les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires.

Les espaces verts devront être régulièrement entretenus et les haies taillées.

Le stationnement

Les espaces de stationnement limitant l'imperméabilisation des sols sont à privilégier. Ainsi, l'aménagement de ces espaces devra privilégier l'utilisation de surfaces perméables (dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/pierres par exemple).

Les espaces de stationnement devront être en adéquation avec les besoins générés par l'établissement.

Une mutualisation du stationnement pourra être réalisée entre plusieurs équipements afin de diminuer le nombre d'emplacements à créer.

Obligation de stationnement des vélos

Pour les immeubles de bureaux, un espace dédié au stationnement des vélos est obligatoire pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 250 m². Cet espace devra être situé en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis les différentes constructions de l'opération en cas de mutualisation du stationnement à l'échelle de l'opération.

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre la circulation des engins de collecte des déchets ménagers, ou dans le cas d'une impossibilité technique, un espace de dépôt intégré d'un point de vue architectural et paysager devra être prévu depuis l'accès principal.

Les accès devront être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements, et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

Les accès devront avoir une largeur minimum de 4 mètres.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès et cheminements limitant l'imperméabilisation des sols sont à privilégier. Ainsi, les espaces de circulation des nouvelles constructions utiliseront en priorité des surfaces perméables (dalles alvéolés, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/ pierres par exemple).

Le portail devra être reculé de 5m par rapport à la limite d'emprise publique/ voirie afin de permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique. Dans l'éventualité où la création d'une entrée charretière est impossible (impossibilité technique), la mise en place d'un portail coulissant en limite d'emprise publique pourra être acceptée.

Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Desserte par les réseaux

L'ensemble des constructions doivent se raccorder aux réseaux collectifs existants.

Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau. Leur mise en œuvre devra être autorisée préalablement par les services compétents. Si la capacité du réseau est insuffisante pour répondre aux besoins de la construction, l'édification de cette construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

Les constructions autres que les bâtiments annexes qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises.

L'aménagement d'une opération d'ensemble devra recevoir un accord préalable du syndicat d'eau. En cas d'insuffisance de la capacité, la réalisation de l'opération sera subordonnée au renforcement du réseau et/ou de la capacité des ressources en eaux potables.

Assainissement

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un branchement particulier, en respectant les dispositions énoncées dans le règlement d'assainissement en vigueur s'il existe.

A titre indicatif, tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte est soumis à l'autorisation des services gestionnaires.

En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, l'assainissement autonome des constructions devra être en conformité avec la réglementation existante. Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public s'il est réalisé.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les futurs aménagements, mouvements de terre et débits d'eau pluviales ne devront pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous-sol. De même, ils ne devront pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.

Chaque propriétaire devra réaliser les dispositifs nécessaires à la collecte et à la gestion des eaux pluviales sur sa propriété et favoriser l'infiltration des eaux sur son terrain sauf en cas d'impossibilité technique et conformément au règlement d'assainissement en vigueur

Dans les secteurs non desservis en assainissement eaux pluviales, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales de ruissellements des parcelles.

Défense incendie

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

Autres réseaux

L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public et/ou par les énergies renouvelables (solaire, photovoltaïque, éolien...).

En cas de branchement sur le réseau public, sauf impossibilité technique, le réseau électrique sera aménagé en souterrain.

Dans le cas de réalisation de voie(s) nouvelle(s), tout réseau, ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

En matière d'éclairage des voies ouvertes au public, les projets intégreront des solutions en matière d'économie d'énergie.

Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câbles et/ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation de ces réseaux. Les opérations d'aménagements doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Zone AUC

AUC : zone à urbaniser de moyenne densité

Caractéristiques

« Elle correspond aux espaces d'extension des communes situés dans le prolongement des zones UC »

Extrait du rapport de présentation

Objectifs

« Développer la vocation résidentielle des communes en confortant les espaces structurants et équipés, dans la continuité de l'identité urbaine existante »

Extrait du rapport de présentation

Décomposition et sous-zones

« Compte tenu des différences morphologiques et typologiques mais aussi dans les objectifs de développement de certaines communes concernées, deux sous-zones ont été mises en place :

- AUCa qui concerne la commune de Beaumesnil,
- AUCb qui concerne l'ensemble des autres communes ».

Extrait du rapport de présentation

Dispositions spécifiques :

Il est demandé de se reporter aux dispositions applicables à toute zone pour les règlements relatifs :

- aux changements de destination,
- aux éléments du patrimoine naturel protégé au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- aux éléments du patrimoine bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- aux risques.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Interdiction et limitation de certains usages et affections des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Interdiction et limitation de certains usages et affections des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Le tableau suivant précise les destinations et sous destinations autorisées sous réserve :

- Du respect des conditions particulières précisées à la suite du tableau pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions,
- Des interdictions et limitations précisées à la suite du tableau.

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail		(1)	
	Restauration		(1)	
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique		(1)	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	X		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		

Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie			X
	Entrepôt		(1)	
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition			X

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

(1) Les constructions à usage de commerce et activité de services ainsi qu'à usage d'industrie et d'entrepôt sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent ni de risques (stockage de produits dangereux par exemple) ou de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone (bruits, vibrations, odeurs...),

Les reconstructions à l'identique après démolition/sinistre sont autorisées, sous réserve que le sinistre ne soit pas lié à un risque naturel référencé dans les documents graphiques du règlement et/ou mis en annexes du PLUi.

Les affouillements et exhaussements de sols sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone ainsi qu'à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant les constructions.

Autres règles

Sont de plus interdits dans toute la zone AUC :

- Les constructions et établissements de toutes natures qui ne respectent pas le caractère de la zone ou qui sont incompatibles avec le paysage urbain environnant ; en particulier les dépôts de véhicules, les entrepôts, les activités industrielles et qui risquent de nuire à l'environnement.
- Les dépôts à l'air libre de déchets, de ferrailles, de combustibles solides et véhicules hors d'usage (entreprises de cassage de voitures) ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les installations de camping soumises à autorisation préalable et le stationnement des caravanes.

Volumétrie et implantation des constructions

L'extension de constructions, ne respectant pas les règles d'implantations définies au présent règlement, est autorisée sous réserve de ne pas réduire la distance de l'ensemble par rapport aux limites séparatives et voiries / espaces publics à l'emprise publique, et si la sécurité le permet.

A condition de ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux, une dérogation aux règles d'implantation est autorisée dans les cas suivants :

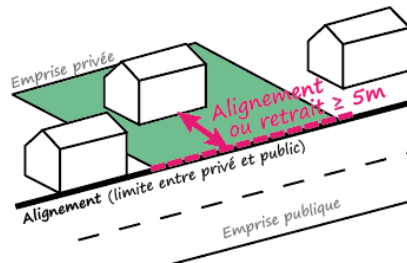
- le maintien d'une harmonie avec l'existant,
- une démolition / reconstruction à l'identique,
- la protection/restauration d'éléments de patrimoine,
- une configuration complexe de la parcelle.
- pour permettre les travaux ou la réalisation d'équipements d'infrastructure ou d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général,

Pour les terrains surplombant la rue, le dénivelé par rapport à la rue sera géré par un mur de soutènement.

• Implantation par rapport aux emprises publiques

Les constructions en zone AUC doivent soit :

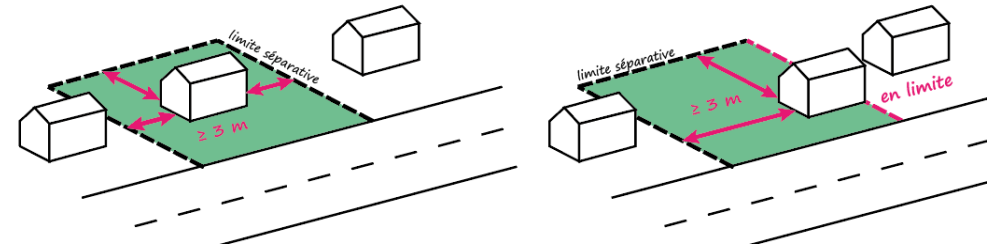
- S'implanter en alignement du bâti existant ;
- En retrait supérieur ou égale à 5 mètres par rapport à l'alignement des emprises publiques.



• Implantation par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions principales devront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait de 3 mètres minimum de celle-ci.

Exemple d'implantations possibles :



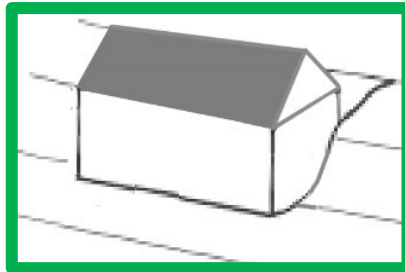
• Implantation sur le terrain

L'implantation des constructions devra être cohérente avec l'implantation du bâti environnant et d'architecture traditionnelle.

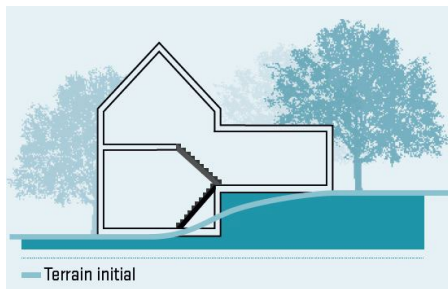
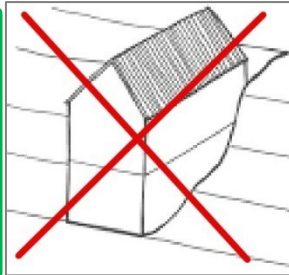
Un soin particulier sera apporté à l'implantation des constructions dans les terrains en pente. La plantation de bosquets d'arbres participera à l'insertion dans le paysage des constructions.

La construction principale sera implantée perpendiculairement à la pente (dans le sens des lignes de pente).

Implantation à privilégier



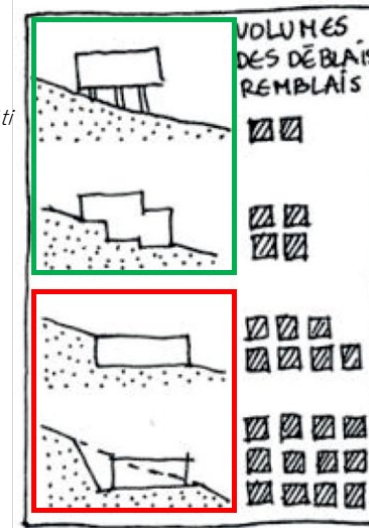
Implantation proscrite



Exemple d'organisation intérieure permettant de tirer parti du relief tout en limitant les remblais et déblais

Les remblais et les déblais seront réduits autant que possible, de façon à conserver au terrain un profil naturel. Les talus créés auront une pente maximale de 1 pour 3.

Exemples d'insertion du bâti dans la pente à privilégier



Exemples d'insertion du bâti dans la pente à éviter

Les dénivelés sont gérés par des terrasses ou murets. Toutes excavations ou plate-formes importantes sont interdites.

Un soin particulier sera apporté à l'implantation des constructions dans les terrains en pente. La plantation de bosquets d'arbres participera à l'insertion dans le paysage des constructions.

- **Hauteur des constructions**

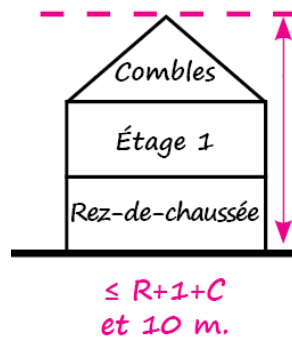
En zone AUC, la hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel avant aménagement est limitée à 10 mètres au faîtage et à l'acrotère (RDC + 1 étage ou RDC + 1 étage + combles), le terrain naturel étant défini comme le terrain n'ayant subi préalablement à la construction de transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

Terrains en pente et remodelés :

Dans le cas de terrains en pente, la cote du milieu de la construction servira de référence.

Les équipements d'infrastructure seront exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Les ouvrages liés à la production d'énergie renouvelable sont exclus du calcul de la hauteur maximale des constructions.



Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Est interdit, tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

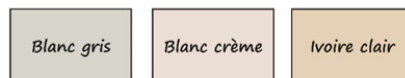
- **Matériaux de façades**

Les constructions devront être réalisées en matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Elles devront présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie générale de l'agglomération et des paysages.

Les façades seront réalisées en matériaux destinés à rester apparents. A défaut, les façades devront recevoir un parement ou un enduit, soit teinté dans la masse, soit peint. La teinte de ces enduits ou peintures devra s'apparenter aux coloris traditionnels de la région (teinte proche du granit, schiste, teintes ocres, ...) s'appuyant sur la palette de couleur ci-après.

L'usage des couleurs vives est interdit.

Teintes dominantes



Teintes secondaires



L'isolation par l'extérieur des constructions est autorisée à partir du moment où les matériaux et les teintes respectent les prescriptions du présent règlement.

- **Matériaux de toitures**

Les matériaux et teintes autorisés doivent se rapprocher des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Elles devront présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'environnement et les paysages avoisinants (constructions environnantes, caractère des lieux).

En zone UC, tous les matériaux de couleurs ou de teintes ardoises ou s'en rapprochant sont autorisés, de même que les tuiles et les matériaux d'aspect tuiles et le chaume.

Sous réserve d'intégration, sont autorisés de manière non prédominante : le zinc, le bois, les toitures végétalisées.

Peuvent également être autorisés le bac acier ou les matériaux d'aspect similaire :

- De manière ponctuelle sur les constructions d'habitation dans le cadre d'une démarche architecturale de qualité ;
- Sur les annexes et les extensions.

Les autres matériaux sont interdits sauf dans le cadre d'une reconstruction à l'identique.

Les aspects suivants sont interdits : brillants, ondulés, métalliques.

- **Formes et volumes**

Les toitures des volumes principaux devront tenir compte du cadre bâti et s'harmoniser avec les caractéristiques des constructions voisines.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Toute construction, agrandissement, restauration, annexe, doit être conçue en fonction du caractère du site de façon à s'harmoniser avec son environnement architectural et paysager.

En zone AUCa :

Sont autorisés les toits :

- A double pente ;
- A croupes ;
- A quatre pentes dès lors que le faitage est significatif (interdiction des toits en pointe de diamant).

En zone AUCa, les toitures terrasses et monopentes sont uniquement autorisées ;

- Dans le cadre de techniques innovante d'économie ou de production d'énergie (ex : toitures végétalisées) ;
- Pour les extensions, annexes ou les éléments de liaison de moins de 30 m² d'emprise au sol (volume minoritaire par rapport à la construction principale) ;
- Pour les constructions à vocations d'équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En zone AUCb :

Sont autorisés les toits :

- A double pente ;
- A croupes ;
- A quatre pentes dès lors que le faitage est significatif (interdiction des toits en pointe de diamant) ;
- Les toits plats, toits terrasses ou toit monopente.

Les lucarnes existantes doivent être conservées dans les projets de rénovations, travaux, et/ou reconstructions.

Les vérandas* peuvent s'affranchir en tout ou partie des règles précédemment édictées en ce qui concerne notamment les matériaux à condition que la structure s'inscrive en harmonie, en particulier de teinte, avec les façades et/ou la couverture de la construction à laquelle elles s'ajoutent. Leur hauteur n'excédera pas l'égout du toit de la construction existante.

****Véranda***

Définition : Construction en structure légère (aluminium, bois...) entièrement vitrée rapportée en saillie le long d'une façade. Toutefois, le toit peut être opaque. Pour plus de précisions sur ce type de construction, se référer au guide du CAUE du Calvados « concevoir une véranda rapportée » en annexe du règlement.

- **Clôtures :**

De manière générale, les clôtures et plantations ne doivent pas gêner la visibilité le long des voies, notamment aux croisements de voies automobiles.

Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, seront en harmonie avec le bâti qu'elles accompagnent ainsi qu'avec le paysage environnant. En particulier, s'il existe une typologie particulière de clôtures dans une rue ou pour un ensemble de parcelles, elle sera poursuivie pour les nouvelles implantations s'insérant dans cet espace.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

Types de clôtures autorisés en emprise publique

Les murs anciens et les piliers traditionnels doivent être conservés ou restaurés selon des matériaux d'aspect similaire. Les percements nécessaires à l'implantation des portails sont seuls autorisés.

Les clôtures sur rue seront constituées :

- Soit de clôtures à claire-voie doublées ou non d'une haie d'essence locale ;
- Soit de Lisses ;
- Soit d'un murs bahut $\leq 0,8m$, surmontés ou non par un dispositif à claire voie, d'une lisse ou d'une grille/grillage.
- Soit de haie doublée ou non d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie.
- Soit de murs hauts, déjà existants, conservés dans le cadre de projet de restauration/ reconstruction à l'identique, même si ces derniers dépassent 1,8 mètres maximum.

Sauf contraintes technique spécifique, la hauteur des clôtures est limitée à 1,8 mètres maximum.

L'emploi des matériaux/ dispositifs suivants sont interdits :

- Les plaques préfabriquées en béton ;
- Les éléments occultants de type canisses, brandes, claustras, palissades, pare vues, ... ainsi que les grillages rigides accompagnés de lames d'occultation.

Types de clôtures autorisés en limites séparatives

Les clôtures autorisées en limites séparatives ne devront pas dépasser 2m maximum.

Tous les types de clôtures sont autorisées si elles demeurent en harmonie avec la construction principale et le paysage environnant. Les couleurs vives sont interdites.

En limite d'espace naturel (zone N) ou agricole (zone A), les nouvelles clôtures devront être composées de haies d'essences locales, doublées ou non de lisses normandes ou de grillage.

Les clôtures en limites séparatives devront être implantées sur bornes.

- **Équipements relatifs aux nouvelles technologies :**

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

Dans le cas d'implantation de panneaux solaires en toiture, les capteurs solaires seront entièrement intégrés à la couverture, posés à fleur du matériau. Leur implantation doit être étudiée en relation avec le bâtiment et l'environnement (vues lointaines en particulier).

Les paraboles devront ne pas être visibles de l'espace public sauf impossibilité technique et être de préférence d'un ton gris soutenu.

Les citernes, de toute nature (eau-gaz-fuel etc.) seront prioritairement enterrées ; si cela s'avérait impossible, leur implantation fera l'objet d'une intégration paysagère étudiée.

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

- Emprise au sol et coefficient de perméabilité**

En zone AUC, sur les terrains constructibles, il est prescrit une emprise au sol maximale et un coefficient de perméabilité. Les dispositions applicables sont déclinées selon la superficie de l'unité foncière et précisées dans le tableau suivant :

Superficie de l'unité foncière	Dispositions applicables	
	Emprise au sol maximale des constructions	Coefficient de perméabilité minimale
<500 m ²	40%	50%
<1000 m ²	30%	60%
>1000 m ²	25%	65%

L'emprise au sol des constructions ne pourra toutefois pas dépasser 250 m² par unité foncière.

Le coefficient de perméabilité correspond aux surfaces devant rester perméable aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles. Ces surfaces peuvent être des surfaces de pleine terre (surface en herbe, jardins, pelouses, ...) et/ou plantées ou être dédiées à des espaces de stationnement ou de circulation aménagés avec des matériaux perméables (dalles alvéolés, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/ pierres par exemple).

- Espace libre et plantations**

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (végétal), à raison de 30% des espaces laissés perméables.

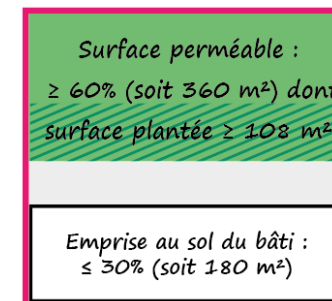
Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues et entretenues, les plantations nouvelles utiliseront obligatoirement des espèces adaptées au sol et aux conditions climatiques. (voir liste en annexe). La liste des végétaux d'essences interdits est jointe en annexe. Les essences invasives ou allergènes sont interdites (cf liste en annexe). Dans la mesure où certaines espèces animales et végétales implantées ou pouvant s'y planter peuvent présenter un risque sanitaire, il faudra veiller à éviter, voire lutter contre, la prolifération d'espèces envahissantes « nuisibles », vectrices d'arboviroses ou d'allergènes (ex. : ambrosie, chenilles processionnaires du pin ou du chêne, moustique, ...). En particulier, il conviendra de privilégier des espèces au pouvoir allergisant le plus faible possible au droit des espaces végétalisés, de rester vigilant à une bonne circulation et au renouvellement des eaux (et ainsi éviter des zones de stagnation) et de retenir des choix d'aménagement et dispositions constructives permettant de limiter ou prévenir l'apparition de gîtes larvaires.

Les espaces libres doivent être paysagers et plantés préférentiellement d'espèces adaptées au sol et aux conditions climatiques d'essences locales; il en est de même pour les parcs publics et les aires de jeux. (voir liste en annexe)

Les aires de stationnement pourront avantageusement s'intégrer à leur environnement par des aménagements paysagers (talus plantés, plantations d'accompagnement).

Les espaces verts devront être régulièrement entretenus et les haies taillées.

Exemple : AUC = Unité foncière de 600 m²



Le stationnement

Les espaces de stationnement limitant l'imperméabilisation des sols sont à privilégier. Ainsi, l'aménagement de ces espaces devra privilégier l'utilisation de surfaces perméables (dalles alvéolés, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/pierres par exemple).

Sauf impossibilité technique, le stationnement des véhicules (motorisés et non motorisés) correspond aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques à l'intérieur de la propriété.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

1. Pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places par logement minimum.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, la gestion du stationnement des logements pourra s'effectuer via la création d'un parc commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération.

« Conformément aux articles L.151-35 du code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement automobile par logement lors de la construction des logements, établissements ou résidences mentionnées à l'article L151-34 du code de l'urbanisme et concernant notamment :

- *de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat,*
- *des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées,*
- *des résidences universitaires mentionnées. » Extrait du rapport de présentation*

Obligation de stationnement des vélos

Pour les immeubles d'habitation et de bureaux, un espace dédié au stationnement des vélos est obligatoire pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 250m². Cet espace devra être situé en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis les différentes constructions de l'opération en cas de mutualisation du stationnement à l'échelle de l'opération.

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre la circulation des engins de collecte des déchets ménagers, ou dans le cas d'une impossibilité technique, un espace de dépôt intégré d'un point de vue architectural et paysager devra être prévu depuis l'accès principal.

Les accès devront être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements, et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

Les accès devront avoir une largeur minimum de 4 mètres.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès et cheminements limitant l'imperméabilisation des sols sont à privilégier. Ainsi, les espaces de circulation des nouvelles constructions utiliseront en priorité des surfaces perméables (dalles alvéolés, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/ pierres par exemple).

Le portail devra être reculé de 5m par rapport à la limite d'emprise publique/ voirie afin de permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique. Dans l'éventualité où la création d'une entrée charretière est impossible (impossibilité technique), la mise en place d'un portail coulissant en limite d'emprise publique pourra être acceptée.

Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Desserte par les réseaux

L'ensemble des constructions doivent se raccorder aux réseaux collectifs existants.

Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau. Leur mise en œuvre devra être autorisée préalablement par les services compétents. Si la capacité du réseau est insuffisante pour répondre aux besoins de la construction, l'édification de cette construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

Les constructions autres que les bâtiments annexes qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises.

