

# I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

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

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune d'**AUDRIEU (14)**.

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

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

### R.111-2 : SALUBRITE ET SECURITE PUBLIQUE

*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.*

### R.111-4 : ARCHEOLOGIE

*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.*

### R.111-15 : RESPECT DE L'ACTION D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

*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.*

### R.111-21 : RESPECT DU PATRIMOINE URBAIN, NATUREL ET HISTORIQUE

*Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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*

**On rappellera les dispositions suivantes prévues par le Code de l'urbanisme :**

### L.111-3 : RECONSTRUCTION APRES SINISTRE – RESTAURATION D'UN BATIMENT

*La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.*

*Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.*

## ADAPTATIONS MINEURES :

*L123-1 : (...) Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.*

*L424-3: Lorsque la décision rejette la demande ou s'oppose à la déclaration préalable, elle doit être motivée. Il en est de même lorsqu'elle est assortie de prescriptions, oppose un sursis à statuer ou comporte une dérogation ou une adaptation mineure aux règles d'urbanisme applicables*

## L.123-1-2 : REGLEMENTATION DU STATIONNEMENT

*Lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, le règlement peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation. Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.*

*Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.*

*En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.*

*Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.*

## CLOTURES – R421-12

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

*a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L.642-1 du code du patrimoine ;*

*b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;*

*c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ;*

*d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.*

*Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal depuis la délibération du Conseil Municipal du 26 mars 2008.*

## COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES

Les espaces boisés classés sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L421-4, dans les conditions prévues par l'article L130-1 du Code de l'urbanisme.

## DEFRICHEMENTS

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés en application de l'article L130-1 du Code de l'urbanisme.

## Sont de plus applicables :

### RISQUE SISMIQUE

La Commune est recensée comme faisant partie des communes du département soumises aux risques sismiques qualifiés de « faible » (zone 2) par le décret du 22 octobre 2010.

*Les règles particulières de construction parasismique sont codifiées dans le code de l'environnement.*

### CONSTRUCTIONS REMARQUABLES :

La démolition sur des bâtiments ou ensemble de bâtiments remarquables repérés aux documents graphiques au titre de l'article L123-1-7° du Code de l'Urbanisme doit faire l'objet d'un permis de démolir. Les permis de construire ou d'aménager feront l'objet d'un avis de l'Architecte de Bâtiments de France.

## ARTICLE 3 : Division du territoire en zones

Le territoire communal est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières.

Sont ainsi repérées sur les documents graphiques :

- Des zones urbaines : elles sont désignées par un sigle commençant par la lettre "U".
- Des zones à urbaniser elles sont désignées par un sigle comprenant "AU". On distingue les secteurs ouverts à l'urbanisation : 1AU et les secteurs qui le seront dans le futur, après modification : 2AU.
- La zone agricole : elle est désignée par un sigle commençant par la lettre "A".
- Les zones naturelles et forestières : elles sont désignées par un sigle commençant par la lettre "N".

## ARTICLE 4 : Application des règles dans le cas de lotissements ou de divisions en propriété.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot ou terrain issu de la division en propriété.

## ARTICLE 5 : Glossaire

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

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

**Affouillements et exhaussements de sol** : sont désignés ainsi les affouillements et exhaussements de sol dont la superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup>, et dont la hauteur ou la profondeur excède 2 m.

**Alignement** : limite entre les voies ou emprises publiques et les propriétés privées.

**Annexes (à ne pas confondre avec extension)** : construction dépendant d'une construction ou d'un ensemble de constructions plus important, qui a vocation à accueillir des activités secondaires nécessitées par l'affectation principale. Soit par exemple :

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

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

**Attique** : dernier étage d'une construction ; il est construit avec un retrait permettant la réalisation d'une terrasse. Pour être pris en compte dans le calcul des hauteurs comme attique et non comme étage droit, le retrait périphérique entre le nu du mur des étages inférieurs et celui de l'étage en attique aura une largeur d'au moins 1,5m sur l'essentiel du pourtour de la construction.

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

**Composition urbaine** : Est ainsi désigné une forme urbaine qui organise globalement le bâti autour des espaces collectifs, dont la qualité et l'insertion dans le site justifient une exception aux règles habituelles d'implantation sur les parcelles. *Le recours à l'avis d'un expert : l'architecte des bâtiments de France, architecte-conseil du département, architectes du CAUE, etc, pourra être requis en cas de doute dans l'interprétation à apporter à cette formulation.*

**Clôture** : tout ouvrage qui permet d'obstruer le passage et d'enclorre un espace.

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

**C.O.S.** : art R123.10 et suivants du Code de l'Urbanisme

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

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

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

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

**Egout du toit** : ligne basse du pan de toiture

**Emprise au sol** : la projection verticale du volume hors-oeuvre brut du bâtiment, non compris les éléments de saillie et de modénature (balcon, terrasse, acrotère, débord de toiture...).

**Existante** : qui a été autorisée antérieurement à la date d'approbation du présent PLU ;

**Extension** : ajout à une construction existante

**Extension mesurée** : inférieure à 30 % de la S.H.O.N. existante

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

**Garage** : voir annexe

**Hauteur** :

Expression en nombre de niveaux : On désigne par "niveau" toute différence de hauteur supérieure à 1,80 m entre deux planchers superposés.

Les combles aménageables ou non comptent pour un niveau.

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

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

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

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

**Lotissement :**

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

**S.H.O.B.** : surface hors oeuvre brute

**S.H.O.N.** : surface hors oeuvre nette

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

**Stationnement (place de) - mode de calcul** : Lorsqu'il est précisé un décompte par tranche entière, le mode de calcul retenu est le suivant : 1 tranche entière = 1 place ;

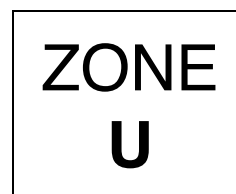
exemple : *Si la tranche est de 80 m<sup>2</sup> :*

- *un logement individuel de moins de 160m<sup>2</sup> de plancher nécessite une place de stationnement ;*
- *un immeuble de logements collectifs de 650 m<sup>2</sup> de surface de plancher comprenant 7 logements nécessite 8 places :  $650 / 80 = 8,1$  places soit 8 tranches entières ;*

**Terrain ou unité foncière** : bien foncier, regroupant une ou plusieurs parcelles attenantes, appartenant au même propriétaire.

**Voie** : ce qui dessert une ou plusieurs propriétés et qui est aménagée pour recevoir la circulation des personnes et des voitures.

## II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



### Caractère de la zone

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

On distingue :

- **un secteur Uc**, qui comprend des quartiers de constructions anciennes, plus densément bâtis.
- **Un secteur Uf** réservé aux voies ferrées et aux équipements et ouvrages nécessaires au trafic ferroviaire ou à l'accueil des voyageurs.

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

Art. U.1

#### 1) En Uf :

- toute construction ou équipement qui ne serait pas lié et nécessaire au trafic ferroviaire, ou à l'accueil des voyageurs (aire de stationnement, ...) est interdit, à l'exception des équipements d'infrastructures d'intérêt général qui ne sauraient être implantés ailleurs.

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

Les occupations et utilisations du sol qui sont incompatibles, du fait des nuisances qu'elles supposent, avec le Caractère de la zone ou sa vocation résidentielle dominante sont interdites, soit en particulier :

- Les nouvelles installations industrielles ou agricoles,
- Les nouvelles installations artisanales à l'exception de celles qui sont liées et compatibles avec la vocation résidentielle dominante de la zone.
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés.
- Les carrières,
- Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux nécessaires aux équipements d'infrastructures ou de superstructures,
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes.

De plus, dans les zones "d'affleurement de nappe" repérées sur le règlement graphique : les nouvelles constructions sur sous-sol sont interdites.

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

Art. U.2

Du fait de la nature argileuse des sols, la vigilance des constructeurs est appelée afin qu'ils prennent les mesures techniques adaptées sur la base d'étude géotechniques à la parcelle.

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

**Art. U.3**

#### **I - ACCES :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Ce passage aura une largeur minimale de 3m. Cependant, s'il dessert plus de deux maisons individuelles ou plus de six logements, il sera assimilé à une rue, et les dispositions ci-après s'y appliqueront (largeur de voie, place de retournement dans les voies en impasse, ...).

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

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

#### **II - VOIRIE :**

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

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

Ainsi :

- Les nouvelles voies en impasse seront aménagées de place de retournement.
- Le raccordement en espace non-privatif de la voirie (rue, chemin piétonnier ou cyclable) d'une opération d'aménagement, à d'autres opérations contiguës prévues ultérieurement sera imposée.
- Aucune voie ouverte à la circulation automobile n'aura une emprise inférieure à 5m.
- Les chemins pédestres ou cyclables auront une emprise minimale de 3 m.