L'aménagement d'une opération d'ensemble devra recevoir un accord préalable du syndicat d'eau. En cas d'insuffisance de la capacité, la réalisation de l'opération sera subordonnée au renforcement du réseau et/ou de la capacité des ressources en eaux potables.

Assainissement

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un branchement particulier, en respectant les dispositions énoncées dans le règlement d'assainissement en vigueur s'il existe.

A titre indicatif, tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte est soumis à l'autorisation des services gestionnaires.

En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, l'assainissement autonome des constructions devra être en conformité avec la réglementation existante. Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public s'il est réalisé.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les futurs aménagements, mouvements de terre et débits d'eau pluviales ne devront pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous-sol. De même, ils ne devront pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.

Chaque propriétaire devra réaliser les dispositifs nécessaires à la collecte et à la gestion des eaux pluviales sur sa propriété et favoriser l'infiltration des eaux sur son terrain sauf en cas d'impossibilité technique et conformément au règlement d'assainissement en vigueur

Dans les secteurs non desservis en assainissement eaux pluviales, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales de ruissellements des parcelles.

Défense incendie

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

Autres réseaux

L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public et/ou par les énergies renouvelables (solaire, photovoltaïque, éolien...).

En cas de branchement sur le réseau public, sauf impossibilité technique, le réseau électrique sera aménagé en souterrain.

Dans le cas de réalisation de voie(s) nouvelle(s), tout réseau, ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

En matière d'éclairage des voies ouvertes au public, les projets intégreront des solutions en matière d'économie d'énergie.

Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câbles et/ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation de ces réseaux. Les opérations d'aménagements doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

Zone AUE

AUE : zone à urbaniser à vocation d'équipement

« Elle correspond aux espaces d'extension dédiés aux équipements publics, d'intérêt collectif et de services publics »

Extrait du rapport de présentation

Objectifs

« Maintenir la vocation spécifique de ces secteurs et établir des règles d'implantations et d'aspects des constructions relativement souples afin de répondre à la diversité des formes bâties présentes, tout en permettant le renforcement des équipements structurants et d'intérêt général. » Extrait du rapport de présentation

Dispositions spécifiques :

Il est demandé de se reporter aux dispositions applicables à toute zone pour les règlements relatifs :

- aux changements de destination,
- aux éléments du patrimoine naturel protégé au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- aux éléments du patrimoine bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- aux risques.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Le tableau suivant précise les destinations et sous destinations autorisées sous réserve :

- Du respect des conditions particulières précisées à la suite du tableau pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions,
- Des interdictions et limitations précisées à la suite du tableau.

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement		(1)	
	Hébergement	X		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau		(2)	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

- (1) Les nouvelles constructions destinées à des logements sont uniquement pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la gestion, la surveillance et l'entretien des établissements autorisés et sous réserve que le logement soit intégré dans le projet de bâtiment d'activités ou d'équipements.
- (1) Les constructions à destination de bureau sont autorisées sous réserve que le/ les bureaux créés soient en lien avec des besoins propres aux équipements présents au sein de la zone.

Les reconstructions à l'identique après démolition/sinistre sont autorisées, sous réserve que le sinistre ne soit pas lié à un risque naturel référencé dans les documents graphiques du règlement et/ou mis en annexes du PLUi.

Les affouillements et exhaussements de sols sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone ainsi qu'à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant les constructions.

Les sous-sols sont autorisés en dehors des zones d'aléas inondations et remontées de nappes.

Autres règles

Sont de plus interdits dans toute la zone AUE :

- Les constructions et établissements de toutes natures qui ne respectent pas le caractère de la zone ou qui sont incompatibles avec le paysage urbain environnant ; en particulier les dépôts de véhicules, les entrepôts, les activités industrielles et qui risquent de nuire à l'environnement.
- Les dépôts à l'air libre de déchets, de ferrailles, de combustibles solides et véhicules hors d'usage (entreprises de cassage de voitures) ;

Volumétrie et implantation des constructions

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les installations de camping soumises à autorisation préalable et le stationnement des caravanes

Volumétrie et implantation des constructions

L'extension de constructions, ne respectant pas les règles d'implantations définies au présent règlement, est autorisée sous réserve de ne pas réduire la distance de l'ensemble par rapport aux limites séparatives et voiries / espaces publics à l'emprise publique, et si la sécurité le permet.

A condition de ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux, une dérogation aux règles d'implantation est autorisée dans les cas suivants :

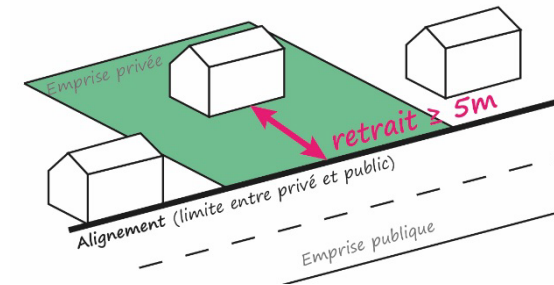
- le maintien d'une harmonie avec l'existant,
- une démolition / reconstruction à l'identique,
- la protection/restauration d'éléments de patrimoine,
- une configuration complexe de la parcelle.
- pour permettre les travaux ou la réalisation d'équipements d'infrastructure ou d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général,

Pour les terrains surplombant la rue, le dénivelé par rapport à la rue sera géré par un mur de soutènement.

• Implantation par rapport aux emprises publiques

Les constructions principales nouvelles sont implantées avec un retrait :

- de 5 mètres minimum par rapport aux limites des emprises publiques.

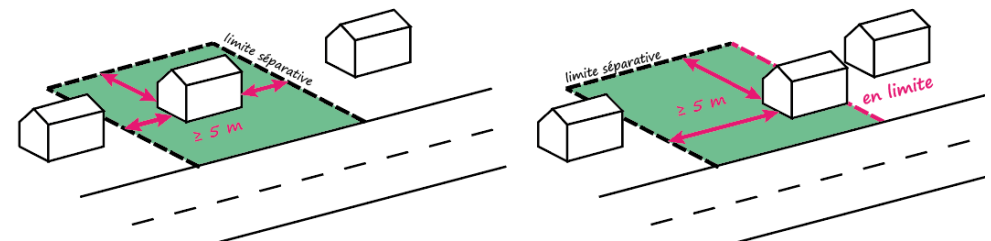


• Implantation par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions est autorisée soit :

- En limite séparative ;
- En retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative.

Exemple d'implantations possibles :

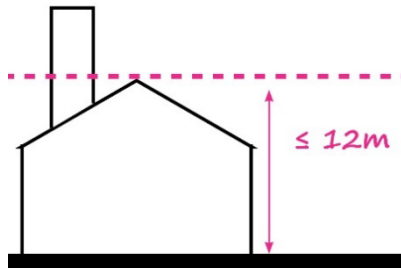


• Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

• Hauteur des constructions

La hauteur des constructions sera limitée à 12 mètres au faitage et à l'acrotère. Cette hauteur maximale pourra être adaptée pour des terrains présentant une forte pente. Un dépassement pourra être autorisé, pour des éléments ponctuels, à cause d'impératifs techniques dûment motivés et liés à la spécificité de l'installation projetée : silo, cheminée, élévateur, etc.



Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Leur hauteur :

- ne devra pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux ;
- devra répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les nouvelles constructions devront veiller à maintenir l'harmonie générale du secteur où elles s'implantent.

Les constructions présenteront une simplicité de volume, une unité de structure et de matériaux, allant dans le sens de l'économie et d'une bonne intégration dans le paysage.

Des propositions architecturales audacieuses peuvent être acceptées sous réserve d'un projet cohérent (volume et matériaux) et à condition qu'elles s'intègrent au site.

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

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et teintes.

Cas particuliers

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics doivent s'intégrer dans l'environnement par leur aspect et implantation. S'ils ne peuvent être dissimulés, ils doivent faire l'objet d'un traitement soigné. Les dispositions relatives aux aspects des toitures et façades ne s'appliquent pas.

- **Matériaux de façades**

Il sera privilégié les façades en matériaux ou revêtements naturels (bois, pierre, métal, verre). Les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat et le blanc pur sont interdits. Les alternances de couleurs ou matériaux couvrant la majorité d'une façade sont interdites.

L'ensemble des façades seront traitées avec le même soin et dans les mêmes tons que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les couleurs des façades allant du granit au couleur beige sont autorisées.

Pour les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements, les volumes du local d'activité et de l'habitation devront présenter une certaine homogénéité, notamment en ce qui concerne les teintes de matériaux.

Sont interdits pour toute construction :

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vues d'être recouverts d'un revêtement ou enduit (ex : carreaux de plâtre, brique creuse...)
- Les couleurs vives.

- **Toiture**

Les couvertures des bâtiments devront être compatibles avec les perspectives environnantes et devront présenter une qualité architecturale certaine.

L'ensemble des styles de toiture sont autorisés (double pentes, toit plat/ toit terrasse, monopente, ...).

Les matériaux de couvertures ne devront pas être de teintes vives, criardes et brillantes.

Les teintes des toitures devront être en harmonie avec les constructions environnantes (gris, brun), le blanc pur étant interdit (sauf si ce dernier n'est pas visible depuis l'espace public).

Les extensions et annexes des constructions auront des caractéristiques et matériaux similaires à ceux qui sont employés pour la construction principale de l'unité foncière.

- **Clôtures**

Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, seront en harmonie avec le bâti qu'elles accompagnent ainsi qu'avec le paysage environnant. En particulier, s'il existe une typologie particulière de clôtures dans une rue ou pour un ensemble de parcelles, elle sera poursuivie pour les nouvelles implantations s'insérant dans cet espace.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles.

Les murs anciens et les piliers traditionnels doivent être conservés ou restaurés selon des matériaux d'aspect similaire. Les percements nécessaires à l'implantation des portails sont seuls autorisés.

Types de clôtures autorisés en emprise publique

Les clôtures sur rue seront constituées :

- De dispositifs à claire-voie doublés ou non de haie bocagère ;
- De haies bocagères.

Sauf contrainte technique spécifique, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres maximum en limite des emprises publiques.

Les ouvrages de maçonnerie sont uniquement autorisés pour la réalisation de porches ou portails dans la zone d'accès à la parcelle, ainsi que pour restaurer/prolonger des murs de clôtures existants et réalisés en matériaux traditionnels (pierres, silex, briques, etc...). En limite d'espace naturel ou agricole, les nouvelles clôtures devront être composées de haies d'essences locales, doublées ou non de lisses normandes ou de grillages.

Les clôtures implantées à l'angle de plusieurs voies et emprises publiques ne feront pas obstacle à la visibilité et la sécurité.

Les clôtures de couleurs vives ne sont pas autorisées.

Types de clôtures autorisés en limite séparative

Les clôtures autorisées en limites séparatives ne devront pas dépasser 2m maximum.

Tous les types de clôtures sont autorisées si elles demeurent en harmonie avec la construction principale et le paysage environnant. Les couleurs vives sont interdites.

En limite d'espace naturel (zone N) ou agricole (zone A), les nouvelles clôtures devront être composées de haies d'essences locales, doublées ou non de lisses normandes ou de grillage.

Les clôtures en limites séparatives devront être implantées sur bornes.

- **Equipements techniques**

Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement (capteurs solaires, éoliennes individuelles, récupération des eaux pluviales, etc.) ne doivent pas porter atteintes aux lieux environnants et devront s'intégrer au paysage.

Les éléments techniques (coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, descentes d'eau, caisson de volets roulants, câbles, etc.) doivent être intégrés à la construction ou aux clôtures en tenant compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Le traitement des éléments de superstructure (souches de cheminée, ventilation, etc.) est à réaliser en harmonie avec la construction qui les porte et par l'emploi de matériaux similaires en termes d'aspect et de teinte.

Les citernes, de toutes nature (eau-gaz-fuel, etc.) seront prioritairement enterrées ; si cela s'avérait impossible, leur implantation fera l'objet d'une intégration paysagère étudiée.

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

- **Emprise au sol et coefficient de perméabilité**

En zone AUE, sur les terrains constructibles, il est prescrit une emprise au sol maximale et un coefficient de perméabilité, à savoir :

- Emprise au sol maximale des constructions : 50% ;
- Coefficient de perméabilité minimale : 25%.

Le coefficient de perméabilité correspond aux surfaces devant rester perméable aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles. Ces surfaces peuvent être des surfaces de pleine terre (surface en herbe, jardins, pelouses, ...) et/ou plantées ou être dédiées à des espaces de stationnement ou de circulation aménagés avec des matériaux perméables (dalles alvéolés, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/ pierres par exemple).

- **Espace libre et plantations**

Les projets devront participer à la qualité environnementale végétale par la mise en place d'un accompagnement paysager des espaces extérieurs.

A ce titre, les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (végétal), à raison de 30% des espaces laissés perméables.

Les marges de recul en bordure des voies seront plantées et convenablement entretenus

Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues et entretenues, les plantations nouvelles utiliseront obligatoirement des espèces adaptées au sol et aux conditions climatiques. (voir liste en annexe). Dans la mesure où certaines espèces animales et végétales implantées ou pouvant s'y planter peuvent présenter un risque sanitaire, il

faudra veiller à éviter, voire lutter contre, la prolifération d'espèces envahissantes « nuisibles », vectrices d'arboviroses ou d'allergènes (ex. : ambroisie, chenilles processionnaires du pin ou du chêne, moustique, ...). En particulier, il conviendra de privilégier des espèces au pouvoir allergisant le plus faible possible au droit des espaces végétalisés, de rester vigilant à une bonne circulation et au renouvellement des eaux (et ainsi éviter des zones de stagnation) et de retenir des choix d'aménagement et dispositions constructives permettant de limiter ou prévenir l'apparition de gîtes larvaires.

Exemple : Unité foncière de 1000 m²



Les espaces libres doivent être paysagers et plantés préférentiellement d'espèces adaptées au sol et aux conditions climatiques d'essences locales; il en est de même pour les parcs publics et les aires de jeux. (voir liste en annexe)

Les aires de stationnement pourront avantageusement s'intégrer à leur environnement par des aménagements paysagers (talus plantés, plantations d'accompagnement). Des haies vives ou rideaux d'arbres d'essences locales variées doivent masquer les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires.

Les espaces verts devront être régulièrement entretenus et les haies taillées.

Le stationnement

Les espaces de stationnement limitant l'imperméabilisation des sols sont à privilégier. Ainsi, l'aménagement de ces espaces devra privilégier l'utilisation de surfaces perméables (dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/pierres par exemple).

Les espaces de stationnement devront être en adéquation avec les besoins générés par l'établissement.

Une mutualisation du stationnement pourra être réalisée entre plusieurs équipements afin de diminuer le nombre d'emplacements à créer.

Obligation de stationnement des vélos

Pour les immeubles de bureaux, un espace dédié au stationnement des vélos est obligatoire pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 250 m^2 . Cet espace devra être situé en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis les différentes constructions de l'opération en cas de mutualisation du stationnement à l'échelle de l'opération.

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre la circulation des engins de collecte des déchets ménagers, ou dans le cas d'une impossibilité technique, un espace de dépôt intégré d'un point de vue architectural et paysager devra être prévu depuis l'accès principal.

Les accès devront être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements, et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

Les accès devront avoir une largeur minimum de 4 mètres.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès et cheminements limitant l'imperméabilisation des sols sont à privilégier. Ainsi, les espaces de circulation des nouvelles constructions utiliseront en priorité des surfaces perméables (dalles alvéolés, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/ pierres par exemple).

Le portail devra être reculé de 5m par rapport à la limite d'emprise publique/ voirie afin de permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique. Dans l'éventualité où la création d'une entrée charretière est impossible (impossibilité technique), la mise en place d'un portail coulissant en limite d'emprise publique pourra être acceptée.

Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Desserte par les réseaux

L'ensemble des constructions doivent se raccorder aux réseaux collectifs existants.

Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau. Leur mise en œuvre devra être autorisée préalablement par les services compétents. Si la capacité du réseau est insuffisante pour répondre aux besoins de la construction, l'édification de cette construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

Les constructions autres que les bâtiments annexes qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises.

L'aménagement d'une opération d'ensemble devra recevoir un accord préalable du syndicat d'eau. En cas d'insuffisance de la capacité, la réalisation de l'opération sera subordonnée au renforcement du réseau et/ou de la capacité des ressources en eaux potables.

Assainissement

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un branchement particulier, en respectant les dispositions énoncées dans le règlement d'assainissement en vigueur s'il existe.

A titre indicatif, tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte est soumis à l'autorisation des services gestionnaires.

En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, l'assainissement autonome des constructions devra être en conformité avec la réglementation existante. Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public s'il est réalisé.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les futurs aménagements, mouvements de terre et débits d'eau pluviales ne devront pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous-sol. De même, ils ne devront pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.

Chaque propriétaire devra réaliser les dispositifs nécessaires à la collecte et à la gestion des eaux pluviales sur sa propriété et favoriser l'infiltration des eaux sur son terrain sauf en cas d'impossibilité technique et conformément au règlement d'assainissement en vigueur

Dans les secteurs non desservis en assainissement eaux pluviales, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales de ruissellements des parcelles.

Défense incendie

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

Autres réseaux

L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public et/ou par les énergies renouvelables (solaire, photovoltaïque, éolien...).

En cas de branchement sur le réseau public, sauf impossibilité technique, le réseau électrique sera aménagé en souterrain.

Dans le cas de réalisation de voie(s) nouvelle(s), tout réseau, ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

En matière d'éclairage des voies ouvertes au public, les projets intégreront des solutions en matière d'économie d'énergie.

Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câbles et/ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation de ces réseaux. Les opérations d'aménagements doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

Zone AUX

AUX : zone à urbaniser à vocation d'activités économiques

Caractéristiques

« Elle correspond aux zones d'extension à vocation économique des secteurs regroupant une part importante du tissu économique local. Elle se caractérise par une très forte spécialisation des constructions avec une diversité fonctionnelle limitée »

Extrait du rapport de présentation

Objectifs

« Maintenir la vocation spécifique de ces secteurs et établir des règles d'implantations et d'aspects des constructions relativement souples afin de répondre à la diversité des formes bâties présentes, tout en permettant le maintien et le renforcement des activités économiques et commerciales.» Extrait du rapport de présentation

Dispositions spécifiques :

Il est demandé de se reporter aux dispositions applicables à toute zone pour les règlements relatifs :

- aux changements de destination,
- aux éléments du patrimoine naturel protégé au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- aux éléments du patrimoine bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- aux risques.

Dispositions applicables aux zones à urbaniser | AUX

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Le tableau suivant précise les destinations et sous destinations autorisées sous réserve :

- Du respect des conditions particulières précisées à la suite du tableau pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions,
- Des interdictions et limitations précisées à la suite du tableau.

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement		(1)	
	Hébergement			X
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

(1) Les nouvelles constructions destinées à des logements sont uniquement pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la gestion, la surveillance et l'entretien des établissements autorisés et sous réserve que le logement soit intégré dans le projet de bâtiment d'activités ou d'équipements.

Les reconstructions à l'identique après démolition/sinistre sont autorisées, sous réserve que le sinistre ne soit pas lié à un risque naturel référencé dans les documents graphiques du règlement et/ou mis en annexes du PLUi.

Les affouillements et exhaussements de sols sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone ainsi qu'à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant les constructions.

Les sous-sols sont autorisés en dehors des zones d'aléas inondations et remontées de nappes.

Autres règles

Sont de plus interdits dans toute la zone AUX :

- Les constructions et établissements de toutes natures qui ne respectent pas le caractère de la zone ou qui sont incompatibles avec le paysage urbain environnant ; en particulier les dépôts de véhicules, les entrepôts, les activités industrielles et qui risquent de nuire à l'environnement.
- Les dépôts à l'air libre de déchets, de ferrailles, de combustibles solides et véhicules hors d'usage (entreprises de cassage de voitures) ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les installations de camping soumises à autorisation préalable et le stationnement des caravanes.

Volumétrie et implantation des constructions

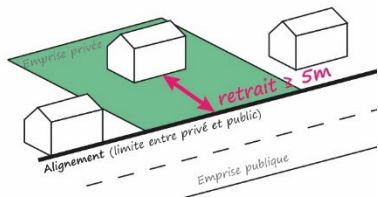
L'implantation et la volumétrie des constructions seront étudiées pour :

- permettre une insertion qualitative dans l'environnement bâti et paysager,
- répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure,
- limiter les éventuelles nuisances sur les habitations voisines et préserver l'intimité des riverains.

La hauteur des nouvelles constructions :

- ne devra pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux ;
- devra répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure.

• Implantation par rapport aux emprises publiques



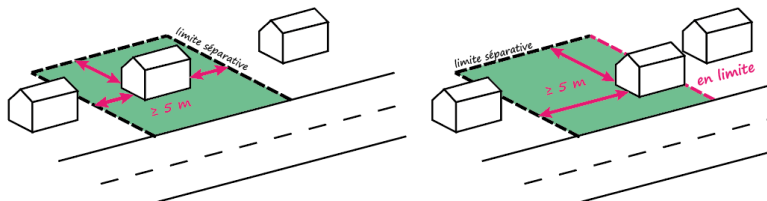
Les constructions en zone AUX sont autorisées :

- En retrait de 15 mètres minimum par rapport à l'axe des routes départementales ;
- En retrait de 5 mètres minimum par rapport aux autres voies.

• Implantation par rapport aux limites séparatives

En zone AUX, les constructions doivent s'implanter soit :

- En limite séparative,
- En retrait de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.



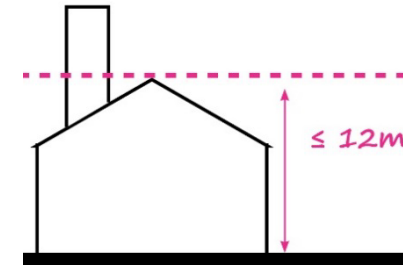
- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

- Hauteur des constructions

Hauteur maximale :

La hauteur des constructions sera limitée à 12 mètres au faitage et à l'acrotère. Cette hauteur maximale pourra être adaptée pour des terrains présentant une forte pente. Un dépassement pourra être autorisé, pour des éléments ponctuels, à cause d'impératifs techniques dûment motivés et liés à la spécificité de l'installation projetée : silo, cheminée, élévateur, etc.



Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Leur hauteur :

- ne devra pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux ;
- devra répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les nouvelles constructions devront veiller à maintenir l'harmonie générale du secteur où elles s'implantent.

Les constructions présenteront une simplicité de volume, une unité de structure et de matériaux, allant dans le sens de l'économie et d'une bonne intégration dans le paysage.

Des propositions architecturales audacieuses peuvent être acceptées sous réserve d'un projet cohérent (volume et matériaux) et à condition qu'elles s'intègrent au site.

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

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et teintes.

Cas particuliers

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics doivent s'intégrer dans l'environnement par leur aspect et implantation. S'ils ne peuvent être dissimulés, ils doivent faire l'objet d'un traitement soigné. Les dispositions relatives aux aspects des toitures et façades ne s'appliquent pas.

- **Matériaux de façades**

Il sera privilégié les façades en matériaux ou revêtements naturels (bois, pierre, métal, verre). Les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat et le blanc pur sont interdits. Les alternances de couleurs ou matériaux couvrant la majorité d'une façade sont interdites.

L'ensemble des façades seront traitées avec le même soin et dans les mêmes tons que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les couleurs des façades allant du granit au couleur beige sont autorisées.

Pour les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements, les volumes du local d'activité et de l'habitation devront présenter une certaine homogénéité, notamment en ce qui concerne les teintes de matériaux.

Sont interdits pour toute construction :

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vues d'être recouverts d'un revêtement ou enduit (ex : carreaux de plâtre, brique creuse...)
- Les couleurs vives.

- **Toiture**

Les couvertures des bâtiments devront être compatibles avec les perspectives environnantes et devront présenter une qualité architecturale certaine.

L'ensemble des styles de toiture sont autorisés (double pentes, toit plat/ toit terrasse, monopente, ...).

Les matériaux de couvertures ne devront pas être de teintes vives, criardes et brillantes.

Les teintes des toitures devront être en harmonie avec les constructions environnantes (gris, brun), le blanc pur étant interdit (sauf si ce dernier n'est pas visible depuis l'espace public).

Les extensions et annexes des constructions auront des caractéristiques et matériaux similaires à ceux qui sont employés pour la construction principale de l'unité foncière.

• Clôtures

Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, seront en harmonie avec le bâti qu'elles accompagnent ainsi qu'avec le paysage environnant. En particulier, s'il existe une typologie particulière de clôtures dans une rue ou pour un ensemble de parcelles, elle sera poursuivie pour les nouvelles implantations s'insérant dans cet espace.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles.

Les murs anciens et les piliers traditionnels doivent être conservés ou restaurés selon des matériaux d'aspect similaire. Les percements nécessaires à l'implantation des portails sont seuls autorisés.

Types de clôtures autorisés en emprise publique

Les clôtures sur rue seront constituées :

- De dispositifs à claire-voie doublés ou non de haie bocagère ;
- De haies bocagères.

Sauf contrainte technique spécifique, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres maximum en limite des emprises publiques.

Les ouvrages de maçonnerie sont uniquement autorisés pour la réalisation de porches ou portails dans la zone d'accès à la parcelle, ainsi que pour restaurer/prolonger des murs de clôtures existants et réalisés en matériaux traditionnels (pierres, silex, briques, etc...).

En limite d'espace naturel ou agricole, les nouvelles clôtures devront être composées de haies d'essences locales, doublées ou non de lisses normandes ou de grillages.

Les clôtures implantées à l'angle de plusieurs voies et emprises publiques ne feront pas obstacle à la visibilité et la sécurité.

Les clôtures de couleurs vives ne sont pas autorisées.

Types de clôtures autorisés en limite séparative

Les clôtures autorisées en limites séparatives ne devront pas dépasser 2m maximum.

Tous les types de clôtures sont autorisées si elles demeurent en harmonie avec la construction principale et le paysage environnant. Les couleurs vives sont interdites.

En limite d'espace naturel (zone N) ou agricole (zone A), les nouvelles clôtures devront être composées de haies d'essences locales, doublées ou non de lisses normandes ou de grillage.

Les clôtures en limites séparatives devront être implantées sur bornes.

• Equipements techniques

Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement (capteurs solaires, éoliennes individuelles, récupération des eaux pluviales, etc.) ne doivent pas porter atteintes aux lieux environnants et devront s'intégrer au paysage.

Les éléments techniques (coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, descentes d'eau, caisson de volets roulants, cables, etc.) doivent être intégrés à la construction ou aux clôtures en tenant compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Le traitement des éléments de superstructure (souches de cheminée, ventilation, etc.) est à réaliser en harmonie avec la construction qui les porte et par l'emploi de matériaux similaires en termes d'aspect et de teinte.

Les citernes, de toutes nature (eau-gaz-fuel, etc.) seront prioritairement enterrées ; si cela s'avérait impossible, leur implantation fera l'objet d'une intégration paysagère étudiée.

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

- **Emprise au sol et coefficient de perméabilité**

En zone AUX, sur les terrains constructibles, il est prescrit une emprise au sol maximale et un coefficient de perméabilité, à savoir :

- Emprise au sol maximale des constructions : 50% ;
- Coefficient de perméabilité minimale : 25%.

Le coefficient de perméabilité correspond aux surfaces devant rester perméable aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles. Ces surfaces peuvent être des surfaces de pleine terre (surface en herbe, jardins, pelouses, ...) et/ou plantées ou être dédiées à des espaces de stationnement ou de circulation aménagés avec des matériaux perméables (dalles alvéolés, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/ pierres par exemple).

- **Espace libre et plantations**

Les projets devront participer à la qualité environnementale végétale par la mise en place d'un accompagnement paysager des espaces extérieurs.

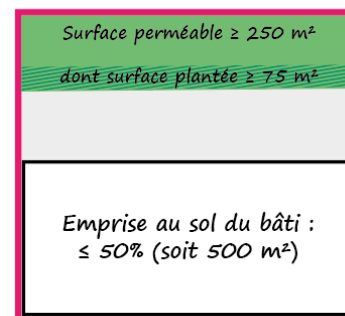
A ce titre, les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (végétal), à raison de 30% des espaces laissés perméables.

Les marges de recul en bordure des voies seront plantées et convenablement entretenus

Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues et entretenues, les plantations nouvelles utiliseront obligatoirement des espèces adaptées au sol et aux conditions climatiques. (voir liste en annexe). La liste des végétaux d'essences interdits est jointe en annexe. Les essences invasives ou allergènes sont interdites (cf liste en annexe). Dans la mesure où certaines espèces animales et végétales implantées ou pouvant s'y implanter

peuvent présenter un risque sanitaire, il faudra veiller à éviter, voire lutter contre, la prolifération d'espèces envahissantes « nuisibles », vectrices d'arboviroses ou d'allergènes (ex. : ambrosie, chenilles processionnaires du pin ou du chêne, moustique, ...). En particulier, il conviendra de privilégier des espèces au pouvoir allergisant le plus faible possible au droit des espaces végétalisés, de rester vigilant à une bonne circulation et au renouvellement des eaux (et ainsi éviter des zones de stagnation) et de retenir des choix d'aménagement et des dispositions constructives permettant de limiter ou prévenir l'apparition de gîtes larvaires.

Exemple : Unité foncière de 1000 m²



Les espaces libres doivent être paysagers et plantés préférentiellement d'espèces adaptées au sol et aux conditions climatiques d'essences locales; il en est de même pour les parcs publics et les aires de jeux. (voir liste en annexe)

Les aires de stationnement pourront avantageusement s'intégrer à leur environnement par des aménagements paysagers (talus plantés, plantations d'accompagnement). Des haies vives ou rideaux d'arbres d'essences locales variées doivent masquer les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires.

Les espaces verts devront être régulièrement entretenus et les haies taillées.

Le stationnement

Les espaces de stationnement limitant l'imperméabilisation des sols sont à privilégier. Ainsi, l'aménagement de ces espaces devra privilégier l'utilisation de surfaces perméables (dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/pierres par exemple).

Les espaces de stationnement devront être en adéquation avec les besoins générés par l'établissement.

Une mutualisation du stationnement pourra être réalisée entre plusieurs équipements afin de diminuer le nombre d'emplacements à créer.

Obligation de stationnement des vélos

Pour les immeubles de bureaux, un espace dédié au stationnement des vélos est obligatoire pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 250 m². Cet espace devra être situé en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis les différentes constructions de l'opération en cas de mutualisation du stationnement à l'échelle de l'opération.

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre la circulation des engins de collecte des déchets ménagers, ou dans le cas d'une impossibilité technique, un espace de dépôt intégré d'un point de vue architectural et paysager devra être prévu depuis l'accès principal.

Les accès devront être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements, et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

Les accès devront avoir une largeur minimum de 4 mètres.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès et cheminements limitant l'imperméabilisation des sols sont à privilégier. Ainsi, les espaces de circulation des nouvelles constructions utiliseront en priorité des surfaces perméables (dalles alvéolés, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/ pierres par exemple).

Le portail devra être reculé de 5m par rapport à la limite d'emprise publique/ voirie afin de permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique. Dans l'éventualité où la création d'une entrée charretière est impossible (impossibilité technique), la mise en place d'un portail coulissant en limite d'emprise publique pourra être acceptée.

Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Desserte par les réseaux

L'ensemble des constructions doivent se raccorder aux réseaux collectifs existants.

Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau. Leur mise en œuvre devra être autorisée préalablement par les services compétents. Si la capacité du réseau est insuffisante pour répondre aux besoins de la construction, l'édification de cette construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

Les constructions autres que les bâtiments annexes qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises.

L'aménagement d'une opération d'ensemble devra recevoir un accord préalable du syndicat d'eau. En cas d'insuffisance de la capacité, la réalisation de l'opération sera subordonnée au renforcement du réseau et/ou de la capacité des ressources en eaux potables.

Assainissement

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un branchement particulier, en respectant les dispositions énoncées dans le règlement d'assainissement en vigueur s'il existe.

A titre indicatif, tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte est soumis à l'autorisation des services gestionnaires.

En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, l'assainissement autonome des constructions devra être en conformité avec la réglementation existante. Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public s'il est réalisé.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les futurs aménagements, mouvements de terre et débits d'eau pluviales ne devront pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous-sol. De même, ils ne devront pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.

Chaque propriétaire devra réaliser les dispositifs nécessaires à la collecte et à la gestion des eaux pluviales sur sa propriété et favoriser l'infiltration des eaux sur son terrain sauf en cas d'impossibilité technique et conformément au règlement d'assainissement en vigueur

Dans les secteurs non desservis en assainissement eaux pluviales, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales de ruissellements des parcelles.

Défense incendie

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

Autres réseaux

L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public et/ou par les énergies renouvelables (solaire, photovoltaïque, éolien...).

En cas de branchement sur le réseau public, sauf impossibilité technique, le réseau électrique sera aménagé en souterrain.

Dans le cas de réalisation de voie(s) nouvelle(s), tout réseau, ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

En matière d'éclairage des voies ouvertes au public, les projets intégreront des solutions en matière d'économie d'énergie.

Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câbles et/ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation de ces réseaux. Les opérations d'aménagements doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

Dispositions applicables aux zones à
urbaniser (2AU)

2AU : zone à urbaniser différée sous réserve de modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) à vocation principale d'habitat

Caractéristiques

« Elles correspondent aux espaces d'extension des communes situés dans le prolongement des zones U et font office de réserve foncière et/ou ne sont pas couvertes aujourd'hui par les réseaux. » Extrait du rapport de présentation

Dispositions spécifiques :

Il est demandé de se reporter aux dispositions applicables à toute zone pour les règlements relatifs :

- aux changements de destination,
- aux éléments du patrimoine naturel protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- aux éléments du patrimoine bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- aux risques.

Règles applicables sur ces zones

Les règles qui s'imposeront sur ces différents secteurs, une fois les procédures de modifications du PLUi réalisées, seront celles des zones 1AU les plus proches des secteurs pour les zones 2AU.

Dispositions applicables aux zones naturelles

A decorative graphic consisting of two overlapping circles, one light gray and one dark gray, positioned to the right of the text. A horizontal line extends from the left edge of the text area towards the right, passing through the circles.

Zone N

N : zone naturelle

« Il s'agit des secteurs présentant des enjeux naturels, paysagers ou écologiques forts, liés notamment à la Trame Verte et Bleue du territoire. Cette zone inclut également de nombreuses habitations liées à la dispersion historique de l'habitat sur le territoire. » Extrait du rapport de présentation

Objectifs

« Garantir le maintien de la qualité paysagère et environnementale de ces secteurs dans le respect des occupations existantes et qui contribuent, pour partie à leur valorisation. » Extrait du rapport de présentation

Décomposition et sous-zones

« Plusieurs sous-zones ont été identifiées, permettant de développer plus particulièrement certaines activités existantes ou de prendre en compte les particularités de certains espaces.

Zones Nx : STECAL économiques permettant de conforter des activités économiques existantes.

Zones Nt : STECAL permettant de développer des hébergements touristiques, des activités de loisirs et des équipements de plein-air.

Zones Nt1 : STECAL permettant le développement de constructions nécessaires aux pratiques touristiques et de loisirs.

Zones Nt2 : STECAL permettant la construction de bâtiments de stockage en lien avec l'activité touristique ou de loisirs.

Zone Nat : Secteur permettant le développement d'une aire naturelle de camping et aménagements légers

Zones Ng : STECAL permettant d'encadrer les activités liées au golf.

Zones Ngc : STECAL permettant les constructions au sein du golf

Zone Neq : STECAL permettant de développer des activités de loisirs, de formation et de sensibilisation relevant du domaine agricole ou équestre.

Zones Np : Secteurs correspondant aux périmètres de protection rapprochée des captages et dont les possibilités de constructions sont très limitées à cet égard.

Zones Nz1 : Secteurs d'identification des zones naturelles d'intérêts écologiques, faunistiques et floristiques (ZNIEFF de type 1)

Zones Nz2 : Secteurs d'identification des zones naturelles d'intérêts écologiques, faunistiques et floristiques (ZNIEFF de type 2).

OCCUPATION DU SOL

Dispositions relatives aux bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

En zone A et N

Plusieurs bâtiments ont été identifiés dans les zones A et N au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.

Seuls les bâtiments identifiés sur le plan de zonage peuvent faire l'objet d'un changement de destination en zones A et N et sous réserve de ne pas être contraire aux Servitudes d'Utilité Publique. Les changements de destination sont autorisés dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime, et en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Pour ces éléments, le changement de destination doit respecter le caractère traditionnel de la construction.

Dans les STECAL

Au sein des STECAL, les changements de destination sans identification sur le plan de zonage sont autorisés.

Les changements de destinations doivent être compatibles avec le caractère de la zone.

Interdiction et limitation de certains usages et affections des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas explicitement autorisée dans le tableau suivant est interdite.

Dans les secteurs concernés par le risque de débordement de cours d'eau, toutes nouvelles constructions et exhaussements sont interdits.

Les tableaux suivants précisent les destinations et sous destinations autorisées sous réserve :

- Du respect des conditions particulières précisées à la suite du tableau pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions,
- Des interdictions et limitations précisées à la suite des tableaux selon les numéros indiqués.

Dispositions applicables aux zones naturelles | Zone N

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

- En zone naturelle

Destination	Sous-destination	En zone N, Np			Réservoirs de biodiversité		En zone Nx	En zone Ngc	En zone Neq	En zone Nt	Changement de destination pour les bâtiments étoilés
		Autorisé	Autorisé sous conditions	L'évolution de l'existant et annexes	Nz2	Nz1					
			N et Np								
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		(5)		Autorisée à condition d'être liée à un siège d'exploitation déjà existant à la date d'approbation du PLUi				X		
	Exploitation forestière	X									
Habitation	Logement		(1)	(3) (4)	Extensions et annexes sous conditions (3)(4)	Extensions et annexes interdites				(6)	X
	Hébergement							X			X
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail						X				X
	Restauration						X	X		X	
	Commerce de gros						X				
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle						X	X		X	
	Hébergement hôtelier et touristique									X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma										
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		(2)								
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		(2)								
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		(2)								
	Salles d'art et de spectacles		(2)								
	Équipements sportifs		(2)							X	
Autres équipements recevant du public		(2)							X		
	Industrie						X		X		

Dispositions applicables aux zones naturelles | Zone N

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Destination	Sous-destination	En zone N, Np			Réservoirs de biodiversité		En zone Nx	En zone Ngc	En zone Neq	En zone Nt	Changement de destination pour les bâtiments étoilés
		Autorisé	Autorisé sous conditions	L'évolution de l'existant et annexes	Nz2	Nz1					
			N et Np								
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Entrepôt						X		X		
	Bureau						X	X	X		
	Centre de congrès et d'exposition										

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Sont autorisées dans toute la zone N :

- Les constructions liées et nécessaires aux exploitations agricoles existantes et à condition d'être implantées au sein ou à proximité immédiate de l'exploitation ;
- Les ICPE à vocation agricole liées aux exploitations agricoles existantes et à condition d'être implantées au sein ou à proximité immédiate de l'exploitation ;
- Les constructions/extensions destinées à l'habitation nécessaires au bon fonctionnement des exploitations agricoles sous réserve qu'elles soient à proximité immédiate des bâtiments agricoles existants ou projetés ;
- 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. Ces dernières ne doivent pas être 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 ;
- Les changements de destinations des bâtiments étoilés dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site (Article L151-11 du CU : autorisation soumise à avis CDPENAF en zone A et CDNPS en zone N) ;
- Les extensions limitées des constructions à usage d'habitation existante à condition de ne pas créer de logement supplémentaire, et qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Les annexes et dépendances des constructions à usage d'habitation existante à condition de ne pas créer de logement supplémentaire, et qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Les installations, constructions, équipements d'infrastructures et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lors qu'elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les dispositions d'implantations et de volume des constructions ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général ;
- Les reconstructions à l'identique dans les 10 ans après démolition/sinistre, uniquement à condition que ce sinistre n'ait pas pour origine un risque naturel référencé dans les documents du PLUi.
- Les aménagements liés à la protection et à la découverte des espaces naturels, (chemins piétonniers, aires de stationnement, mobilier urbain...). L'aménagement d'aires de sport et/ou de loisirs de plein air, sans construction. Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient pas imperméabilisées. Les opérations de remise en état du milieu naturel et les aménagements destinés à favoriser la protection ou conservation des espaces et milieux naturels tels que :
 - les travaux de restauration et d'aménagements des cours d'eau et des berges,
 - les travaux permettant de rétablir les continuités piscicoles et hydrauliques...

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils répondent au moins à l'une des nécessités suivantes :

- nécessaires à une destination autorisée,
- nécessaires à la restauration et à la création de talus plantés,
- nécessaires à la gestion des eaux pluviales.

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

En zone naturelle protégée (Np), les nouvelles constructions autorisées devront respecter les dispositions réglementaires des arrêtés préfectoraux (les arrêtés préfectoraux de déclaration d'utilité publique sont disponibles à l'annexe 5.1) s'appliquant sur les périmètres de protection rapprochée des captages. Les exploitations de type ICPE sont interdites.

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

En zone Ng, sont autorisés :

- Les exhaussement et affouillements liés à la création d'espaces paysagers et de loisirs en lien avec les activités de golf,
- Les aménagements de sport et/ou de loisirs en lien avec le golf, sans construction.

En zone Nat,

Seules sont autorisées :

- les aires naturelles de camping ;
- Les aménagements légers sans fondations et démontables, à vocations touristiques

En zone Nt, sont autorisés :

- Les changements de destination,
- Les constructions nécessaires aux pratiques touristiques et de loisirs ainsi que les installations et équipements nécessaires à la gestion technique et administrative des sites recevant du public de loisirs, sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement naturel,
- Les carports, les abris, bornes de lavages et bornes de gonflage à vélos,
- Les constructions à destination d'hébergements hôteliers,
- Les constructions de logements pour le personnel présent sur le site, en lien avec les activités développées,
- Les exhaussement et affouillements liés à la création d'espaces paysagers et de loisirs comme les plans d'eau de loisirs,
- Les installations, constructions, équipements d'infrastructures et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

En zone Nt1,

- Les changements de destination,
- Les constructions nécessaires aux pratiques touristiques et de loisirs ainsi que les installations et équipements nécessaires à la gestion technique et administrative des sites recevant du public de loisirs, sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement naturel,
- Les carports, les abris, bornes de lavages et bornes de gonflage à vélos,

En zone Nt2,

Est autorisé, la création de bâtiment de stockage en lien avec l'activité touristique et de loisirs.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

En zone naturelle dédiée aux activités équestres spécifiques (Neg), sont autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles,
- les constructions et installations nécessaires aux activités de formation, de sensibilisation et de loisirs dans le domaine agricole ou équestre,
- Les constructions/extensions destinées à l'habitation nécessaires pour l'hébergement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la gestion, la surveillance et l'entretien des établissements autorisés et à condition d'être limitées à une habitation par unité foncière,
- Les constructions/extensions à destination d'habitation, nécessaires à l'hébergement des participants (stagiaires notamment) des activités de formation ou aux activités de loisirs agricoles et équestres,
- Les annexes nécessaires aux exploitations agricoles et nécessaires aux activités équestres (abris pour animaux, ...).

(1) Les constructions/extensions destinées à l'habitation nécessaires au bon fonctionnement des exploitations agricoles sous réserve :

- De justifier une présence permanente et rapprochée pour le fonctionnement de l'exploitation agricole,
- D'être situées à proximité des installations nécessitant une surveillance.

(2) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

(3) Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, l'aménagement et l'extension limitée des habitations existantes ainsi que la création de locaux annexes (dont piscine enterrée), sont autorisées sur les unités foncières accueillant une construction principale à usage d'habitation, dans les limites et les conditions définies dans le chapitre « règles de volumétrie et d'implantation des constructions ».

(4) Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, les annexes à usage d'abris pour animaux (hors activité agricole principale) accompagnant une habitation est autorisée, dans les limites et les conditions définies dans le chapitre « règles d'implantation et de densité ». Les annexes et abris construits après la date d'approbation du PLUi ne peuvent être transformés en logements.

(5) Les nouvelles constructions, extensions et annexes nécessaires aux exploitations agricoles à condition d'être liées à une exploitation déjà existante à la date d'approbation du PLUi.

(6) Les constructions/extensions destinées à l'habitation à condition :

- D'héberger les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la gestion, la surveillance et l'entretien des établissements autorisés,
- d'être limitées à une habitation par unité foncière.

Les reconstructions à l'identique après démolition/sinistre sont autorisées, sous réserve que le sinistre ne soit pas lié à un risque naturel référencé dans les documents graphiques du règlement et/ou mis en annexes du PLUi.

Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte des espaces naturels, les travaux de restauration et d'aménagements des cours d'eau et des berges et les travaux permettant de rétablir les continuités piscicoles et hydrauliques sont autorisés.

Les affouillements et exhaussement de sols sont autorisés dans l'un des cas suivants :

- qu'ils soient directement liés aux travaux des constructions autorisées ou liés aux équipements d'infrastructure (à condition de maintenir le libre écoulement des eaux pluviales en zone de ruissellement),
- qu'ils soient liés au transport d'énergie (canalisation de gaz par exemple).
- qu'ils permettent de lever ou réduire un indice de cavité souterraine,
- qu'ils permettent la réalisation d'aménagement de lutte contre les inondations.

Volumétrie et implantation des constructions

L'extension de constructions, ne respectant pas les règles d'implantations définies au présent règlement, est autorisée sous réserve de ne pas réduire la distance de l'ensemble par rapport aux limites séparatives et voiries / espaces publics à l'emprise publique, et si la sécurité le permet.

A condition de ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux, une dérogation aux règles d'implantation est autorisée dans les cas suivants :

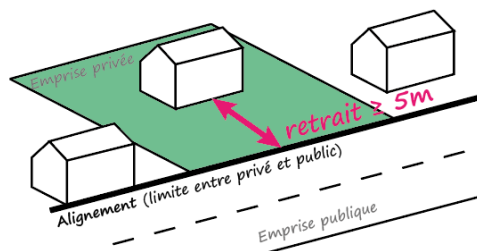
- le maintien d'une harmonie avec l'existant,
- une démolition / reconstruction à l'identique,
- la protection/restauration d'éléments de patrimoine,
- une configuration complexe de la parcelle.
- pour permettre les travaux ou la réalisation d'équipements d'infrastructure ou d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général,

Pour les terrains surplombant la rue, le dénivelé par rapport à la rue sera géré par un mur de soutènement.