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

**Art. U.4**

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

#### **II - ASSAINISSEMENT :**

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

**b) Eaux pluviales :** Les aménageurs et constructeurs réaliseront sur leur terrain et à leur charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Le raccordement au réseau existant est limité à sa capacité.

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

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

#### **III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX :**

L'effacement de l'ensemble des réseaux est obligatoire.

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

**Art. U.5**

Néant.

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

Art. U.6

Les constructions respectent les indications portées sur le règlement graphique. En l'absence d'indications, les dispositions suivantes s'appliquent.

### En Uf :

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement, sauf le long des parcelles occupées par de l'habitat où elles seront implantées avec un recul au moins égal à 3m.

### Sur le reste de la zone :

Les constructions sont implantées à une distance au moins égale à :

- 5m de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile
- 3m de l'alignement des autres voies dont les chemins pédestres ou cyclables,

Néanmoins :

- L'extension mesurée de constructions existantes qui ne respecteraient pas ces dispositions est autorisée. Elle ne l'est que lorsqu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à l'alignement.
- Lorsque le long d'une voie un alignement de fait des constructions existe, celui-ci pourra être prolongé, si cette implantation ne nuit pas à la sécurité des déplacements.

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

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

Art. U.7

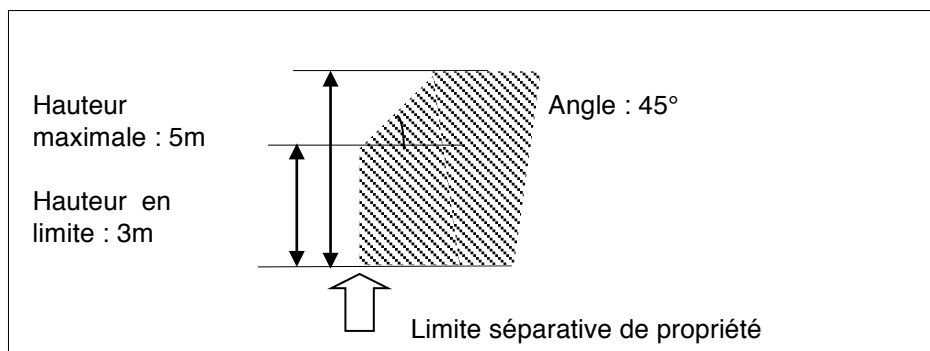
### En Uf :

Les constructions sont implantées à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative de propriété. Cette distance ne sera jamais inférieure à 2m.

### Sur le reste de la zone :

Les constructions sont implantées :

- soit à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative de propriété. Cette distance ne sera jamais inférieure à 4m.
- soit en limite séparative de propriétés si elles répondent à au moins l'une des conditions suivantes :
  - o elles s'adossent à un bâtiment existant en mitoyenneté et ce dans la limite de l'héberge de ce bâtiment.
  - o elles s'inscrivent dans le gabarit suivant,





De plus :

- Les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 10m<sup>2</sup> et d'une hauteur totale inférieure à 3m, pourront être implantés en retrait des limites séparatives de propriétés.
- L'extension limitée de constructions régulièrement établies, qui existent avant l'entrée en application du présent règlement et qui ne respectent pas les dispositions précédentes est autorisée lorsqu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriétés.

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

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

**Art. U.8**

En Uf : Néant

Sur le reste de la zone :

La distance entre deux bâtiments qui ne sont pas contigus et sont situés sur une même propriété, doit être au moins égale à 4 m. Cette distance peut être réduite sans pouvoir être inférieure à 2 m entre une annexe et sa construction principale ou entre deux annexes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

**Art. U.9**

*Voir l'article 4 des Dispositions Générales*

En Uf et Uc : Néant

Sur le reste de la zone : L'emprise au sol des constructions restera inférieure à 35% de la superficie de l'unité foncière.

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

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

**Art. U.10**

En Uf : néant

Sur le reste de la zone :

Les constructions auront une hauteur totale inférieure à 11m. Elle est comptée en tout point sous l'emprise de la construction, par rapport au terrain naturel avant travaux.