• Implantation par rapport aux emprises publiques

Les nouvelles constructions doivent être implantées :

- Avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et chemins ;
- Ou en alignement de l'existant



Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes lorsqu'ils sont autorisés dans la zone.

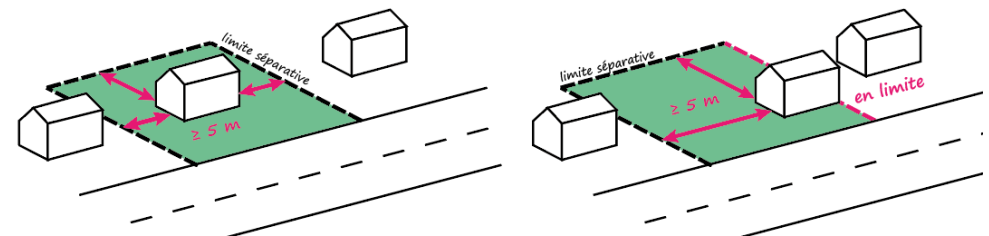
Pour les constructions à usage d'habitation

Les constructions nouvelles devront être implantées avec un retrait suffisant pour maintenir le cadre végétal (notamment les haies bocagères existantes) caractérisant les abords des voies, faciliter le stationnement des véhicules sur les parcelles privées et garantir la sécurité routière.

• Implantation par rapport aux limites séparatives

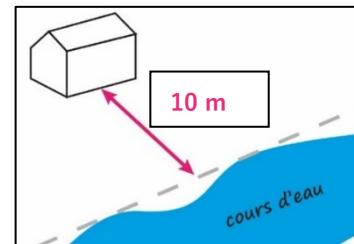
Les constructions agricoles ou liées aux exploitations devront être implantées en dehors des périmètres de protection réglementaire s'appliquant vis-à-vis des tiers, soit :

- En limite séparative ;
- En retrait de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.



Pour les constructions en zone Nt, Nt1, Nt2, Nx, Ng, ces dernières devront être implantées en retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

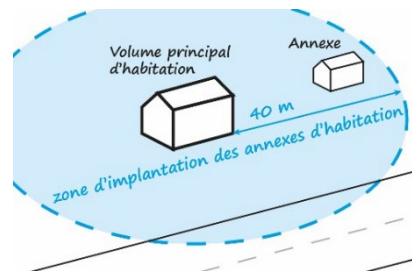
L'ensemble des constructions nouvelles devront être implantées à au moins 10 mètres des berges des cours d'eau.



Les constructions nouvelles doivent être implantées à 30 mètres minimum des réservoirs de biodiversité (Nz1 et Nz2). Cette règle ne s'applique pas lorsque les constructions nouvelles, extensions ou annexes ne réduisent pas la distance entre l'urbanisation existante et le réservoir de biodiversité. Ainsi, cette règle ne s'applique pas aux constructions déjà situées dans un réservoir de biodiversité.

• Zone d'implantation

Les constructions des annexes aux habitations (hors abris pour animaux) doivent être implantées dans l'unité foncière, à une distance maximale de 40 mètres comptée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.



Les abris pour animaux sont autorisés au sein des emprise foncière où existent déjà un bâtiment d'habitation ou d'exploitation agricole. Ces derniers doivent être implantés à l'intérieur de l'unité foncière et en retrait de 3 m à partir des limites de l'unité foncière.

En zone Neq :

En Neq, les constructions nécessaires aux activités équestres, aux activités de formation, de sensibilisation et de loisirs dans le domaine agricole ou équestre sont autorisées dans un rayon de 100 mètres autour des bâtiments d'exploitation déjà existants.

Les constructions/ extensions de bâtiments légers, de type abris pour animaux sont autorisées sur l'ensemble de la zone Neq, dès lors que ces dernières se situent hors des zones de risques/ zones humides recensées.

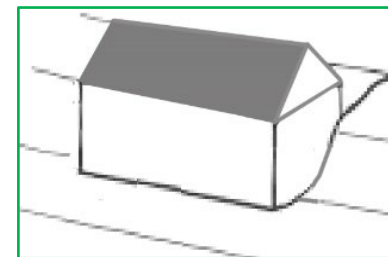
• Implantation sur le terrain

L'implantation des constructions devra :

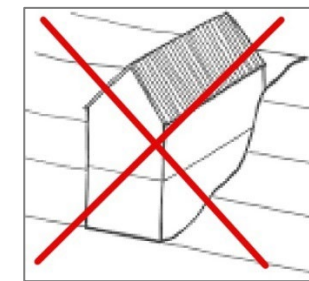
- être cohérente avec l'implantation du bâti environnant et d'architecture traditionnelle,
- permettre l'intervention sans gêne des véhicules de secours ou d'urgence,
- ne devra pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité. En cas d'ouvertures de baies en vis-à-vis, une distance minimale de 4m est obligatoire entre les constructions sur une même parcelle.

L'implantation des constructions devra être cohérente avec l'implantation du bâti environnant et d'architecture traditionnelle.

La construction principale sera implantée perpendiculairement à la pente (dans le sens des lignes de pente).

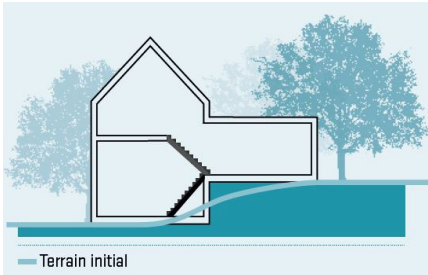


Implantation à privilégier



Implantation proscrite

Exemple d'organisation intérieure permettant de tirer parti du relief tout en limitant les remblais et déblais

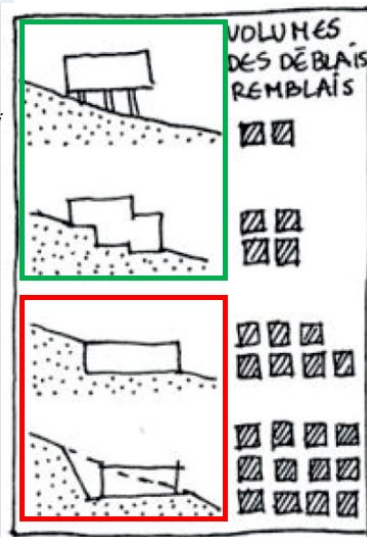


Les remblais et les déblais seront réduits autant que possible, de façon à conserver au terrain un profil naturel. Les talus créés auront une pente maximale de 1 pour 3.

Un soin particulier sera apporté à l'implantation des constructions dans les terrains en pente. La plantation de bosquets d'arbres participera à l'insertion dans le paysage des constructions.

Exemples d'insertion du bâti dans la pente à privilégier

Exemples d'insertion du bâti dans la pente à éviter



Les dénivelés sont gérés par des terrasses ou murets. Toutes excavations ou plate-formes importantes sont interdites.

- **Emprise au sol et densité**

Pour les extensions des constructions à usage d'habitation, en zone N, A et Nz2, les extensions doivent :

- Être $\leq 30\%$ de l'emprise au sol du bâtiment d'habitation principal si l'emprise du bâtiment existant est $\geq 100\text{m}^2$;
- Être $\leq 60\%$ de l'emprise au sol du bâtiment d'habitation principal si l'emprise au sol du bâtiment existant est $\leq 100\text{m}^2$, le tout sans pouvoir dépasser 130m^2 .

Pour les annexes des constructions d'habitation en zone N, A et Nz2 :

- Les annexes supplémentaires ne doivent pas porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface de l'unité foncière sur lesquelles elles se situent.

Pour les constructions agricoles :

Limitation de l'emprise au sol par rapport à l'emprise au sol des constructions existantes

L'emprise au sol de l'ensemble des nouvelles extensions, annexes et constructions, à compter de la date d'approbation du PLUi est limitée :

- **En zone Nz1 :** à 50% de l'emprise au sol des bâtiments existants du siège d'exploitation existant sur l'unité foncière.
- **En zone Nz2 :** à 1 fois l'emprise au sol des bâtiments existants du siège d'exploitation existant sur l'unité foncière.

Les abris pour animaux (hors activités agricoles), ne doivent pas dépasser 40m^2 d'emprise au sol.

En zones Nx, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions sera plafonnée à 25% de la surface du terrain classé en Ax ou Nx, sans pouvoir dépasser les 800m^2 pour les nouvelles constructions réalisées après la date d'approbation du PLUi.

En zones Nt, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder :

- 12% de la superficie du secteur Nt.

En zone Nt1, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 5% de la superficie du secteur Nt1.

En zone Nt2, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 500m^2 pour l'ensemble des constructions.

En zone Ngc, l'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 10% de la superficie du secteur Ngc.

En zone Neg, la surface de plancher supplémentaire autorisée (en extension et/ou en nouvelles constructions// Se référer au paragraphe sur la zone d'implantation) par rapport à l'existant est plafonnée :

- à 2000m^2 à partir de la date d'approbation du PLUi ;
- dans une limite de 20% d'emprise au sol de la surface de terrain classé en zone Neg (cette règle s'applique à l'ensemble des bâtiments) ;

- **Hauteur des constructions**

Pour les bâtiments à vocation agricole, la hauteur des constructions devra rester compatible avec l'environnement, ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux. De même, la hauteur devra répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure.

Pour les constructions à usage d'habitation, les constructions doivent s'inscrire **dans le gabarit des constructions voisines** existantes en co-visibilité avec le projet, sans pouvoir dépasser 9m au faitage et à l'acrotère. Les constructions et leurs extensions peuvent être surélevées sans pouvoir dépasser la limite de 9m au faitage et à l'acrotère.

Pour les annexes, la hauteur au faitage est limitée à 6 mètres au faitage.

Pour les abris pour animaux hors activité agricole principale, accompagnant une habitation, la hauteur est limitée à 3,5 mètres au faitage.

En zone Nx, la hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres au faitage. Dans le cas d'une extension d'une construction existante, la hauteur peut être supérieure à 9 mètres à condition de ne pas excéder la hauteur de la construction existante. La hauteur maximale peut être dépassée pour des impératifs techniques ou fonctionnels sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

En zone Nt, la hauteur des constructions et installations :

- ne devra pas porter atteinte à la qualité des lieux et au paysage ;
- devra répondre aux besoins techniques et de fonctionnement des structures ;
- ne devra pas dépasser 10m au faitage et à l'acrotère, sauf exceptions concernant les hébergements insolites/ atypiques (exemple cabanes sur pilotis) ou les aménagements particuliers (mât d'accroche de passerelles entre constructions, accrobranches, ...) qui pourront dépasser cette hauteur.

En zone Nt1, la hauteur des constructions et installations :

- ne devra pas porter atteinte à la qualité des lieux et au paysage ;
- ne devra pas dépasser 6m.

En zone Nt2, la hauteur des constructions et installations :

- ne devra pas porter atteinte à la qualité des lieux et au paysage ;
- ne devra pas dépasser 10 m au faitage et à l'acrotère.

En zone Neg, la hauteur des constructions et installations :

- ne devra pas porter atteinte à la qualité des lieux et au paysage ;
- ne devra pas dépasser la hauteur des bâtiments déjà existants, avec toutefois une marge permise de 2 mètres supplémentaires au point le plus haut ;
- devra répondre aux besoins techniques et de fonctionnement des constructions autorisées.

Ces dispositions incluent la construction de manège couvert de type chapiteau.

En zone Ngc, la hauteur des constructions et installations sera limitée à 10 mètres maximum.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Leur hauteur :

- ne devra pas porter atteinte à la qualité des lieux et au paysage ;
- devra répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Est interdit, tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

Pour les constructions agricoles

Une annexe au présent règlement intitulé « **Guide pour la construction de bâtiments agricoles** » énonce des recommandations architecturales concernant l'aspect extérieur des constructions à vocation agricole.

Toitures

Toutes les formes de toit sont autorisées sauf les toits plats et toits terrasses.

Les matériaux de couvertures devront se rapprocher des tons et de l'aspect des matériaux traditionnels utilisés dans la région et en cohérence avec l'environnement proche (constructions environnantes, caractères des lieux).

Sont autorisés les matériaux suivants : ardoises, bois, zinc, chaume, bac acier ou aspect similaire.

Les teintes vives, criardes et brillantes sont interdites.

Façades

Les teintes sombres ou neutres sont à privilégier. Les couleurs vives, criardes, brillantes et le blanc sont interdits.

Les bardages métalliques seront obligatoirement dans une couleur sombre et mate.

Les matériaux mats et texturés (béton, bois, bardage (bois ou composite...)) sont à privilégier.

Pour les autres constructions

- **Matériaux de façades**

Les constructions devront être réalisées en matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Elles devront présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie générale de l'agglomération et des paysages.

Les façades seront réalisées en matériaux destinés à rester apparents. A défaut, les façades devront recevoir un parement ou un enduit, soit teinté dans la masse, soit peint. La teinte de ces enduits ou peintures devra s'apparenter aux coloris traditionnels de la région (teinte proche du granit, schiste, teintes ocres, ...) s'appuyant sur la palette de couleur ci-après.

L'usage des couleurs vives est interdit.

Teintes dominantes



Teintes secondaires



L'isolation par l'extérieur des constructions est autorisée à partir du moment où les matériaux et les teintes respectent les prescriptions du présent règlement.

• Matériaux de toitures

Les matériaux et teintes autorisés doivent se rapprocher des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Elles devront présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'environnement et les paysages avoisinants (constructions environnantes, caractère des lieux).

Les matériaux de couverture autorisés sont les ardoises ou les petites tuiles plates, ces dernières pouvant avoir un aspect ardoise ou un aspect terre cuite naturelle ou vieillie.

Sous réserve d'intégration, sont autorisés de manière non prédominante : le zinc, le chaume, le bois, les toitures végétalisées.

Peuvent également être autorisés le bac acier ou les matériaux d'aspect similaire :

- De manière ponctuelle sur les constructions d'habitation dans le cadre d'une démarche architecturale de qualité ;
- Sur les annexes et les extensions.

Les autres matériaux sont interdits sauf dans le cadre d'une reconstruction à l'identique.

Les aspects suivants sont interdits : brillants, ondulés, métalliques.

• Formes et volumes

Les toitures des volumes principaux devront tenir compte du cadre bâti et s'harmoniser avec les caractéristiques des constructions voisines.

Toute construction, agrandissement, restauration, annexe, doit être conçue en fonction du caractère du site de façon à s'harmoniser avec son environnement architectural et paysager.

Sont autorisés les toits :

- A double pente ;

- A croupes ;
- A quatre pentes dès lors que le faitage est significatif (interdiction des toits en pointe de diamant).

Les toitures terrasses et monopentes sont uniquement autorisées ;

- Dans le cadre de techniques innovante d'économie ou de production d'énergie (ex : toitures végétalisées) ;
- Pour les extensions, annexes ou les éléments de liaison de moins de 30 m² d'emprise au sol (volume minoritaire par rapport à la construction principale) ;
- Pour les constructions à vocations d'équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les lucarnes existantes doivent être conservées dans les projets de rénovations, travaux, et/ou reconstructions.

Les vérandas* peuvent s'affranchir en tout ou partie des règles précédemment édictées en ce qui concerne notamment les matériaux à condition que la structure s'inscrive en harmonie, en particulier de teinte, avec les façades et/ou la couverture de la construction à laquelle elles s'ajoutent. Leur hauteur n'excédera pas l'égout du toit de la construction existante.

***Véranda**

Définition : Construction en structure légère (aluminium, bois...) entièrement vitrée rapportée en saillie le long d'une façade. Toutefois, le toit peut être opaque. Pour plus de précisions sur ce type de construction, se référer au guide du CAUE du Calvados « concevoir une véranda rapportée » en annexe du règlement.

• Clôtures :

De manière générale, les clôtures et plantations ne doivent pas gêner la visibilité le long des voies, notamment aux croisements de voies automobiles.

Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, seront en harmonie avec le bâti qu'elles accompagnent ainsi qu'avec le paysage environnant. En particulier, s'il existe une typologie particulière de clôtures dans une rue ou pour un ensemble de parcelles, elle sera poursuivie pour les nouvelles implantations s'insérant dans cet espace.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

Types de clôtures autorisés en emprise publique

Les murs anciens et les piliers traditionnels doivent être conservés ou restaurés selon des matériaux d'aspect similaire. Les percements nécessaires à l'implantation des portails sont seuls autorisés.

Les clôtures sur rue seront constituées :

- Soit de clôtures à claire-voie doublées ou non d'une haie d'essence locale ;
- Soit de Lisses ;
- Soit d'un murs bahut $\leq 0,8m$, surmontés ou non par un dispositif à claire voie, d'une lisse ou d'une grille/grillage.
- Soit de haie doublée ou non d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie.
- Soit de murs hauts, déjà existants, conservés dans le cadre de projet de restauration/ reconstruction à l'identique, même si ces derniers dépassent 1,8 mètres maximum.

Sauf contraintes technique spécifique, la hauteur des clôtures est limitée à 1,8 mètres maximum.

L'emploi des matériaux/ dispositifs suivants sont interdits :

- Les plaques préfabriquées en béton ;
- Les éléments occultants de type canisses, brandes, claustras, palissades, pare vues, ... ainsi que les grillages rigides accompagnés de lames d'occultation.

Types de clôtures autorisés en limites séparatives

Les clôtures autorisées en limites séparatives ne devront pas dépasser 2m maximum.

Tous les types de clôtures sont autorisées si elles demeurent en harmonie avec la construction principale et le paysage environnant. Les couleurs vives sont interdites.

En limite d'espace naturel (zone N) ou agricole (zone A), les nouvelles clôtures devront être composées de haies d'essences locales, doublées ou non de lisses normandes ou de grillage.

Les clôtures en limites séparatives devront être implantées sur bornes.

• Équipements relatifs aux nouvelles technologies :

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

Dans le cas d'implantation de panneaux solaires en toiture, les capteurs solaires seront entièrement intégrés à la couverture, posés à fleur du matériau. Leur implantation doit être étudiée en relation avec le bâtiment et l'environnement (vues lointaines en particulier).

Les paraboles devront ne pas être visibles de l'espace public sauf impossibilité technique et être de préférence d'un ton gris soutenu.

Les citernes, de toute nature (eau-gaz-fuel etc.) seront prioritairement enterrées ; si cela s'avérait impossible, leur implantation fera l'objet d'une intégration paysagère étudiée.

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

- **Espace libre et plantations**

Une annexe au présent règlement intitulé « **Guide pour la construction de bâtiments agricoles** » énonce des recommandations en matière d'intégration paysagère des constructions à vocation agricole.

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à rechercher une valorisation des végétaux existants et notamment des arbres de hautes tiges.

Pour les plantations situées en limite de propriété, des végétaux d'essences locales devront être obligatoirement utilisés. La liste des végétaux d'essences interdits est jointe en annexe. Les essences invasives ou allergènes sont interdites (cf liste en annexe). Dans la mesure où certaines espèces animales et végétales implantées ou pouvant s'y implanter peuvent présenter un risque sanitaire, il faudra veiller à éviter, voire lutter contre, la prolifération d'espèces envahissantes « nuisibles », vectrices d'arboviroses ou d'allergènes (ex. : ambrosie, chenilles processionnaires du pin ou du chêne, moustique, ...). En particulier, il conviendra de privilégier des espèces au pouvoir allergisant le plus faible possible au droit des espaces végétalisés, de rester vigilant à une bonne circulation et au renouvellement des eaux (et ainsi éviter des zones de stagnation) et de retenir des choix d'aménagement et dispositions constructives permettant de limiter ou prévenir l'apparition de gîtes larvaires.

Les essences invasives ou allergènes sont interdites.

Des parcelles accueillant des constructions agricoles :

De manière générale, la végétation sera utilisée pour masquer les aires de stockage.

Le stationnement

Les espaces de stationnement limitant l'imperméabilisation des sols sont à privilégier. Ainsi, l'aménagement de ces espaces devra privilégier l'utilisation de surfaces perméables (dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/pierres par exemple).

Sauf impossibilité technique, le stationnement des véhicules (motorisés et non motorisés) correspond aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques à l'intérieur de la propriété.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

1. Pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places par logement minimum.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, la gestion du stationnement des logements pourra s'effectuer via la création d'un parc commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération.

« Conformément aux articles L.151-35 du code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement automobile par logement lors de la construction des logements, établissements ou résidences mentionnées à l'article L151-34 du code de l'urbanisme et concernant notamment :

- *de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat,*
- *des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées,*
- *des résidences universitaires mentionnées. » Extrait du rapport de présentation*

Obligation de stationnement des vélos

Pour les immeubles d'habitation et de bureaux, un espace dédié au stationnement des vélos est obligatoire pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 250m². Cet espace devra être situé en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis les différentes constructions de l'opération en cas de mutualisation du stationnement à l'échelle de l'opération.

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre la circulation des engins de collecte des déchets ménagers, ou dans le cas d'une impossibilité technique, un espace de dépôt intégré d'un point de vue architectural et paysager devra être prévu depuis l'accès principal.

Les accès devront être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements, et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

Les accès devront avoir une largeur minimum de 4 mètres.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès et cheminements limitant l'imperméabilisation des sols sont à privilégier. Ainsi, les espaces de circulation des nouvelles constructions utiliseront en priorité des surfaces perméables (dalles alvéolés, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/ pierres par exemple).

Le portail devra être reculé de 5m par rapport à la limite d'emprise publique/ voirie afin de permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique. Dans l'éventualité où la création d'une entrée charretière est impossible (impossibilité technique), la mise en place d'un portail coulissant en limite d'emprise publique pourra être acceptée.

Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Desserte par les réseaux

L'ensemble des constructions doivent se raccorder aux réseaux collectifs existants.

Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau. Leur mise en œuvre devra être autorisée préalablement par les services compétents. Si la capacité du réseau est insuffisante pour répondre aux besoins de la construction, l'édification de cette construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

Les constructions autres que les bâtiments annexes qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises.

L'aménagement d'une opération d'ensemble devra recevoir un accord préalable du syndicat d'eau. En cas d'insuffisance de la capacité, la réalisation de l'opération sera subordonnée au renforcement du réseau et/ou de la capacité des ressources en eaux potables.

Assainissement

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un branchement particulier, en respectant les dispositions énoncées dans le règlement d'assainissement en vigueur s'il existe.

A titre indicatif, tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte est soumis à l'autorisation des services gestionnaires.

En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, l'assainissement autonome des constructions devra être en conformité avec la réglementation existante. Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public s'il est réalisé.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les futurs aménagements, mouvements de terre et débits d'eau pluviales ne devront pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous-sol. De même, ils ne devront pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.

Chaque propriétaire devra réaliser les dispositifs nécessaires à la collecte et à la gestion des eaux pluviales sur sa propriété et favoriser l'infiltration des eaux sur son terrain sauf en cas d'impossibilité technique et conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

Dans les secteurs non desservis en assainissement eaux pluviales, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales de ruissellements des parcelles.

Défense incendie

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

Autres réseaux

L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public et/ou par les énergies renouvelables (solaire, photovoltaïque, éolien...).

En cas de branchement sur le réseau public, sauf impossibilité technique, le réseau électrique sera aménagé en souterrain.

Dans le cas de réalisation de voie(s) nouvelle(s), tout réseau, ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

En matière d'éclairage des voies ouvertes au public, les projets intégreront des solutions en matière d'économie d'énergie.

Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câbles et/ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation de ces réseaux. Les opérations d'aménagements doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

Dispositions applicables aux zones agricoles

Zone A

A : zone agricole

« Ces secteurs sont stratégiques pour le maintien et le développement de l'économie agricole. Certains de ces secteurs peuvent présenter des enjeux naturels, paysagers, écologiques ou touristiques. Cette zone inclut également de nombreuses habitations liées à la dispersion historique de l'habitat sur le territoire ».

Objectifs

« Permettre le développement des exploitations, et activités associées, nécessaire au développement et à la pérennité des exploitations et autoriser l'évolution de l'habitat sans compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère des sites » Extrait du rapport de présentation

Décomposition et sous-zones

« Plusieurs sous-zones ont été identifiées, permettant de développer plus particulièrement certaines activités existantes ou de prendre en compte les particularités de certains espaces.

Zones Ax : STECAL économiques permettant de conforter des activités économiques existantes.

Zones Ap : Secteurs correspondant aux périmètres de protection rapprochée des captages et dont les possibilités de constructions sont très limitées à cet égard.

OCCUPATION DU SOL

Dispositions relatives aux bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

En zone A

Plusieurs bâtiments ont été identifiés dans les zones A et N au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.

Seuls les bâtiments identifiés sur le plan de zonage peuvent faire l'objet d'un changement de destination en zones A et sous réserve de ne pas être contraire aux Servitudes d'Utilité Publique. Les changements de destination sont autorisés dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime, et en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Pour ces éléments, le changement de destination doit respecter le caractère traditionnel de la construction.

Dans les STECAL

Au sein des STECAL, les changements de destination sans identification sur le plan de zonage sont autorisés.

Les changements de destinations doivent être compatibles avec le caractère de la zone.

Interdiction et limitation de certains usages et affections des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas explicitement autorisée dans le tableau suivant est interdite.

Dans les secteurs concernés par le risque de débordement de cours d'eau, toutes nouvelles constructions et exhaussements sont interdits.

Les tableaux suivants précisent les destinations et sous destinations autorisées sous réserve :

- Du respect des conditions particulières précisées à la suite du tableau pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions,
- Des interdictions et limitations précisées à la suite des tableaux selon les numéros indiqués.

Dispositions applicables aux zones agricoles | Zone A

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

- En zone agricole

Destination	Sous-destination	En zone A, Ap			En zone Ax	Changement de destination pour les bâtiments étoilés
		Autorisé	Autorisé sous conditions (A et Ap)	l'évolution de l'existant et annexes		
					Autorisé à condition que la capacité des réseaux le permet	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X				
	Exploitation forestière					
Habitation	Logement		(1)	(3) (4)		X
	Hébergement					X
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail				X	
	Restauration				X	
	Commerce de gros				X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				X	
	Hébergement hôtelier et touristique					X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		(2)			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		(2)			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		(2)			
	Salles d'art et de spectacles		(2)			
	Équipements sportifs		(2)			
	Autres équipements recevant du public		(2)			X
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie				X	
	Entrepôt				X	
	Bureau				X	
	Centre de congrès et d'exposition					

Sont autorisées dans toute la zone A :

- Les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole,
 - Les ICPE à vocation agricole,
 - Les constructions/ extensions destinées à l'habitat nécessaires au bon fonctionnement des exploitations agricoles sous réserve qu'elles soient à proximité immédiate des bâtiments agricoles existants ou projetées,
 - 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, sont autorisées 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,
 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - Les changements de destinations des bâtiments étoilés dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site (Article L151-11 du CU : autorisation soumise à avis CDPENAF en zone A et CDNPS en zone N)
 - Les extensions limitées des constructions à usage d'habitation existante à condition de ne pas créer de logement supplémentaire, et qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - Les annexes et dépendances des constructions à usage d'habitation existante à condition de ne pas créer de logement supplémentaire, et qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Les installations, constructions, équipements d'infrastructures et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lors qu'elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les dispositions d'implantations et de volume des constructions ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général ;
 - Les reconstructions à l'identique dans les 10 ans après démolition/sinistre, uniquement à condition que ce sinistre n'ait pas pour origine un risque naturel référencé dans le PLUi ;
 - Les travaux de restauration et d'aménagements des cours d'eau et des berges,
 - Les travaux permettant de rétablir les continuités piscicoles et hydrauliques.
 - Les aménagements liés à la protection et à la découverte des espaces naturels, (chemins piétonniers, aires de stationnement, mobilier urbain...). L'aménagement d'aires de sport et/ou de loisirs de plein air, sans construction. Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient pas imperméabilisées. Les opérations de remises en état du milieu naturel et les aménagements destinés à favoriser la protection ou conservation des espaces et milieux naturels tels que :
 - Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils répondent au moins à l'une des nécessités suivantes :

- nécessaires à une destination autorisée, directement liés aux travaux des constructions autorisées ou liés aux équipements d'infrastructures (à condition de maintenir le libre écoulement des eaux pluviales en zone de ruissellement),
- qu'ils soient liés au transport d'énergie,
- qu'ils permettent de lever ou réduire un indice de cavité souterraine,
- nécessaires à la restauration et à la création de talus plantés,
- nécessaires à la gestion des eaux pluviales.

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

En zone agricole protégée (Ap), les nouvelles constructions autorisées devront respecter les dispositions réglementaires des arrêtés préfectoraux (les arrêtés préfectoraux de déclaration d'utilité publique sont disponibles à l'annexe 5.1) s'appliquant sur les périmètres de protection rapprochée des captages. Les exploitations de type ICPE sont interdites.

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

(1) Les constructions/extensions destinées à l'habitation nécessaires au bon fonctionnement des exploitations agricoles sous réserve :

- De justifier une présence permanente et rapprochée pour le fonctionnement de l'exploitation agricole,
- D'être situées à proximité des installations nécessitant une surveillance.

(2) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

(3) Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, l'aménagement et l'extension limitée des habitations existantes ainsi que la création de locaux annexes (dont piscine enterrée), sont autorisées sur les unités foncières accueillant

une construction principale à usage d'habitation, dans les limites et les conditions définies dans le chapitre « règles de volumétrie et d'implantation des constructions ».

(4) Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, les annexes à usage d'abris pour animaux (hors activité agricole principale) accompagnant une habitation est autorisée, dans les limites et les conditions définies dans le chapitre « règles d'implantation et de densité ». Les annexes et abris pour animaux construits après la date d'approbation du PLUi ne peuvent être transformés en logements. Les nouvelles constructions, extensions et annexes nécessaires aux exploitations agricoles (dont ICPE) à condition d'être existantes à la date d'approbation du PLUi.

Volumétrie et implantation des constructions

L'extension de constructions, ne respectant pas les règles d'implantations définies au présent règlement, est autorisée sous réserve de ne pas réduire la distance de l'ensemble par rapport aux limites séparatives et voiries / espaces publics à l'emprise publique, et si la sécurité le permet.

A condition de ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux, une dérogation aux règles d'implantation est autorisée dans les cas suivants :

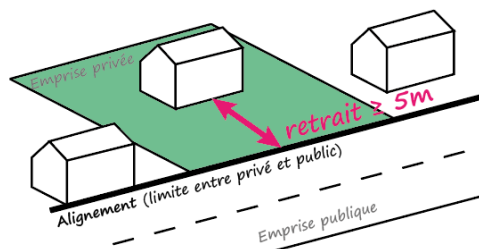
- le maintien d'une harmonie avec l'existant,
- une démolition / reconstruction à l'identique,
- la protection/restauration d'éléments de patrimoine,
- une configuration complexe de la parcelle.
- pour permettre les travaux ou la réalisation d'équipements d'infrastructure ou d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général,

Pour les terrains surplombant la rue, le dénivelé par rapport à la rue sera géré par un mur de soutènement.

• Implantation par rapport aux emprises publiques

Les nouvelles constructions doivent être implantées :

- Avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et chemins ;
- Ou en alignement de l'existant



Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes lorsqu'ils sont autorisés dans la zone.

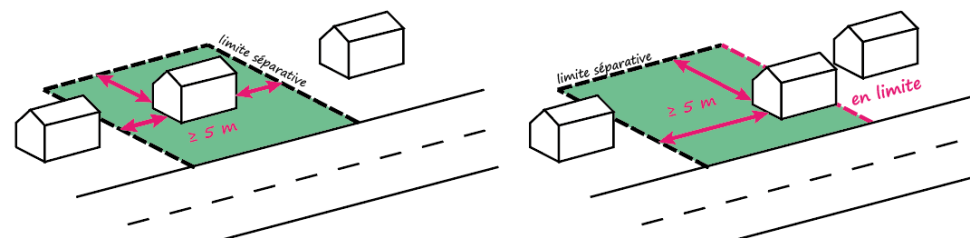
Pour les constructions à usage d'habitation

Les constructions nouvelles devront être implantées avec un retrait suffisant pour maintenir le cadre végétal (notamment les haies bocagères existantes) caractérisant les abords des voies, faciliter le stationnement des véhicules sur les parcelles privées et garantir la sécurité routière.

• Implantation par rapport aux limites séparatives

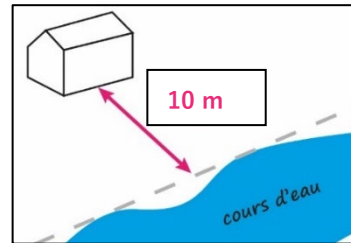
Les constructions agricoles ou liées aux exploitations devront être implantées en dehors des périmètres de protection réglementaire s'appliquant vis-à-vis des tiers, soit :

- En limite séparative ;
- En retrait de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.



Pour les constructions en zone Ax, ces dernières devront être implantées en retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

L'ensemble des constructions nouvelles devront être implantées à au moins 10 mètres des berges des cours d'eau.



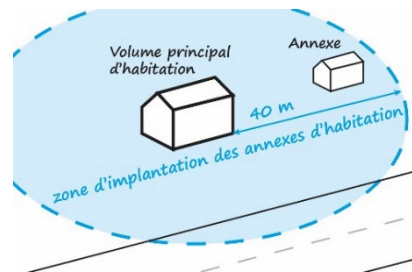
visibilité. En cas d'ouvertures de baies en vis-à-vis, une distance minimale de 4m est obligatoire entre les constructions sur une même parcelle.

L'implantation des constructions devra être cohérente avec l'implantation du bâti environnant et d'architecture traditionnelle.

La construction principale sera implantée perpendiculairement à la pente (dans le sens des lignes de pente).

• Zone d'implantation

Les constructions des annexes aux habitations (hors abris pour animaux) doivent être implantées dans l'unité foncière, à une distance maximale de 40 mètres comptée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

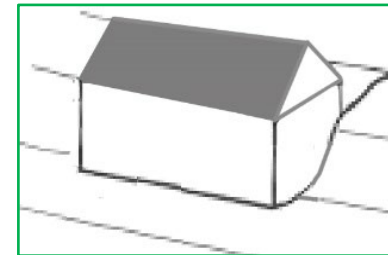


Les abris pour animaux sont autorisés au sein des emprise foncière où existent déjà un bâtiment d'habitation ou d'exploitation agricole. Ces derniers doivent être implantés à l'intérieur de l'unité foncière et en retrait de 3 m à partir des limites de l'unité foncière.

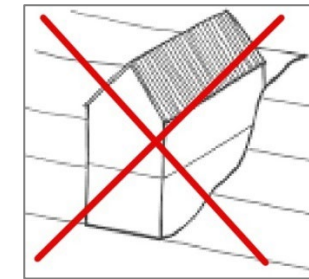
• Implantation sur le terrain

L'implantation des constructions devra :

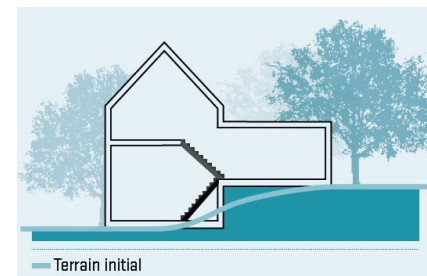
- être cohérente avec l'implantation du bâti environnant et d'architecture traditionnelle,
- permettre l'intervention sans gêne des véhicules de secours ou d'urgence,
- ne devra pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de



Implantation à privilégier



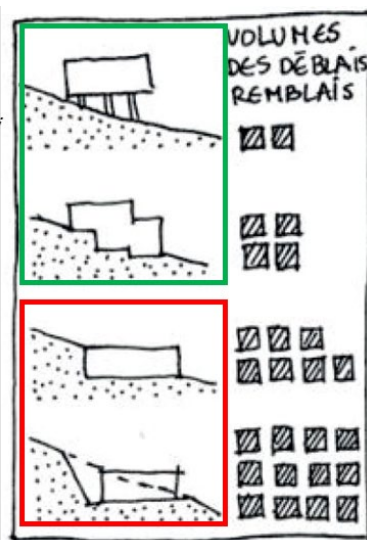
Implantation proscrite



Exemple d'organisation intérieure permettant de tirer parti du relief tout en limitant les remblais et déblais

Les remblais et les déblais seront réduits autant que possible, de façon à conserver au terrain un profil naturel. Les talus créés auront une pente maximale de 1 pour 3.

Exemples d'insertion du bâti dans le pente à privilégier



Exemples d'insertion du bâti dans la pente à éviter

Les dénivelés sont gérés par des terrasses ou murets. Toutes excavations ou plate-formes importantes sont interdites.

Un soin particulier sera apporté à l'implantation des constructions dans les terrains en pente. La plantation de bosquets d'arbres participera à l'insertion dans le paysage des constructions.

- Emprise au sol et densité

Pour les extensions des constructions à usage d'habitation, les extensions doivent :

- Être $\leq 30\%$ de l'emprise au sol du bâtiment d'habitation principal si l'emprise du bâtiment existant est $\geq 100\text{m}^2$;
- Être $\leq 60\%$ de l'emprise au sol du bâtiment d'habitation principal si l'emprise au sol du bâtiment existant est $\leq 100\text{m}^2$, le tout sans pouvoir dépasser 130m^2 .

Pour les annexes des constructions d'habitation :

- Les annexes supplémentaires ne doivent pas porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface de l'unité foncière sur lesquelles elles se situent.

Les abris pour animaux (hors activités agricoles), ne doivent pas dépasser 40m^2 d'emprise au sol.

En zones Ax, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions sera plafonnée à 25% de la surface du terrain classé en Ax, sans pouvoir dépasser les 800m^2 pour les nouvelles constructions réalisées après la date d'approbation du PLUi.

- **Hauteur des constructions**

Pour les bâtiments à vocation agricole, la hauteur des constructions devra rester compatible avec l'environnement, ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux. De même, la hauteur devra répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure.

Pour les constructions à usage d'habitation, les constructions doivent s'inscrire **dans le gabarit des constructions voisines** existantes en co-visibilité avec le projet, sans pouvoir dépasser 9m au faitage et à l'acrotère. Les constructions et leurs extensions peuvent être surélevées sans pouvoir dépasser la limite de 9m au faitage et à l'acrotère.

Pour les annexes, la hauteur au faitage est limitée à 6 mètres au faitage.

Pour les abris pour animaux hors activité agricole principale, accompagnant une habitation, la hauteur est limitée à 3,5 mètres au faitage.

En zone Ax, la hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres au faitage. Dans le cas d'une extension d'une construction existante, la hauteur peut être supérieure à 9 mètres à condition de ne pas excéder la hauteur de la construction existante. La hauteur maximale peut être dépassée pour des impératifs techniques ou fonctionnels sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Est interdit, tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

Pour les constructions agricoles

Une annexe au présent règlement intitulé « **Guide pour la construction de bâtiments agricoles** » énonce des recommandations architecturales concernant l'aspect extérieur des constructions à vocation agricole.

Toitures

Toutes les formes de toit sont autorisées sauf les toits plats et toits terrasses.

Les matériaux de couvertures devront se rapprocher des tons et de l'aspect des matériaux traditionnels utilisés dans la région et en cohérence avec l'environnement proche (constructions environnantes, caractères des lieux).

Sont autorisés les matériaux suivants : ardoises, bois, zinc, chaume, bac acier ou aspect similaire.

Les teintes vives, criardes et brillantes sont interdites.

Façades

Les teintes sombres ou neutres sont à privilégier. Les couleurs vives, criardes, brillantes et le blanc sont interdits.

Les bardages métalliques seront obligatoirement dans une couleur sombre et mate.

Les matériaux mats et texturés (béton, bois, bardage (bois ou composite...)) sont à privilégier.

Pour les autres constructions

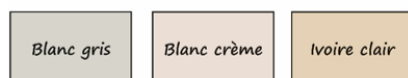
- **Matériaux de façades**

Les constructions devront être réalisées en matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Elles devront présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie générale de l'agglomération et des paysages.

Les façades seront réalisées en matériaux destinés à rester apparents. A défaut, les façades devront recevoir un parement ou un enduit, soit teinté dans la masse, soit peint. La teinte de ces enduits ou peintures devra s'apparenter aux coloris traditionnels de la région (teinte proche du granit, schiste, teintes ocres, ...) s'appuyant sur la palette de couleur ci-après.

L'usage des couleurs vives est interdit.

Teintes dominantes



Teintes secondaires



L'isolation par l'extérieur des constructions est autorisée à partir du moment où les matériaux et les teintes respectent les prescriptions du présent règlement.

- **Matériaux de toitures**

Les matériaux et teintes autorisés doivent se rapprocher des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Elles devront présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'environnement et les paysages avoisinants (constructions environnantes, caractère des lieux).

Les matériaux de couverture autorisés sont les ardoises ou les petites tuiles plates, ces dernières pouvant avoir un aspect ardoise ou un aspect terre cuite naturelle ou vieillie.

Sous réserve d'intégration, sont autorisés de manière non prédominante : le zinc, le chaume, le bois, les toitures végétalisées.

Peuvent également être autorisés le bac acier ou les matériaux d'aspect similaire :

- De manière ponctuelle sur les constructions d'habitation dans le cadre d'une démarche architecturale de qualité ;
- Sur les annexes et les extensions.

Les autres matériaux sont interdits sauf dans le cadre d'une reconstruction à l'identique.

Les aspects suivants sont interdits : brillants, ondulés, métalliques.

- **Formes et volumes**

Les toitures des volumes principaux devront tenir compte du cadre bâti et s'harmoniser avec les caractéristiques des constructions voisines.

Toute construction, agrandissement, restauration, annexe, doit être conçue en fonction du caractère du site de façon à s'harmoniser avec son environnement architectural et paysager.

Sont autorisés les toits :

- A double pente ;

- A croupes ;
- A quatre pentes dès lors que le faîtage est significatif (interdiction des toits en pointe de diamant).

Les toitures terrasses et monopentes sont uniquement autorisées ;

- Dans le cadre de techniques innovante d'économie ou de production d'énergie (ex : toitures végétalisées) ;
- Pour les extensions, annexes ou les éléments de liaison de moins de 30 m² d'emprise au sol (volume minoritaire par rapport à la construction principale) ;
- Pour les constructions à vocations d'équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les lucarnes existantes doivent être conservées dans les projets de rénovations, travaux, et/ou reconstructions.

Les vérandas* peuvent s'affranchir en tout ou partie des règles précédemment édictées en ce qui concerne notamment les matériaux à condition que la structure s'inscrive en harmonie, en particulier de teinte, avec les façades et/ou la couverture de la construction à laquelle elles s'ajoutent. Leur hauteur n'excédera pas l'égout du toit de la construction existante.

***Véranda**

Définition : Construction en structure légère (aluminium, bois...) entièrement vitrée rapportée en saillie le long d'une façade. Toutefois, le toit peut être opaque. Pour plus de précisions sur ce type de construction, se référer au guide du CAUE du Calvados « concevoir une véranda rapportée » en annexe du règlement.

• Clôtures :

De manière générale, les clôtures et plantations ne doivent pas gêner la visibilité le long des voies, notamment aux croisements de voies automobiles.

Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, seront en harmonie avec le bâti qu'elles accompagnent ainsi qu'avec le paysage environnant. En particulier, s'il existe une typologie particulière de clôtures dans une rue ou pour un ensemble de parcelles, elle sera poursuivie pour les nouvelles implantations s'insérant dans cet espace.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

Types de clôtures autorisés en emprise publique

Les murs anciens et les piliers traditionnels doivent être conservés ou restaurés selon des matériaux d'aspect similaire. Les percements nécessaires à l'implantation des portails sont seuls autorisés.

Les clôtures sur rue seront constituées :

- Soit de clôtures à claire-voie doublées ou non d'une haie d'essence locale ;
- Soit de Lisses ;
- Soit d'un murs bahut $\leq 0,8m$, surmontés ou non par un dispositif à claire voie, d'une lisse ou d'une grille/grillage.
- Soit de haie doublée ou non d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie.
- Soit de murs hauts, déjà existants, conservés dans le cadre de projet de restauration/ reconstruction à l'identique, même si ces derniers dépassent 1,8 mètres maximum.

Sauf contraintes technique spécifique, la hauteur des clôtures est limitée à 1,8 mètres maximum.

L'emploi des matériaux/ dispositifs suivants sont interdits :

- Les plaques préfabriquées en béton ;
- Les éléments occultants de type canisses, brandes, claustras, palissades, pare vues, ... ainsi que les grillages rigides accompagnés de lames d'occultation.

Types de clôtures autorisés en limites séparatives

Les clôtures autorisées en limites séparatives ne devront pas dépasser 2m maximum.

Tous les types de clôtures sont autorisées si elles demeurent en harmonie avec la construction principale et le paysage environnant. Les couleurs vives sont interdites.

En limite d'espace naturel (zone N) ou agricole (zone A), les nouvelles clôtures devront être composées de haies d'essences locales, doublées ou non de lisses normandes ou de grillage.

Les clôtures en limites séparatives devront être implantées sur bornes.

• **Équipements relatifs aux nouvelles technologies :**

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

Dans le cas d'implantation de panneaux solaires en toiture, les capteurs solaires seront entièrement intégrés à la couverture, posés à fleur du matériau. Leur implantation doit être étudiée en relation avec le bâtiment et l'environnement (vues lointaines en particulier).

Les paraboles devront ne pas être visibles de l'espace public sauf impossibilité technique et être de préférence d'un ton gris soutenu.

Les citernes, de toute nature (eau-gaz-fuel etc.) seront prioritairement enterrées ; si cela s'avérait impossible, leur implantation fera l'objet d'une intégration paysagère étudiée.

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

- **Espace libre et plantations**

Une annexe au présent règlement intitulé « **Guide pour la construction de bâtiments agricoles** » énonce des recommandations en matière d'intégration paysagère des constructions à vocation agricole.

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à rechercher une valorisation des végétaux existants et notamment des arbres de hautes tiges.

Pour les plantations situées en limite de propriété, des végétaux d'essences locales devront être obligatoirement utilisés. La liste des végétaux d'essences interdits est jointe en annexe. Les essences invasives ou allergènes sont interdites (cf liste en annexe). Dans la mesure où certaines espèces animales et végétales implantées ou pouvant s'y implanter peuvent présenter un risque sanitaire, il faudra veiller à éviter, voire lutter contre, la prolifération d'espèces envahissantes « nuisibles », vectrices d'arboviroses ou d'allergènes (ex. : ambrosie, chenilles processionnaires du pin ou du chêne, moustique, ...). En particulier, il conviendra de privilégier des espèces au pouvoir allergisant le plus faible possible au droit des espaces végétalisés, de rester vigilant à une bonne circulation et au renouvellement des eaux (et ainsi éviter des zones de stagnation) et de retenir des choix d'aménagement et dispositions constructives permettant de limiter ou prévenir l'apparition de gîtes larvaires.