Elles comprendront au maximum 3 niveaux superposés y compris les combles (aménageables ou non), non compris les sous-sols.

Néanmoins l'extension d'une construction régulièrement établie qui existe avant l'entrée en application du PLU et qui ne respecte pas les dispositions précédentes, est autorisée pour permettre l'adaptation aux dispositions d'origine (extension d'une construction de plus grande hauteur, extension d'une construction dont le rez-de-chaussée est surélevé, etc...).

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

### I – HARMONIE GÉNÉRALE

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, forme des ouvertures, couleurs d'huissieries ou de menuiseries, clôtures,...), celles-ci pourront être imposées aux nouvelles constructions pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Les annexes et les constructions à usage d'activités (bâtiments de stockages, appentis, ateliers...) voisins d'une habitation (sur la même parcelle) présentent des caractéristiques d'aspect proches et harmonieuses avec celui-ci. Cependant, les abris de jardins de moins de 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de moins de 3m de hauteur au faitage seront exemptés des règles d'aspect qui suivent, dès lors qu'ils s'insèrent harmonieusement et discrètement dans l'environnement paysager et bâti.

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

Dès que les dispositions techniques le permettent, les dispositifs et matériaux techniques (antennes, éoliennes, paraboles, panneaux solaires, etc.) devront être intégrées à l'architecture de la construction et au paysage de la parcelle de façon à limiter leur impact paysager depuis les voies publiques.

Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère au Bessin
- La construction en matériaux de fortune.

### II - CONSTRUCTIONS À USAGE ÉCONOMIQUE, DE SERVICE OU D'ÉQUIPEMENTS (dispositions supplémentaires)

Elles seront étudiées de façon à limiter leur impact dans le paysage.

Les ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènement, clôtures, etc.) présenteront des teintes en harmonie avec celles des matériaux utilisés traditionnellement dans cette partie du Bessin ; les couleurs claires domineront.

Ceux qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents recevront un parement ou un enduit ; Ce dernier sera de nuance claire, dans les tonalités de la pierre de Pays (du beige clair au beige ocré). Des nuances plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

On privilégiera l'emploi de bardage de bois sur les grandes surfaces.

Les bardages métalliques ne seront pas brillants.

Les couvertures seront de couleur ardoise ou gris-foncé.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

### III – AUTRES CONSTRUCTIONS (dispositions supplémentaires)

#### Matériaux et couleurs :

Les ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènement, clôtures, etc.) présenteront des teintes en harmonie avec celles des matériaux utilisés traditionnellement dans cette partie du Bessin ; les couleurs claires domineront.

Ceux qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents recevront un parement ou un enduit ;

Ce dernier sera de nuance claire, dans les tonalités de la pierre de Pays (du beige clair au beige ocré). Des nuances plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

Les toitures seront recouvertes d'ardoises ou de tous matériaux d'aspect et de couleur similaire. Sont de plus autorisés :

- Le zinc,
- Les panneaux solaires et vitrages,
- Les plaques ou membranes de couleur ardoise ou gris-foncé
- Les toitures végétalisées

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

Les toitures des constructions seront principalement composées de deux pans de pente symétrique.

Des toitures de pentes ou formes différentes pourront être autorisées :

- pour permettre l'extension d'une construction existante ou le raccordement à la toiture d'une construction existante dont les pentes ne respecteraient pas la règle précédente,
- pour les annexes et vérandas
- pour toute construction qui justifie d'une *Architecture Contemporaine de qualité\** et qui s'insère harmonieusement dans l'environnement bâti (toiture-terrasse, toiture courbe, etc...).

Enterrement des sous-sols : le niveau supérieur de la dalle qui couvre le sous-sol ou le vide sanitaire n'excèdera pas le niveau le plus bas du terrain naturel (avant travaux) sous l'emprise de la construction de plus de 0,60m.

#### IV - CLÔTURES :

---

Elles auront une hauteur totale inférieure à 2m. Elles seront composées de murs, haies ou dispositifs à claire-voie (grillages, lisses normandes, barreaudage, ...).

Les clôtures réalisées en limite avec une parcelle non-destinée à la construction (espace naturel ou agricole) ne pourront être composées que d'une haie bocagère qu'un grillage ou des lisses normandes pourront doubler.