Des parcelles accueillant des constructions agricoles :

De manière générale, la végétation sera utilisée pour masquer les aires de stockage.

Le stationnement

Les espaces de stationnement limitant l'imperméabilisation des sols sont à privilégier. Ainsi, l'aménagement de ces espaces devra privilégier l'utilisation de surfaces perméables (dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/pierres par exemple).

Sauf impossibilité technique, le stationnement des véhicules (motorisés et non motorisés) correspond aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques à l'intérieur de la propriété.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

1. Pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places par logement minimum.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, la gestion du stationnement des logements pourra s'effectuer via la création d'un parc commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération.

« Conformément aux articles L.151-35 du code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement automobile par logement lors de la construction des logements, établissements ou résidences mentionnées à l'article L151-34 du code de l'urbanisme et concernant notamment :

- *de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat,*
- *des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées,*
- *des résidences universitaires mentionnées. » Extrait du rapport de présentation*

Obligation de stationnement des vélos

Pour les immeubles d'habitation et de bureaux, un espace dédié au stationnement des vélos est obligatoire pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 250m². Cet espace devra être situé en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis les différentes constructions de l'opération en cas de mutualisation du stationnement à l'échelle de l'opération.

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre la circulation des engins de collecte des déchets ménagers, ou dans le cas d'une impossibilité technique, un espace de dépôt intégré d'un point de vue architectural et paysager devra être prévu depuis l'accès principal.

Les accès devront être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements, et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

Les accès devront avoir une largeur minimum de 4 mètres.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès et cheminements limitant l'imperméabilisation des sols sont à privilégier. Ainsi, les espaces de circulation des nouvelles constructions utiliseront en priorité des surfaces perméables (dalles alvéolés, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/ pierres par exemple).

Le portail devra être reculé de 5m par rapport à la limite d'emprise publique/ voirie afin de permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique. Dans l'éventualité où la création d'une entrée charretière est impossible (impossibilité technique), la mise en place d'un portail coulissant en limite d'emprise publique pourra être acceptée.

Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Desserte par les réseaux

L'ensemble des constructions doivent se raccorder aux réseaux collectifs existants.

Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau. Leur mise en œuvre devra être autorisée préalablement par les services compétents. Si la capacité du réseau est insuffisante pour répondre aux besoins de la construction, l'édification de cette construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

Les constructions autres que les bâtiments annexes qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises.

L'aménagement d'une opération d'ensemble devra recevoir un accord préalable du syndicat d'eau. En cas d'insuffisance de la capacité, la réalisation de l'opération sera subordonnée au renforcement du réseau et/ou de la capacité des ressources en eaux potables.

Assainissement

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un branchement particulier, en respectant les dispositions énoncées dans le règlement d'assainissement en vigueur s'il existe.

A titre indicatif, tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte est soumis à l'autorisation des services gestionnaires.

En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, l'assainissement autonome des constructions devra être en conformité avec la réglementation existante. Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public s'il est réalisé.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les futurs aménagements, mouvements de terre et débits d'eau pluviales ne devront pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous-sol. De même, ils ne devront pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.

Chaque propriétaire devra réaliser les dispositifs nécessaires à la collecte et à la gestion des eaux pluviales sur sa propriété et favoriser l'infiltration des eaux sur son terrain sauf en cas d'impossibilité technique et conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

Dans les secteurs non desservis en assainissement eaux pluviales, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales de ruissellements des parcelles.

Défense incendie

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

Autres réseaux

L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public et/ou par les énergies renouvelables (solaire, photovoltaïque, éolien...).

En cas de branchement sur le réseau public, sauf impossibilité technique, le réseau électrique sera aménagé en souterrain.

Dans le cas de réalisation de voie(s) nouvelle(s), tout réseau, ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

En matière d'éclairage des voies ouvertes au public, les projets intégreront des solutions en matière d'économie d'énergie.

Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câbles et/ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation de ces réseaux. Les opérations d'aménagements doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.



Annexes règlementaires

Champs et modalités d'application territoriale du document

« Le présent règlement de Plan Local d'Urbanisme intercommunal s'applique à la totalité du territoire du pôle de proximité de Saint-Sever, soit les communes suivantes :

- Beaumesnil ;
- Campagnolles ;
- Landelles-et-Coupigny ;
- Le Mesnil-Robert ;
- Noues de Sienne ;
- Pont-Bellanger ;
- Sainte-Aubin-des-Bois ;
- Sainte-Marie-Outre-l'Eau ».

Extrait du rapport de présentation.

Portée du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols :

Les règles générales d'urbanisme

« Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme Intercommunal se substituent aux dispositions antérieures des Plans d'Occupation des Sols et Plans Locaux d'Urbanisme ainsi qu'aux « règles générales de l'Urbanisme », à savoir le Règlement National d'Urbanisme, faisant l'objet des articles R.111-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les articles suivants sont et demeurent notamment applicables à l'ensemble du territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal :

- **L'article R.111-2** : « 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 » ;
- **L'article R.111-4** : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques » ;

- **L'article R.111-21** : « La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R.332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction ».
- **L'article R.111-26** : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement » ;
- **L'article R.111-27** : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

La réciprocité des règles d'éloignement par rapport aux bâtiments agricoles

« Les dispositions de l'article L. 111-3 du Code rural et de la pêche maritime relatives à la réciprocité des règles d'éloignement par rapport aux bâtiments agricoles s'appliquent ».

Les servitudes d'utilité publique

« Les servitudes d'utilité publique sont des servitudes administratives qui affectent l'utilisation du sol. Les règles du présent règlement peuvent voir leur application modifiée, restreinte ou annulée par les effets particuliers d'une servitude d'utilité publique.

Il existe quatre types de servitudes d'utilité publique :

- Les servitudes relatives à la protection du patrimoine ;
- Les servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements ;
- Les servitudes relatives à la Défense nationale ;
- Les servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publiques.

Conformément au Code de l'Urbanisme, la liste des servitudes d'utilité publique affectant le territoire sont annexés au Plan Local d'Urbanisme dans le volume correspondant. »

Extrait du rapport de présentation

Les périmètres visés aux articles R.151-51 et suivants du Code de l'Urbanisme

« Outre les dispositions précédentes, le territoire est concerné par un certain nombre de périmètres visés aux articles R.151-51 et suivants du Code de l'Urbanisme :

- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L.211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
- Les Servitudes d'Utilité Publique ;
- Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets. »

Division du territoire en zones règlementaires

« Conformément au Code de l'Urbanisme, le règlement graphique délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N) :

- Les zones urbaines (indiquées U) concernent les « secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter » (article R.151-18 du Code de l'Urbanisme) ;
- Les zones à urbaniser (indiquées AU), concernent les « secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation » (article R.151-20 du Code de l'Urbanisme) ;
- Les zones agricoles (indiquées A), concernent les « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles » (article R.151-22 du Code de l'Urbanisme) ;
- Les zones naturelles et forestières (indiquées N), concernent les « secteurs de la commune, 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 exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues » (article R.151-24 du Code de l'Urbanisme). »

Extrait du rapport de présentation

Adaptations mineures

« Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

- Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. »

Ces adaptations mineures :

- ne peuvent pas concerner les articles 1 et 2 des différentes zones du présent règlement ;
- ne peuvent pas être cumulées ;
- doivent déroger à la règle de manière très limitée ;
- doivent être motivées dans la décision délivrée.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard. » Extrait du rapport de présentation.

Constitution du dossier règlementaire

- « Règlement écrit,
- Règlement graphique,
- Livret des OAP (Orientation d'aménagement et de programmation) ».

Extrait du rapport de présentation.

A**Acrotère**

Élément d'une façade, situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, pour constituer des rebords ou des gardes corps.

Affouillement de sol

Extraction de terres fermes en vue de réaliser une excavation pour un usage particulier.

Alignement

Délimitation officielle d'une voie publique existante ou à créer, arrêtée dans un plan d'alignement émanant de l'Administration. (Un alignement individuel est notifié aux propriétaires concernés, qui bénéficient de certaines garanties.)

A ne pas confondre avec les expressions suivantes :

- « alignement de fait des constructions existantes », « alignée sur les constructions », « en alignement des constructions existantes », « alignement bâti » : constructions situées dans le prolongement d'autres constructions sur la même ligne.
- « alignement d'arbres » : plantations d'arbres ou arbres situés dans le prolongement d'autres arbres sur la même ligne.
- « arbres d'alignement », « plantations d'alignement » : arbres / végétaux plantés le long des allées, des promenades, des routes.

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.

B**Balcon**

Plate-forme à hauteur de plancher, formant saillie sur une façade, et fermée par une balustrade ou un garde-corps.

Bardage

Revêtement de façade mis en place par fixation mécanique dans un plan distinct de celui du nu de la maçonnerie, avec une lame d'air et/ou un isolant thermique intermédiaire.

Barreaudage

Barre de bois ou de métal, à profil cylindrique ou rectangulaire, pouvant servir de clôture ou de support.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

C**Changement de destination**

Un changement de destination se produit lorsqu'une construction passe de l'une des 9 destinations prévues par le code de l'urbanisme (habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt et service public ou d'intérêt collectif à une autre).

Chemin rural

Les chemins ruraux sont les chemins appartenant aux communes, affectés à l'usage du public, qui n'ont pas été classés comme voies communales (Article L161-1 du Code rural et de la pêche maritime).

Coefficient de perméabilité

C'est le rapport entre la surface perméable et la surface totale considérée.

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.

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 principale

Sont considérées comme constructions principales, les bâtiments ne répondant pas à la notion d'annexes.

D

Destinations et sous-destination des bâtiments (Arrêté du 10 novembre 2016)

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes: exploitation agricole, exploitation forestière.

- La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

- La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

- La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

- La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi

que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

- La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

- La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre

notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

- La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et Les équipements relatifs aux nouvelles technologies ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement forums à titre payant.

E

Égout du toit / égout

Élément recueillant les eaux pluviales de la toiture.

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.

Enduit

Revêtement que l'on étend sur les parois de maçonnerie brute d'un bâtiment, en général pour leur donner une surface uniforme et plane et pour les protéger des intempéries.

Espace végétalisé

Espace planté de végétaux. Selon le contexte, ces végétaux peuvent être des arbres, des arbustes, des vivaces, de la prairie ou de la pelouse, des sédums ou mousses pour les toitures.

Exhaussement de sol

Remblaiement de terrain

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures ou égale 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.

Extension limitée

Par extension limitée, le présent règlement entend tout agrandissement d'une construction d'habitation existante en zone agricole et naturelle, ne pouvant conduire à dépasser les limites et les conditions définies dans le chapitre « règles de volumétrie et d'implantation des constructions » de la section 2 du règlement des zones A et N.

Les équipements nécessaires à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement

Panneaux solaires, éoliennes urbaines ou domestiques, dispositifs de récupération de l'eau de pluie.

Équipements relatifs aux nouvelles technologies

Type paraboles

F

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.

G

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.

H

Haie bocagère

Haie comportant trois étages de végétation : arbre principal de haute-tige ; arbre secondaire : baliveau ou cépée traité en taillis ; et arbustes. Elle s'accompagne souvent de talus. Ces haies marquent généralement la limite de propriété entre deux parcelles agricoles et jouent un grand rôle dans la circulation et la régulation des eaux.

Harpage

Le harpage est un des noms de la technique d'appareillage de coin d'un mur, d'une cloison: la disposition de pierres, de blocs, de carreaux de plâtre, en superposition alternée par pan dont les joints verticaux d'élément composant un pan sont justes au nu de l'autre pan.

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.

Hébergement atypique

Peuvent être qualifié d'hébergement atypique les cabanes dans les arbres, les roulotte, les maisons flottantes, les containers, les yourtes, les tipis, les maisons bulles, etc.

I

Intégration

L'intégration d'une construction à son environnement permet de garantir l'harmonie et l'homogénéité de l'espace urbain ou paysager. Cette harmonie s'apprécie par des éléments de vocabulaire architectural ou urbain, communs à l'ensemble des constructions d'un lieu.

J**Jardin**

Espace correspondant :

- Soit à un terrain, souvent clos, où l'on cultive des légumes, des fleurs, des arbres et arbustes fruitiers et d'ornement ou un mélange de ces plantes.
- Soit à un espace aménagé pour la promenade ou le repos, dans un souci esthétique, et portant des pelouses, des parterres ou des bosquets.

L**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.

Local accessoire

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.

Lucarne

Ouvrage établi en saillie sur une toiture et permettant d'éclairer et de ventiler le comble, d'accéder à la couverture, etc. La lucarne se différencie des châssis, tabatières, vasistas et autres fenêtres pour toit en pente par le fait que sa baie est verticale, et qu'elle est abritée par un ouvrage de charpente et de couverture.

M**Menuiserie**

Ensemble des ouvrages de fermetures et d'équipements d'une construction, soit d'extérieur (portes, fermetures), soit d'intérieur (portes, parquets, mobilier, placards).

Modénature

Traitement ornemental de certains éléments structurels d'un édifice pour en exprimer la plastique. (La modénature est généralement obtenue par un travail en creux ou en relief, continu [moulures] ou répétitif [modillons, bossages, caissons, etc.]).

P**Pignon**

Mur qui se termine en triangle dans une maison à deux versants de toiture.

R**Rénovation**

Remise à neuf d'une construction en y apportant de profondes transformations.

Restauration

Remise en état d'une construction.

S**Saillie**

Partie d'un bâtiment avançant sur la façade ou dépassant le plan d'un mur, comme le versant d'une toiture, une corniche, un balcon.

Surface de plancher

Depuis la loi « Grenelle » II (article 25), la « surface de plancher » se substitue à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON). La « surface de plancher » s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs.

T**Teinte dominante et secondaire**

Les teintes dominantes sont liées aux matériaux/enduits des façades les plus visibles. Proportionnellement moins étendues que les teintes dominantes, les teintes secondaires permettent de mettre en valeur certains détails architecturaux (soubassement, encadrements des ouvertures, volume secondaire, etc...) ou/et d'affirmer une composition architecturale particulière des façades.

Terrain

Voir unité foncière

Terrain naturel

Il s'agit de l'état général de la surface d'un terrain avant tout travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain

Toit en croupe

Un toit en croupe est un type de toiture qui, côté du pignon, est triangulaire en un ou deux pans inclinés dont un est un triangle et l'autre un trapèze.

Toiture terrasse

Couverture offrant un taux de pente inférieur à 8 %.

U

Unité foncière

Il s'agit d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire. Elle constitue le terrain au sens du présent règlement.

V

Végétalisé

Voir espace végétalisé.

Véranda

Définition : Construction en structure légère (aluminium, bois...) entièrement vitrée rapportée en saillie le long d'une façade. Toutefois, le toit peut être opaque.

Versant

Pente d'une toiture.

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.

Voie en impasse / Impasse

Rue sans issue.

Liste d'espèces 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 ou présentant une toxicité importante et, à ce titre, sont interdites en haies (genres et espèces) :

- Arbuste aux bonbons (Callicarpa)
- Argousier (Hippophae)
- Aucuba du Japon
- Briseline
- Bambou (tous types)
- Berberis, épine vinette
- Buisson ardent (Pyracantha)
- Chalef (Elaeagnus)
- Chèvrefeuille nitida, pileata (Lonicera)
- Cotoneaster
- 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
- Oranger du Mexique (Choisya)
- Peuplier d'Italie
- Photinia
- Pieris Andromède
- Prunus décoratif
- Skimmia
- Symphorine
- Tamaris
- Thuya et, d'une manière générale, tout type de conifère, hormis l'if commun

Les érables sycomores sont également interdits à proximité des centres équestres en raison de leur toxicité pour les chevaux.

Par ailleurs, il convient de privilégier les espèces au pouvoir allergisant le plus faible possible. Les liens suivants peuvent être consultés :

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

<http://vegetation-en-ville.org/>



**LES PLANTES
ALLERGÈNES
EN BASSE-
NORMANDIE**

RÉFÉRENTIEL DES PLANTES ALLERGENES

ARBRES

HERBACES

GENRE / FAMILLE	JANVIER	FÉVRIER	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	JUILLET	AOÛT	SEPTEMBRE	OCTOBRE	Origine / statut	Intérêt pour la biodiversité
AULNE (Alnus)											Indigène *	
BOULEAU (Betula)											Indigène *	
CHARME (Carpinus)											Indigène *	
CHATAIGNIER (Castanea)											Indigène *	
CHÊNE (Quercus)											Indigène *	
CYPRES (Cupressus)											Exotique	
ERABLE (Acer)											Indigène *	
FRÊNE (Fraxinus)											Indigène *	
HETRE (Fagus)											Indigène *	
NOISETIER (Corylus)											Indigène *	
NOYER (Juglans)											Indigène *	
ORME (Ulmus)											Indigène *	
PEUPLIER (Populus)											Indigène *	
PLATANE (Platanus)											Exotique	
SAULE (Salix)											Indigène *	
THUYA (Thuja)											Exotique	
TILLEUL (Tilia)											Indigène *	
TROËNE (Ligustrum)											Indigène *	
AMBROISIE à feuille d'armoise (Ambrosia artemisiifolia)											Exotique / Invasif	
ARMOISE (Artemisia)											Indigène *	
GRAMINÉES (Poaceae)											Indigène *	
ORTIE (Urtica)											Indigène *	
OSEILLE (Rumex)											Indigène *	
PLANTAIN (Plantaceae)											Indigène *	



LÉGENDE

Pic de pollinisation

Période de pollinisation possible

4	FORTEMENT ALLERISANT	
3		
2		
1	FAIBLEMENT ALLERISANT	

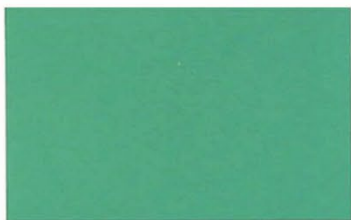
Attire les insectes butineurs

Attire les auxiliaires des cultures

Attire les oiseaux

Attire les mammifères

* Origine locale variable selon espèces

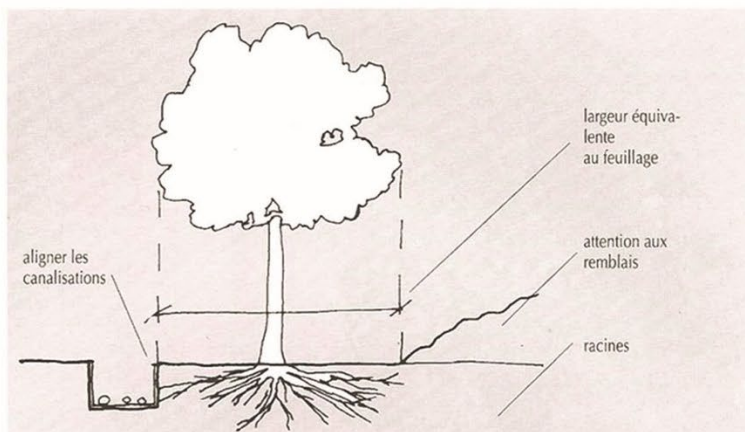


Conseils de plantation

Quand planter ?

Vous pouvez planter de la chute des feuilles à leur apparition au printemps, mais novembre reste tout de même le mois traditionnel où les plantations ont le plus de chance de réussir : " A la Sainte-Catherine, tout bois prend racine ".

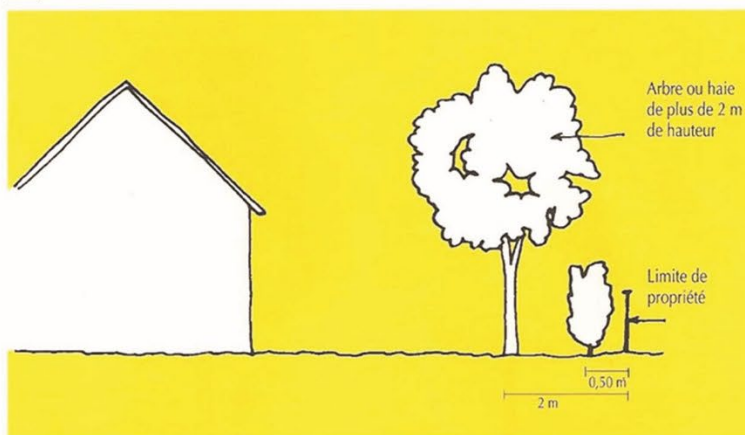
Avant de planter : les précautions à prendre. Prévoir une surface au sol équivalente à la largeur du feuillage (non élagué) d'un arbre adulte avant d'implanter les canalisations et les remblais. Attention : ne plantez pas trop près des façades ; les racines ou des branches trop proches de la couverture peuvent abîmer votre construction.



3 Les précautions à prendre avant de planter

Comment planter ?

- Respectez les distances aux limites de propriété :
 - 0,50 m pour les haies ne dépassant pas 2 m de haut,
 - 2 m pour les haies dépassant 2 m de haut.
- Composez votre jardin en créant des zones engazonnées et des massifs plantés. Les plantations permettent de créer :
 - un coin clos et intime,
 - un écran visuel,
 - un brise-vent,
 - de l'ombrage.
- Adaptez les arbres à la taille de la parcelle, surtout pour les conifères que l'on ne peut ni tailler ni élaguer.



4 Distances de plantations

Les haies de jardin

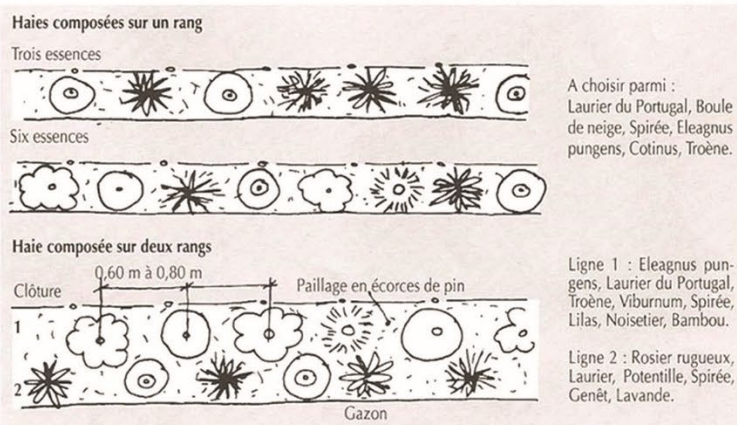
Préférez les haies de feuillus dont l'intérêt est triple :

- prix de revient intéressant (les jeunes plants sont peu coûteux),
- bonne adaptation au pays,
- aspect variant selon les saisons.

Les haies composées

Vous pouvez associer plusieurs espèces et obtenir une haie composée. Les avantages sont nombreux :

- changement continu de teintes (succession de fleurs, de feuillages...),
- grande souplesse de taille,
- bonne résistance aux maladies.



5 Exemples de haies composées

A choisir parmi : Laurier du Portugal, Boule de neige, Spirée, Eleagnus pungens, Cotinus, Troène.

Ligne 1 : Eleagnus pungens, Laurier du Portugal, Troène, Viburnum, Spirée, Lilas, Noisetier, Bambou.

Ligne 2 : Rosier rugueux, Laurier, Potentille, Spirée, Genêt, Lavande.

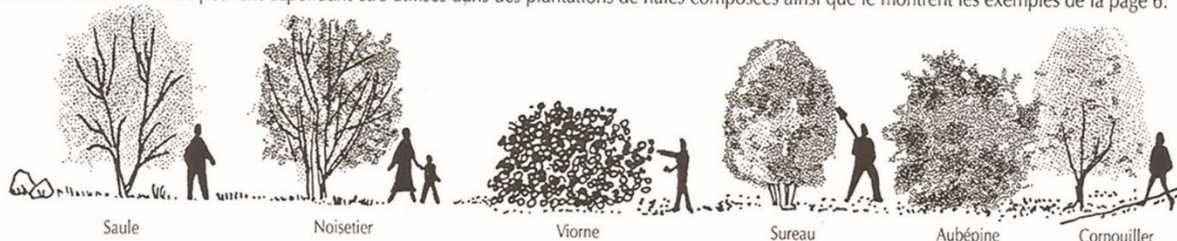
DIDULES/SHOCS COMMUNICATION/SHOCS - Photo de couverture : Gaetan BOCHER



Arbustes et arbres fruitiers

Les arbustes

Dans cette page sont présentés des arbres et des arbustes qui peuvent être plantés séparément ou en haies simples (les espèces ne sont pas mélangées). Certains de ces arbustes peuvent cependant être utilisés dans des plantations de haies composées ainsi que le montrent les exemples de la page 6.



Végétaux	Hauteur en mètres	Exposition			Sol						Couleur			Feuilles		Fruits	Floraison		Adapté à la zone du littoral		
		Pleine	Moyenne	Ombre	Acide	Argileux	Calcaire	Siliceux	Humide et frais	Sec	Panaché jaune	Pourpre	Glaucque	Vert	Caducues		Persistantes	Printanière		Été	
Argousier	4-6																		Automne Hiver	++	
Alisier torminal (variété de sorbier)	5 à 8																			Automne Hiver	+
Bruyère																					
Cornouiller mâle	4 à 7																				
Cornouiller sanguin	4 à 5																				
Cytise	5 à 8																				
Eglantier	3																				+
Fusain	4 à 7																				+
Genêt à balais	1,50 à 3																				+
Genévrier	0,5 à 10																				+
Groseillier épineux (groseille à maquereaux)	1 à 1,50																				
Houx	6 à 10																				
Noisetier	4 à 5																			Février Mars	+
Prunellier	1 à 2																				+
Saule Marsault	2 à 5																				++
Sureau noir	5 à 10																				+
Viorne flexible	2 à 3																				++
Viorne obier (boule de neige)	2 à 3																				++

▲ Arbustes

Aubépine monogyne	6 à 8																				++
Ajonc	2 à 3																				Fin d'été
Buis	6 à 7																				
Charmille selon la taille																					
Troène	2																				++

▲ Plantes préférées pour haies

Chèvrefeuille	—																				
Clématite	—																				
Lierre	—																				

▲ Plantes grimpantes

■ Sols favorables ■ Sols pouvant convenir. – Sur la nature des sols, voir p. 4 sous le tableau.

Attention, certaines espèces peuvent être atteintes localement de maladie (graphiose, feu bactérien...). Renseignez-vous auprès d'un spécialiste.

Les arbres fruitiers

Ce sont généralement de très beaux arbres. Les principales espèces caractéristiques des plaines et collines qui composent essentiellement le département du Calvados sont : les cerisiers, cognassiers, néliers, noyers, poiriers, pommiers, pruniers. Certains arbres fruitiers tels que les pommiers et les poiriers peuvent être utilisés en éléments décoratifs si on les traite en espaliers le long d'un mur bien exposé. Pour la création d'un mini verger, cerisiers, pommiers et poiriers par exemple, permettent de profiter des fruits et d'embellir le jardin pendant la floraison. Préférez les espèces locales adaptées au terrain.

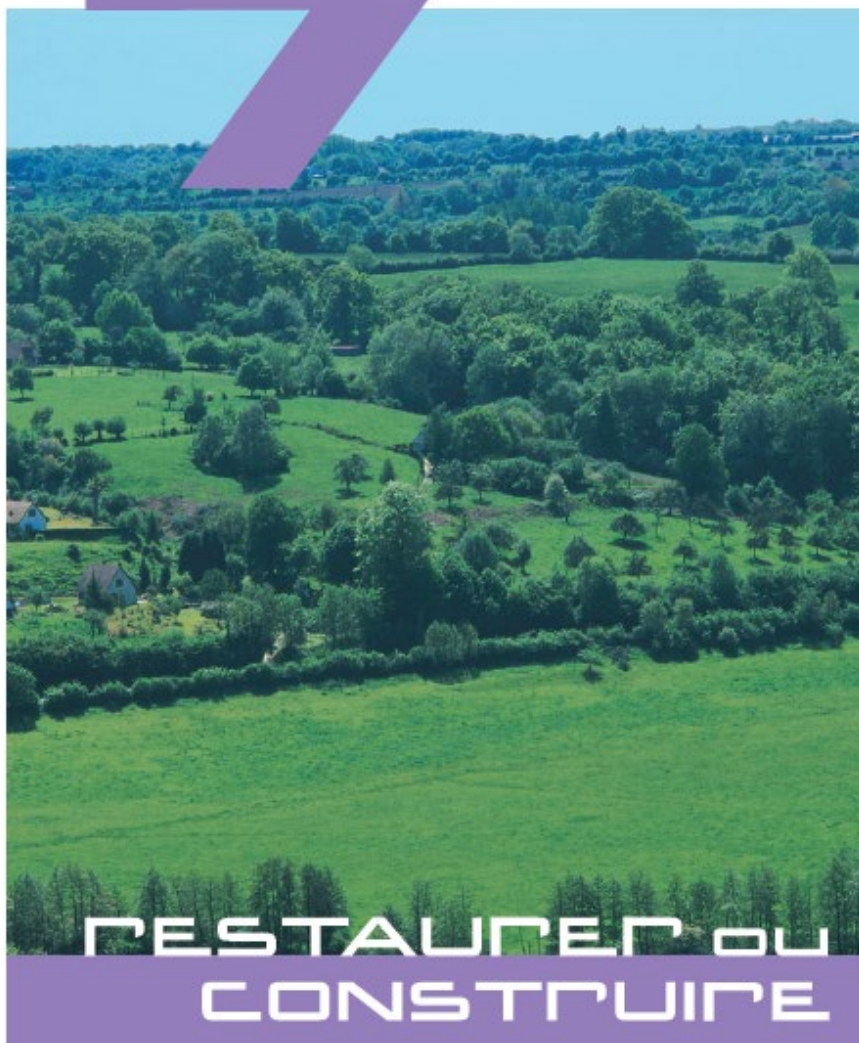


Conseil d'Architecture
d'Urbanisme et
de l'Environnement
du Calvados

paysage et architecture
restaurer une maison ancienne
construire du neuf inspiré de l'ancien
intérêt et diversité des idées neuves



Bocage
virois





Construire du neuf inspiré de l'ancien

Les constructions anciennes étaient bâties selon des principes simples et rigoureux, issus du bon sens, qu'il est bon d'appliquer même lorsque l'on crée un bâtiment neuf. D'ailleurs beaucoup de règlements, de plans locaux d'urbanisme ou de lotissements, ainsi que les avis des architectes des Bâtiments de France, s'en inspirent.



Implantations



» Savoir bien utiliser un terrain pentu
Accès direct du séjour dans le jardin et du garage à la rue

Localisez votre construction à proximité de la voirie ou d'une limite séparative, quand vous ne pouvez pas l'accoler, directement ou par son annexe, à un bâtiment ou en limite mitoyenne.

L'utilisation du terrain en sera meilleure. Veillez à bien orienter les pièces habitables de la maison en les ouvrant vers le sud, vers l'est pour la lumière du matin, vers l'ouest pour la lumière du soir.

Rappelez-vous qu'il est agréable de pouvoir sortir de sa maison sans avoir à descendre des marches ou des talus importants.

Ainsi les constructions devraient être conçues de manière à ce que le niveau du rez-de-chaussée ne soit pas à plus de 0,60 m du sol naturel (cf croquis).

Pour les terrains en pente, veillez à ce que votre permis de construire fasse apparaître clairement les points de niveaux ainsi que tous les aménagements extérieurs (mouvements de terre, murs de soutènement, terrasses, descentes de garage). Cela vous permettra d'obtenir plus facilement votre permis de construire et vous saurez mieux par la même occasion les coûts réels des travaux occasionnés par la construction et l'aménagement de ses abords.



Caractéristiques



» Dans la maison basse, le relèvement des murs gouttereaux (dérapèlement) permet une meilleure utilisation du volume des combles



» Exemple de la maison R + 1 + combles

• Les maisons de style ancien sont simples et ont des proportions particulièrement étudiées.

• Souvenez-vous que le relèvement des murs gouttereaux (ce sont les murs du long pan de la construction, les autres étant les pignons) permet une bien meilleure utilisation du comble et un gain de surface appréciable.

• Attention : les vérandas sont généralement considérées comme des extensions ou des annexes. Elles relèvent d'une procédure d'autorisation de construire. Concevez ces extensions comme dans l'habitat traditionnel.

• Les matériaux de façade peuvent être strictement identiques à l'ancien (torchis, brique ou pierre). Les enduits, moins coûteux et tout aussi valables techniquement, constituent une bonne solution. Il faut alors choisir des tons équivalents aux teintes des pierres locales.

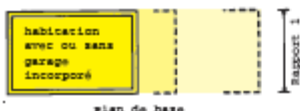
L'emploi du bois, de l'ardoise (pour les cassestages) est recommandé en complément ou en remplacement des enduits employés habituellement pour les constructions neuves.



Détails

sapport 1 à 1 souhaitable

sapport 1,5 minimum



» Proportions des maisons

Ne compliquez pas les volumes inutilement.

Le soin apporté à la réalisation de détails significatifs permet de personnaliser une habitation de façon plus intéressante.

• Fenêtres et portes ne doivent pas obligatoirement être toutes à la même hauteur. On voit de nombreux exemples de fenêtres décalées dans l'architecture traditionnelle.

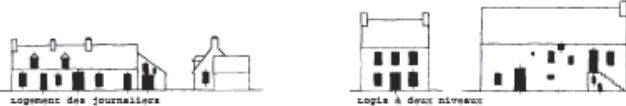
• Evitez l'effet d'alignement provoqué par la juxtaposition de plus de deux baies ou portes-fenêtres identiques.

• Les couleurs de fermetures, menuiseries et portillons de clôture choisis en harmonie avec l'enduit et le matériau de couverture apporteront un cachet supplémentaire à la construction. Traditionnellement des couleurs vives étaient utilisées. Attention : les teintes du commerce ne sont pas toutes identiques et vous risquez des effets désastreux si vos portes, fenêtres, portes de garage ne sont pas du même ton.

• Attention, l'aile de geai est une croupe normande typique du pays d'Avre, donc étrangère et mal venue dans le Bocage virois.

Le paysage du Bocage virois, très fermé, est composé de prairies entourées de haies vives. L'habitat est essentiellement dispersé en raison de l'abondance des points d'eau disséminés. Cependant l'isolement est très relatif, car un réseau très serré de chemins reliant entre elles les habitations a toujours permis aux habitants de communiquer. L'eau étant parfois plus difficile à atteindre, des regroupements plus importants d'habitations se sont constitués. En général, l'implantation de l'habitat se fait à mi-côte pour éviter l'humidité des fonds des vallées. Le sous-sol est constitué de granit, et à certains endroits de grès et de schiste.

Paysages et architecture du bocage virois



» Constructions à toiture ardoise

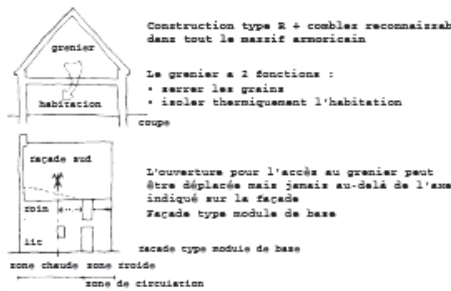


» Constructions à toiture de chaume

Une architecture qui tient compte du milieu

Les maisons du bocage sont des variantes de la maison en pierre que l'on peut voir dans le massif armoricain. L'organisation intérieure et extérieure est entièrement déterminée par le souci de se protéger des intempéries : peu ou pas d'ouvertures au nord, ouvertures plus nombreuses au sud, organisation des pièces à vivre autour de la cheminée qui apporte la chaleur, foie dans les combles donnant aussi une bonne iso-

lation. Les maisons du bocage virois ont des types différenciés selon les usages. Elles peuvent avoir un ou deux niveaux, plus les combles. Il est intéressant d'observer sur les croquis la diversité et la variété de composition des façades du bocage. Le croquis permet de comprendre à quel point le dessin de ces façades n'était pas l'effet du hasard, mais au contraire le résultat de la réflexion et du bon sens.

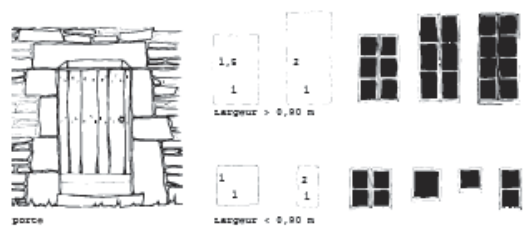


» Volumétrie et composition des façades

Murs et ouvertures

Le pignon le plus exposé aux pluies est souvent entièrement cassé d'ardoise. Les murs des maisons sont en schiste brun ou roux, ou en granit. Les murs de torchis sont construits avec un sous-endossement de granit ou de schiste.

Les fenêtres sont toujours plus hautes que larges. Les linteaux des portes et des fenêtres sont en pierre ou en bois (voir dessous les proportions des baies et des vitrages dans les menuiseries anciennes).



» Les proportions des ouvertures et des vitrages

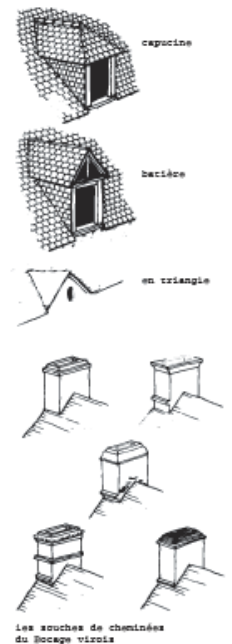
Lucarnes, cheminées et couvertures

Les lucarnes sont très diversifiées. On peut ainsi selon les habitations repérer les types suivants :

- la lucarne en triangle située au-dessus de la porte d'entrée, typique du bocage,
- la lucarne à trois versants (à la capucine),
- la lucarne à deux versants, en bâtière.

La meilleure référence en matière de maisons viroises est l'ouvrage de l'Association pour la lutte contre la pollution et la sauvegarde de l'environnement : «Maisons rurales du bocage normand, leur restauration» (La Planchette, Pontécoulant, 14110 Condé-sur-Noireau).

Les toits à deux versants de forte pente (45° à 55°) sont recouverts d'ardoises, plus rarement de tuiles.



» Lucarnes et cheminées



restaurer une maison ancienne

→ agrandir votre maison

Les exemples que nous proposons permettent de préserver le caractère original de la maison et offrent des possibilités d'usage très étendues pour un coût réduit. L'unité des matériaux de toiture est indispensable, sauf si la toiture de l'extension est en verre.

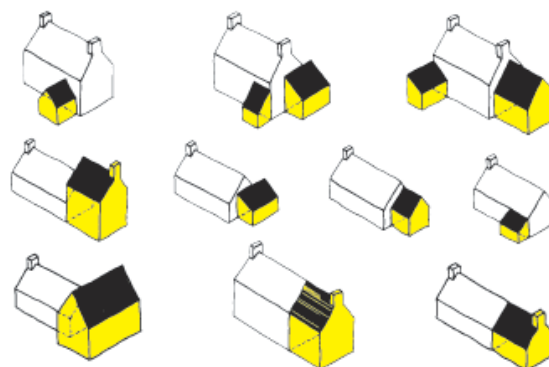
→ créer des ouvertures

En cas de changement de menuiseries ou de percements nouveaux, conservez les proportions des ouvertures anciennes. Pour assurer un bon éclairage et un ensoleillement suffisant, il vaut mieux accolé deux portes-fenêtres de un mètre de large maximum plutôt qu'une seule de deux mètres.

Souvenez-vous qu'il est préférable et moins coûteux de faire fabriquer des menuiseries sur mesure que de faire réaliser des travaux de maçonnerie importants pour tenter ensuite d'insérer des menuiseries standard. Pour la création d'ouvertures ou de lucarnes, suivez nos recommandations et regardez attentivement la photo.

→ ajouter des lucarnes

Il faut s'inspirer des lucarnes classiques existantes, repérables sur le toit même de la construction ou au voisinage immédiat (présentes précédemment). Évitez les lucarnes dont la largeur ne serait pas dans les dimensions classiques. Il vaut mieux plusieurs petites lucarnes, ou des svelux, que des lucarnes modifiant le volume de la toiture.



» Exemples d'agrandissement



conseils

En matière de restauration

Pour être sûr d'obtenir un résultat de qualité, nous vous conseillons de suivre trois règles pratiques :

- l'unité de volumes (même pente, même proportions dans les ouvertures),
- l'unité de matériaux,
- l'unité de couleurs.

Les appareillages de pierres (schistes ou granit) étaient destinés à rester apparents. L'imperméabilité de ces matériaux rend inutile l'emploi de crépi extérieur.

Les joints réalisés au mortier de chaux doivent être le plus discrets possible (éviter le mortier de ciment qui enferme l'humidité dans le mur, l'empêche de respirer et détériore la pierre et les murs).



Intérêt et diversité des idées neuves

Les architectes ont réussi à créer une architecture de maisons individuelles de grande qualité.

La diversité des réalisations, l'originalité et la qualité de conception des façades comme des intérieurs montrent que ces maisons dites modernes n'ont rien à envier à leurs aînées. Et il est intéressant de noter que ces maisons, pour des prestations identiques (matériaux, surfaces, fiabilité technique) sont très compétitives sur le marché.

Voici quelques exemples de maisons neuves de qualité ou d'intervention sur du bâti ancien pour des extensions.

Souvenez-vous que la qualité de conception et de réalisation peut aller de pair avec des coûts parfaitement maîtrisés. Pour faire réaliser votre maison par un architecte, consultez la liste des architectes au Conseil régional de l'Ordre des architectes.



Architecte : Périphériques Architectes
Photo : Michel Ogier



Architecte : Françoise Lelouvier
Photo : Françoise Lelouvier



Architecte : Pascal Oranze
Photo : CAUE 14

Architectes :
Yannick Pédal et
Marie-Hélène Lamouret
Photo : Michel Ogier

démarches
pour l'obtention d'une autorisation de construire

Renseignements et dépôt du permis de construire : à votre mairie

Adresses utiles :

D.D.E.

10, bd Général Vanier, 14035 Caen Cedex 1 - Tél. 02 31 43 15 00

E.mail : dde-calvados@equipement.gouv.fr

Internet : www.calvados.equipement.gouv.fr

ou dans les subdivisions territoriales.

S.D.A.P.

Architectes des Bâtiments de France,

13 bis, rue Saint-Ouen, 14036 Caen 1 - Tél. 02 31 15 61 00

E.mail : sdap-calvados@culture.gouv.fr

Internet : www.sdap-calvados.culture.gouv.fr

(lorsque votre terrain est dans un site ou aux abords d'un immeuble protégé au titre des monuments historiques).

C.A.U.E. du Calvados

28, rue Jean Eudes, 14000 Caen

Tel. 02 31 15 59 60 - Fax 02 31 15 59 65

E.mail : caue14@wanadoo.fr

Internet : www.caue14.fr

(conseils gratuits dans des permanences situées dans trente mairies du département ou à domicile).

Conseil régional de l'Ordre des architectes

36, rue Arcisse de Caumont, 14000 Caen - Tél. 02 31 85 37 29

E.mail : croa.basse-normandie@wanadoo.fr

Internet : www.architectes.org

(pour avoir la liste des architectes inscrits au tableau de l'Ordre).

CAUE 14 - 14000 Caen - 02 31 15 59 60



CONCEVOIR
UNE VERANDA
rapportée



Qu'est-ce qu'une **véranda** ?

Cette plaquette propose une démarche pour guider le maître d'ouvrage vers une conception adaptée et personnalisée de sa véranda.



Le mot "véranda", issu du portugais, désignait à l'origine une galerie couverte, à structure légère, construite autour de la maison pour la protéger du soleil et de la pluie. Aujourd'hui, le mot désigne une construction largement vitrée en prolongation de l'habitation.



La véranda est un lieu privilégié de contact avec la nature, le jardin, un lieu de transition entre l'intérieur et l'extérieur.



Intégration et mise en œuvre,
quels sont les **critères ?**

**Implantation,
composition et
proportions**

L'implantation de la véranda dépend de son usage, de l'organisation interne de l'habitation, de sa morphologie et de celle du terrain.

Prolongement plutôt que verrue, la véranda doit apparaître comme un élément d'amélioration de la maison, parfaitement intégré et respectueux de l'existant.



1

1. Les vérandas sont implantées en façade ou sur le pignon et ne devront pas supprimer les espaces spécifiques ayant un contact avec le jardin (terrasse...).

Leurs volumes doivent être proportionnés au volume de l'existant : privilégier un rapport de 1/3, 1/2 ou 2/3 et favoriser les alignements avec les éléments existants (fenêtres, lucarnes...).

2. Les pentes de toit doivent s'accorder au mieux avec celles de l'existant : privilégier les pentes identiques et les doubles pentes.

3. Une cohérence entre le rythme et la taille des ouvertures existantes et ceux des montants de la véranda est à trouver.

4. La véranda doit être composée de travées régulières qui intègrent les ouvrants et les ventilations.

La continuité entre les montants et les chevrons permet d'unifier l'ensemble.

L'effet de verticalité des proportions peut être renforcé en limitant la hauteur du soubassement.



2



3



4

Matériaux et teintes

Dans un souci de bonne intégration, les teintes et les matériaux de la structure et du soubassement à privilégier sont ceux qui s'harmonisent au mieux avec l'existant : teinte et matériaux des murs, des menuiseries extérieures.



Les vérandas : structures complexes

Une véranda constitue un ouvrage à part entière dont la conception et la réalisation sont affaire de professionnels qui doivent apporter des solutions adaptées à l'existant.



La structure est composée des matériaux suivants :

- l'aluminium (peu d'entretien, finesse des menuiseries, palette de couleurs vaste, résistance à la corrosion mais forte conductivité thermique à compenser par dispositif de rupture de joints),
- le bois (structure plus épaisse, excellent isolant thermique qui limite les ponts thermiques et la condensation, entretien régulier),
- le PVC (section importante, bonne isolation, sans entretien mais moins adapté à ces ouvrages).

Éléments de remplissage :

- les produits verriers assurent une parfaite transparence,
- les matériaux de synthèse (polycarbonates, polymétacrylates...) légers et résistants sont adaptés aux toitures mais n'ont pas la transparence du verre.