##### Murs :

Les murs existants en pierres apparentes devront être conservés et restaurés. Ils pourront cependant être reconstitués en recul si la sécurité des échanges le nécessite. Les murs auront une hauteur inférieure à 1m à l'alignement des voies et en limites séparatives de propriétés sur une distance au moins égale à 5m compté par rapport à l'alignement (+/- 0,20m pour tenir compte des pentes).

Cependant en Uc, des murs de clôture d'une hauteur supérieure pourront être réalisés s'ils prolongent des constructions anciennes de pierres ou d'autres murs de clôtures. S'ils ne sont pas réalisés en maçonnerie de pierres de pays apparentes, alors ils seront couverts d'un chaperon de pierre et rythmés par des harpes de pierres apparentes (à raison d'une tous les 5 m au minimum).

L'emploi de panneaux de béton pleins est interdit, sauf pour permettre la réalisation de soubassement de clôture d'une hauteur inférieure à 0,4m.

L'emploi de matériaux de fortune est interdit.

Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies bocagères.

#### V – PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE :

---

Les espaces boisés classés repérés au règlement graphique sont protégés au titre des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les éléments paysagers remarquables repérés sur le règlement graphique (alignement d'arbres, haies bocagères, etc....) seront préservés et entretenus.

Les haies ou alignement d'arbres pourront exceptionnellement être :

- ponctuellement interrompus pour la création d'accès,
- arasés et reconstitués en recul pour permettre l'élargissement ou la création d'une voie ou sa mise en sécurité.

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

**Art. U.12**

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

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

Pour les automobiles, il est en particulier exigé deux places de stationnement par logement. L'accès des parcelles devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail et à limiter toutes manœuvres sur la voie publique.

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

**Art. U.13**

Les clôtures vertes sont majoritairement constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essences locales.

Les talus et les haies qui bordent les voies ou les limites séparatives de propriétés seront conservés et entretenus. Ils seront reconstitués en recul lors de l'élargissement de la voie ou de l'extension de la parcelle.

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

##### Obligation de planter :

Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies bocagères.

Toute aire de stationnement doit être plantée au minimum d'un arbre pour 6 places de stationnement.

Les parcelles recevant de l'habitat comprendront un espace vert planté au moins égal à 30 % de leur superficie totale.

Cet espace sera planté à raison d'un arbre par tranche de 300m<sup>2</sup> de parcelle.

Dans le cas d'une opération d'aménagement, ces dispositions s'appliquent à chaque lot. Elles ne s'appliquent pas aux parcelles existantes avant l'entrée en application du PLU qui ont une superficie inférieure à 400m<sup>2</sup>.

##### *POUR INFORMATION :*

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

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

**art. U.14**

Néant

# III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

**ZONE  
1AU**

## Caractère de la zone

Cette zone naturelle non-équipée est destinée, compte tenu de sa situation, à l'extension des quartiers résidentiels. Elle pourra recevoir de l'habitat et les activités, services et équipements qui lui sont normalement liés.

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

Art. 1AU.1

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

- Les nouvelles installations industrielles ou agricoles,
- Les nouvelles installations artisanales à l'exception de celles qui sont liées et compatibles avec la vocation résidentielle dominante de la zone.
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés.
- Les entrepôts commerciaux non-liés à un commerce de vente au détail,
- Les carrières,
- Les affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux qui sont nécessaires aux équipements d'infrastructures et aux aménagements paysagers,
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes.

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

Art. 1AU.2

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

L'urbanisation de cette zone pourra être réalisée sous réserve du respect des conditions suivantes :

- que l'urbanisation vise à la réalisation d'une opération d'aménagement (construction + viabilisation) qui couvre une partie ou l'ensemble de la zone,
- que les opérations d'aménagement qui ne concernent qu'une partie de la zone ne soient pas de nature à compromettre ou renchérir l'aménagement ultérieur du reste de la zone (ce qui exclut le détachement de lots en limite de secteur).
- **que cette opération respecte les Orientations Particulières d'Aménagement** (pièce 2b) qui complètent le P.A.D.D.

Du fait de la nature argileuse des sols, la vigilance des constructeurs est appelée afin qu'ils prennent les mesures techniques adaptées sur la base d'étude géotechniques à la parcelle.