Soyez attentifs aux risques suivants :

L'absence/l'insuffisance de fondations :

- tassements du dallage, fissurations du carrelage,
- fissurations des allèges maçonnées, déformation des menuiseries,
- décrochement de la véranda par rapport au pavillon.

L'absence de joints d'étanchéité intégrés aux structures en aluminium :

- perte de chaleur par conduction,
- condensation.

Le défaut de mise en œuvre ou l'irrégularité d'entretien des structures en bois :

- déformation des poteaux / poutres, étanchéité,
- pourrissement en pied du poteau en cas d'appui direct avec le sol.

Le mauvais traitement des liaisons entre les éléments de remplissage :

- glissement et déformation des plaques,
- embuage, condensation.

Les problèmes de liaison entre la véranda et l'existant peuvent provoquer des infiltrations.

La Véranda est un espace supplémentaire aux usages différents

La construction d'une véranda doit répondre à un besoin précis et identifié.

Elle peut ainsi avoir différents usages :

1. une pièce en plus afin de compenser un manque de surface,
2. l'extension d'un espace pour ouvrir sa maison sur l'extérieur ou optimiser la luminosité intérieure,
3. un élément de liaison entre deux bâtiments,
4. un sas d'entrée pour protéger une ouverture exposée.



1



2



3



4

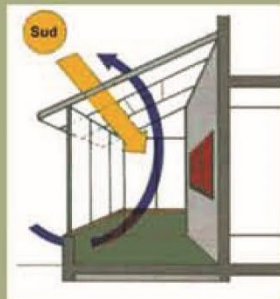
Avant toutes démarches, il est indispensable de se renseigner à la mairie pour s'informer sur les règlements d'urbanisme locaux à respecter.

La construction d'une véranda est toujours soumise à autorisation.

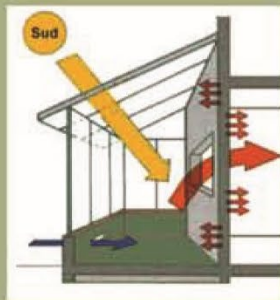
Comment ouvrir sa maison au soleil ?

Un capteur d'énergie solaire

La véranda se comporte comme un véritable capteur d'énergie solaire dont l'utilisation judicieuse peut induire une amélioration du confort thermique de l'habitation.



1 - Fonctionnement en hiver (jour) et en été (nuit)



2 - Fonctionnement en été (jour) et en hiver (nuit)

Le sud est l'orientation à privilégier afin de capter un maximum d'énergie solaire.

Son fonctionnement est simple :

- Pendant la journée, une partie du chauffage de l'habitation s'effectue grâce à la circulation de l'air préchauffé par effet de serre, dans la véranda.
- En soirée, la chaleur emmagasinée au cours de la journée dans les murs est restituée au cœur de la maison.

(cf. schéma 1)

- Lors des journées d'été, la véranda devient à l'inverse un amplificateur de chaleur qu'il convient de réguler en limitant toute convection d'air chaud.

(cf. schéma 2)

Ce qu'il faut savoir :

- La maîtrise de la circulation de l'air, par ventilation naturelle ou mécanique, entre la véranda et l'extérieur, et entre la véranda et l'intérieur de l'habitation est essentielle.
- Supprimer les fenêtres et les portes situées entre la véranda et l'habitation est une erreur, car elles assurent la protection de la maison contre les variations de températures de la véranda.
- Lorsque l'on souhaite amplifier l'absorption de la chaleur, les murs et la dalle doivent être de couleurs sombres.
- La construction d'une véranda peut être l'occasion d'intégrer un système de chauffe-eau solaire avec capteurs situés en toiture.

Pour en savoir plus :

Service Départemental de l'Architecture
et du Patrimoine du Calvados
13 bis, rue Saint-Ouen,
BP 533
14036 CAEN Cedex
Tel : 02 31 15 61 00
Fax : 02 31 15 61 10
E.mail : sdap-calvados@culture.gouv.fr
Site : www.sdap-calvados.culture.gouv.fr

Conseil d'Architecture,
d'Urbanisme et de l'Environnement
du Calvados
28, rue Jean-Eudes
14000 CAEN
Tel : 02 31 15 59 60
Fax : 02 31 15 59 65
E.mail : caue14@wanadoo.fr
Site : www.caue14.fr

Guide pour la construction de bâtiments agricoles

UNE IMPLANTATION RÉUSSIE

ÉVITER LES INSTALLATIONS À DES EMPLACEMENTS TRÈS VISIBLES OU EXPOSÉS AUX INTEMPÉRIES :

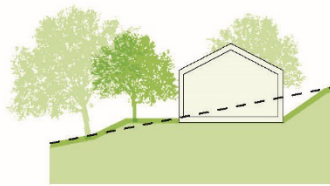
- En ligne de crête ou en sommet de relief,
- Isolées en plaine,
- À l'écart du corps de ferme existant,
- À proximité immédiate ou dans l'axe visuel d'un belvédère ou d'une avenue plantée.

S'INSCRIRE DANS LA PENTE



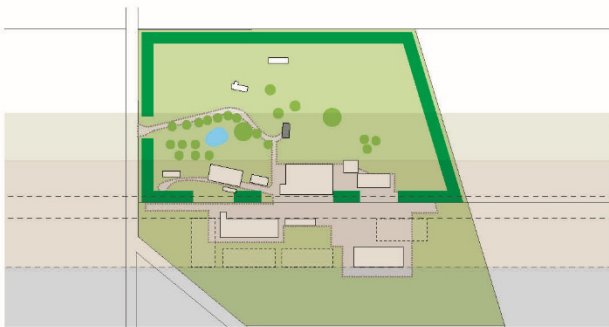
Privilégier les implantations :

- À flanc de coteau et à mi-pente,
- Si plusieurs bâtiments sont prévus, une disposition en terrasse est préférable à la création d'une seule plateforme nécessitant un remblais important.



- À moindre terrassement pour les bâtiments avec une ligne de faîtage parallèle aux courbes de niveaux,
- Préférer l'encastrement dans le terrain naturel plutôt que les constructions sur remblais.

RESPECTER LES LIGNES DE FORCE DU SITE D'IMPLANTATION



- Zone non construite pour préserver la perspective de l'habitation
- Zone à privilégier pour l'implantation d'un nouveau bâtiment
- Zone d'extension possible dans le futur
- Ligne de force à respecter pour l'implantation d'un nouveau bâtiment
- Bâti existant
- Emplacement possible pour un nouveau bâtiment
- Limite cadastrale
- Circulations et zone technique

- Positionner le nouveau bâtiment en fonction des éléments bâtis déjà présents, de l'orientation des structures routières, paysagères et parcellaires existantes pour optimiser la fonctionnalité de l'exploitation (faciliter les circulations, les travaux quotidiens...).
- Prévoir l'emplacement d'extensions futures éventuelles.
- Si c'est possible, implanter le bâtiment au plus près des autres bâtiments de l'exploitation permet d'éviter la dispersion du bâti dans le paysage.



- Adosser un bâtiment volumineux à une structure arborée existante (haie bocagère, lisière forestière) minimise son impact visuel.

TENIR COMPTE DE L'ORIENTATION

- Pour les bâtiment d'élevage et le confort des animaux, une orientation Sud/Sud-Est des façades semi-ouvertes assurera un meilleur ensoleillement.
- Privilégier un bâti dont le faîtage principal est dans l'axe des vents dominants.
- Privilégier une exposition plein Sud pour l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture.

Mise en valeur des éléments patrimoniaux

Maintenir en bon état ou réhabiliter les anciens bâtiments parfois désaffectés ou les petits éléments de patrimoine tels que les piliers d'entrée peut permettre de lutter contre la banalisation des exploitations et valoriser le patrimoine de l'exploitant. Poulailier, four à pain, ancienne grange ou étable qui ont perdu leurs usages premiers peuvent retrouver une nouvelle fonction* dès lors que leurs dimensions le permettent: remise, loge à bois, atelier, chambre annexe, gîte, magasin de vente à la ferme... Par ailleurs, les propriétaires peuvent, si le bâtiment est visible depuis l'espace public, faire appel à une aide de la Fondation du patrimoine pour le restaurer (selon les conditions d'éligibilité).

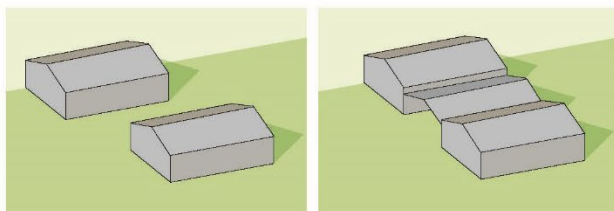
* Tout changement de destination d'un bâtiment agricole doit faire l'objet d'une autorisation préalable auprès de la mairie.



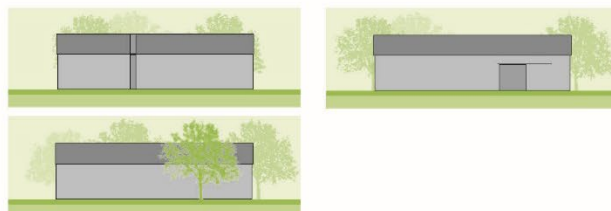
L'ARCHITECTURE DU BÂTIMENT

LES VOLUMES

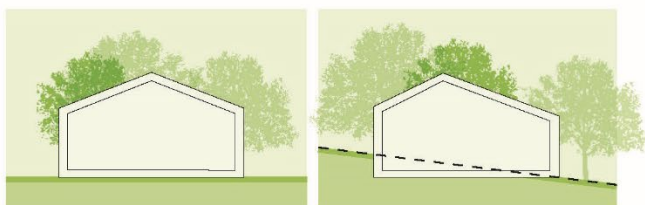
- Privilégier une volumétrie simple.
- Préférer la juxtaposition de plusieurs volumes à un seul gros volume, en dissociant les espaces de fonction particulière tels que la salle de traite.
- Préférer un deuxième volume parallèle au premier plutôt que l'allongement du volume initial.



- Pour rompre la linéarité d'une construction, on peut :
 - soit ramener de la verticalité par la plantation d'un arbre de grand développement ou par la pose ponctuelle d'une ouverture ou d'un matériau différent en façade se prolongeant en toiture,
 - soit positionner judicieusement un percement.



LA TOITURE

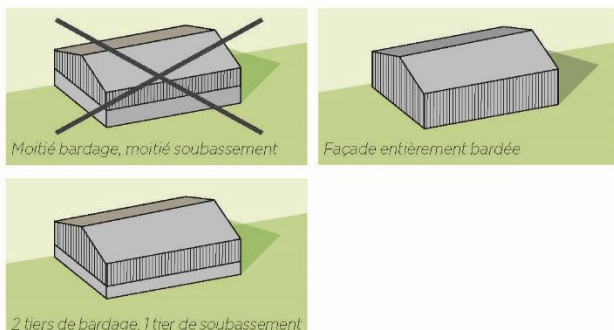


- Privilégier les toitures à deux pentes identiques, si possible d'une inclinaison d'au moins 25 %.
- Sur un terrain en pente, décaler l'axe de faîtage d'un bâtiment large peut permettre de limiter la hauteur du mur de façade et favoriser son accroche au sol.
- En toiture, les reflets des plaques translucides sont visibles de loin. Il est important de limiter leur nombre et d'éviter leur répartition en damier.
- De même, du fait de la réverbération très importante des panneaux photovoltaïques, l'impact visuel de ces équipements dans le paysage devra être pris en compte.
- Éviter les toits plats ou les toits mono-pentes, même pour les bâtiments couverts de panneaux photovoltaïques. Un pignon dissymétrique permettra de maximiser la surface couverte par les photovoltaïques tout en assurant l'insertion paysagère.



SOUBASSEMENT DE FAÇADE

- Privilégier les façades composées de 2/3 de bardage pour 1/3 de soubassement, quitte à recouvrir partiellement le soubassement par le bardage.
- Si le bâtiment est directement visible depuis l'espace public, privilégier un soubassement enduit ou recouvert d'un bardage (en particulier s'il est en parpaings).



LES OUVERTURES

- Les percements en façade participent au dessin de l'ensemble de la construction et doivent donc être étudiés en conséquence.
- Horizontalement, les linteaux des portes et des fenêtres doivent être alignés. On privilégiera des fenêtres de hauteur identique afin d'aligner les appuis.
 - Verticalement, on alignera dès que possible les ouvertures.



Architecte : François Colombier

L'ENJEU MAJEUR : DES MATÉRIAUX ET DES COLORIS CHOISIS EN FONCTION DU CONTEXTE LOCAL

Choisir des coloris en harmonie avec ceux des bâtiments anciens traditionnels présents sur le site facilite l'intégration du projet. Le choix des couleurs est encore plus déterminant si le futur bâtiment est implanté à proximité d'un élément d'intérêt patrimonial (calvaire, chapelle, édifice traditionnel...).

IMPACT VISUEL DES COULEURS



- Les bâtiments clairs ou revêtus de matériaux brillants ont un fort impact visuel.



- Des teintes sombres ou neutres (gamme de gris ou de bruns) se fondent plus facilement dans l'environnement.



- Les verts foncés sont plus adaptés que les verts clairs qui, tel le vert « réséda », ne s'apparentent ni aux couleurs de la végétation, ni à celles des bâtiments traditionnels.

PRINCIPES À PRIVILÉGIER



- L'utilisation d'une **même teinte en toiture et en façade** permet d'unifier le bâtiment alors que la distinction entre les deux accentue la perception du volume architectural. Une toiture sombre permettra d'asseoir la construction si elle surmonte un parement de façade plus clair.



- Si le bardage est métallique, **opter pour une couleur sombre et mate**, aussi bien pour les façades que pour la toiture pour éviter la réverbération et la brillance au soleil.



- Choisir des **coloris en harmonie avec celles des bâtiments traditionnels** présents sur le site facilite l'intégration du projet.

PALETTE INDICATIVE DES COULEURS



RAL 5008 RAL 7022 RAL 7006 RAL 8012 RAL 6003

- Des matériaux mats et texturés (béton, bois et, sauf chocs, fibrociment) vieillissent bien. Ils vont se patiner et ainsi se fondre dans le paysage.

LE BOIS, UN MATÉRIAU AUX QUALITÉS MULTIPLES

- Le bois permet d'améliorer le confort acoustique des animaux et des hommes et supprime les phénomènes de condensation et de ponts thermiques.
- Les différentes teintes qu'il peut prendre au fil du temps participent à son intégration dans le paysage.
- Si le bardage est en bois, jouer avec les possibilités de teintes par le choix des essences et du traitement mais aussi avec le sens et le style de pose (à clin, ajouré, à la suédoise...).



LES PLANTATIONS EN LIMITE DU CORPS DE FERME

Une végétation structurante

La perception du corps de ferme est étroitement liée au traitement de ses limites. En matière d'insertion paysagère, la végétation périphérique joue un rôle structurant. L'implantation d'une nouvelle construction, dans le corps de ferme ou à l'extérieur, peut modifier profondément la silhouette de l'exploitation. Lors d'un projet de construction, il faut réfléchir au dialogue qu'entretiendra le bâti avec son environnement proche et lointain : «Qu'est-ce que je vois depuis mon corps de ferme ? Comment est-il perçu depuis l'extérieur ?».

POURQUOI PLANTER ?

- Accompagner la nouvelle construction et l'inscrire dans le paysage local.
- Protéger des vents dominants le corps de ferme et les animaux.
- Favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement.
- A proximité d'habitations, créer un écran visuel entre la ferme et les riverains.
- Constituer une ressource économique (bois-énergie) pour l'exploitant.

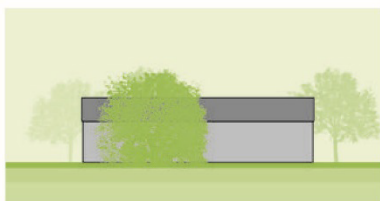


COMMENT PLANTER ?

Le rapport construction /végétation à planter dépend de la qualité architecturale du bâti, des emprises disponibles et du souhait de masquer ou de laisser voir le bâtiment.



Une **structure linéaire continue** (haie haute, alignement, bande boisée) masquera le bâtiment mais soulignera les contours du corps de ferme.



Une **structure ponctuelle** (bosquet ou arbre isolé) créera des vues directes sur le bâtiment tout en cassant sa linéarité.



Un verger, une haie **discontinue** ou un alignement lâche atténuera l'impact visuel du bâtiment tout en mettant en valeur certaines de ses parties.

Le choix d'une végétation discontinue est l'occasion pour l'exploitant de conserver des perspectives remarquables (si elles existent) sur la campagne alentour.

OÙ PLANTER ?

Planter en retrait du bâti (de 10 à 20 m) pour :

- Prendre en compte l'extension éventuelle du corps de ferme. Un recul plus important pourra, dans ce cas, être envisagé.
- Permettre la circulation et les manoeuvres des engins agricoles.
- Maintenir une bonne ventilation dans les bâtiments d'élevage.
- Limiter l'apport de feuilles mortes dans les gouttières et laisser les arbres s'épanouir.
- Faciliter l'entretien et l'exploitation des plantations.

En périphérie du corps de ferme :

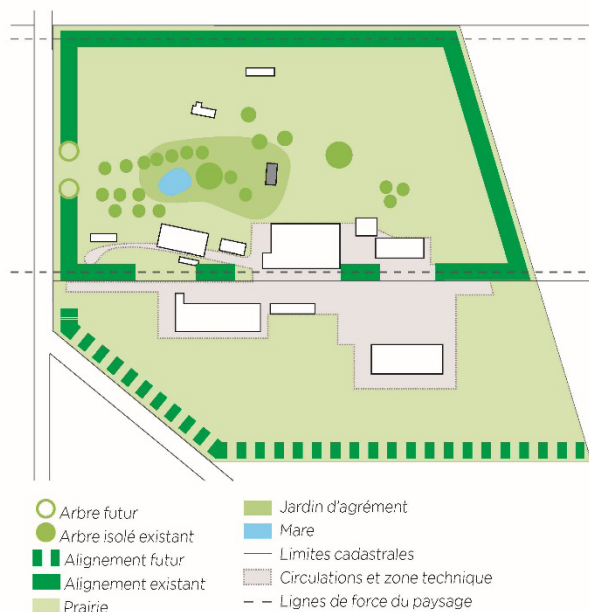
- En prolongeant des structures végétales existantes, sur une prairie attenante par exemple.
- En recomposant l'ensemble des limites de l'exploitation pour y inclure les anciens bâtiments et renouveler une structure végétale vieillissante.

Planter là où les bâtiments sont visibles depuis les routes :

- Sans forcément recourir à des haies continues.
- En se limitant à certains côtés du corps de ferme pour conserver une ouverture sur l'espace agricole ou faciliter l'accès aux prairies.

Sur les terrains en pentes :

Les boisements peuvent valoriser, stabiliser et limiter l'érosion des fortes pentes et des talus issus des terrassements nécessaires à la construction.



▲ QUE PLANTER ?

Des essences locales :

- Pour s'assurer que les végétaux sont adaptés au climat et aux sols de la région,
- Pour favoriser la biodiversité, pour leur intérêt pour les cultures (faune auxiliaire) et leur rôle cynégétique.

Une végétation en lien avec le paysage alentour au niveau :

- De la structure paysagère : talus plantés en Pays de Caux, haies variées en Pays de Bray, arbres têtards en vallées...
- Des essences présentes pour qu'elles soient adaptées au type de sol (calcaire ou acide, argileux ou sableux, sec ou humide), ou à la proximité de la mer.

Des plantations en rapport avec l'échelle du bâti

Choisir un type de plantation qui, par sa forme et son développement, soit en adéquation avec l'échelle du bâtiment. Les gabarits actuels incitent à privilégier des arbres de grand développement qui peuvent être associés à des végétaux plus bas (haies mixtes par exemple).



▲ QUELQUES RECOMMANDATIONS

- Dans le cas de haies ou de bandes boisées, **privilégier des espèces d'arbres à croissance rapide** assurant une protection contre les vents et les vues à court ou moyen terme, et /ou y associer une rangée d'essences à croissance plus lente. Les premières pourront être exploitées pour le bois une fois les secondes bien développées.
- **Favoriser une diversité d'espèces** afin de renforcer le rôle écologique de la haie et de limiter les risques de dépérissement en cas de problèmes sanitaires sur une espèce.
- Le choix des essences doit aussi **tenir compte de la gestion envisagée** (port libre ou taillé, taille en têtard, en rideau, recépage...), de la **valorisation économique** des plantations, de leur **intérêt cynégétique** pour les agriculteurs-chasseurs et des caractéristiques des espèces (feuillage caduc ou persistant, hauteur, longévité, vitesse de pousse, toxicité pour les animaux, caractère mellifère ou comestible...).
- Veiller à bien **protéger les plantations** du bétail dès que l'espace où elles se trouvent est pâturé.



Guide d'analyse d'une haie bocagère

OBSERVER

1

Haie non perpendiculaire à la pente

Note 1^{er} critère = 0

Haie perpendiculaire à la pente mais pas de talus

Note du 1^{er} critère = 1

Haie perpendiculaire à la pente et sur talus

Note du 1^{er} critère = 2

2



Haie qui masque un bâtiment d'élevage
Note du 2^{ème} critère = 1

3

Haies qui entourent un chemin
Note du 3^{ème} critère = 1





Arbre pas taillé en têtard
Pas de cavité apparente
Note du 6^{ème} critère = 0



Arbre taillé en têtard
Note du 6^{ème} critère = 1



Cavité visible
Note du 6^{ème} critère = 1

1 seule strate (arbustes)
Note du 7^{ème} critère = 0



1 seule strate (arbres)
Note du 7^{ème} critère = 1



2 Strates (arbres + arbustes)
Note du 7^{ème} critère = 2



Haie de bord de route diminuant la visibilité
ou gênant le passage des camions

Note 8^{ème} critère = 0

Haie non dangereuse

Note du 8^{ème} critère = 1

4

5

6

ANALYSER

TABLEAU D'ANALYSE D'UNE HAIE BOCAGERE					
Critère	Principe de notation	Note Haie 1	Note Haie 2	Note Haie 3	Note Haie 4
1. Position perpendiculaire à la pente	Non = 0 Oui = 1 ; Et si elle est sur un talus = 2				
2. Rôle de masque visuel (bâtiment économique)	Oui = 1 Non = 0				
3. Facilement visible d'un chemin ou d'une route	Oui = 1 Non = 0				
4. Présence d'arbres têtards ou à cavités	Oui = 1 Non = 0				
5. 1 ou 2 strates	1 strate arbustive = 0 1 strate arborée = 1 Arbres + arbustes = 2				
6. Haie dangereuse pour les usagers	Oui = 0 Non = 1				
7. Abri pour le bétail	Oui = 1 Non = 0				
8. Brise vent pour les cultures	Oui = 1 Non = 0				
NOTE GLOBALE	<i>Somme</i>	<i>/10</i>	<i>/10</i>	<i>/10</i>	<i>/10</i>

COMPENSER

Compensation d'une haie bocagère		Haie 1	Haie 2	Haie 3	Haie 4
Note de la haie	Compensation	Note	Note	Note	Note
inférieure ou égale à 2	Pas de compensation obligatoire				
entre 3 et 5	Compensation de 100 % du linéaire				
supérieure ou égale à 6	Compensation de 200 % du linéaire imposée et/ou compensation sur un linéaire équivalent, mais une largeur plus importante				