### Article 1AU.3 Accès et voirie

Art. 1AU.3

#### I - ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Ce passage aura une largeur minimale de 3m. Cependant, s'il dessert plus de deux maisons individuelles ou plus de six logements, il sera assimilé à une rue, et les dispositions ci-après s'y appliqueront (largeur de voie, place de retournement dans les voies en impasse, ...).

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

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

#### II - VOIRIE :

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques seront définies en fonction de l'importance du trafic et de leur affectation. Elles respecteront les principes qui sont précisés dans les Orientations Particulières d'Aménagement et qui sont reportés sur le règlement graphique. Ainsi :

- Les voies en impasse seront aménagées de placettes permettant le retournement des véhicules y entrant (enlèvement des ordures ménagères, ...).
- Le raccordement de la voirie d'une opération d'aménagement (rue, chemin piétonnier ou cyclable) en espace non privatif, à d'autres opérations contiguës prévues ultérieurement sera imposé.
- Aucune rue ouverte à la circulation automobile n'aura une emprise inférieure (chaussée + bas côtés quelque soit leur aménagement) à 5m.
- Les chemins pédestres ou cyclables auront une emprise minimale de 2m.

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

Art. 1AU.4

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

#### II - ASSAINISSEMENT :

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

b) Eaux pluviales : Les aménageurs et constructeurs réaliseront sur leur terrain et à leur charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Le raccordement au réseau existant est limité à sa capacité.

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

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

La réalisation de bassins de traitement ou de rétention est soumise aux dispositions minimales suivantes :

- ils seront accessibles depuis la voie publique par les véhicules d'entretien,
- s'ils ne sont pas intégrés aux aménagements paysagers de la zone, ils seront clôturés de façon à assurer la sécurité.

III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX :  
L'effacement de l'ensemble des réseaux est obligatoire.

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

**Art. 1AU.5**

Néant

**Article 1AU.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**Art. 1AU.6**

Les constructions sont implantées :

- à une distance de l'axe des voies ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 7m.
- à une distance de l'axe des autres voies au moins égale à 2m.

Ces retraits pourront être réduits ou supprimés en bordure de rues, places ou espaces publics créés au sein d'opérations d'aménagement, lorsqu'une composition urbaine\* particulière le justifiera.

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

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

**Art. 1AU.7**

Les nouvelles constructions sont implantées :

- soit à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 4 m ; Ce recul pourra être réduit à 2m le long des limites internes à la zone.
- soit en limite séparative de propriétés s'il s'agit de constructions dont l'implantation sur les limites séparatives créées à l'intérieur de l'opération d'aménagement est prévue au plan de composition pour un lotissement ou au permis de construire pour un groupe d'habitations.

De plus, les petites constructions (telles que les abris de jardin) d'une emprise au sol inférieure à 10m<sup>2</sup> et d'une hauteur au faîtage inférieure à 3m, pourront être implantés en retrait des limites séparatives de propriétés, mais elles ne pourront pas ultérieurement être agrandies.

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

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

**Art. 1AU.8**

La distance entre deux bâtiments qui ne sont pas contigus et sont situés sur une même propriété, doit être au moins égale à 4 m.

Cette distance peut être réduite sans pouvoir être inférieure à 2 m entre une annexe et sa construction principale ou entre deux annexes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

**Art. 1AU.9**

Néant.

## Article 1AU.10 Hauteur des constructions

Art. 1AU.10

Les constructions comprendront au maximum quatre niveaux dont un étage sous combles ou en attique. Leur hauteur droite sera ainsi inférieure à 10m.

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

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

Art. 1AU.11

### I – HARMONIE GÉNÉRALE

---

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction et de sa destination, devra pour son expression architecturale, son aspect extérieur et sa volumétrie générale s'insérer harmonieusement dans l'environnement bâti, ce qui n'exclut pas les constructions d'Architecture Contemporaine ou les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, haute qualité environnementale, etc...).

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières qui contribuent à la qualité du paysage (dominante colorée des façades, forme ou couleur des toitures, typologies des clôtures...), celles-ci pourront être imposées à toute nouvelle construction si elles permettent de préserver l'harmonie de l'ensemble.

Les annexes et les constructions à usage d'activités (bâtiments de stockages, appentis, ateliers, etc.) voisins d'une habitation (sur la même parcelle) présentent des caractéristiques d'aspect proches et harmonieuses avec celui-ci. Cependant, les petites constructions (telles que abris de jardins) de moins de 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de moins de 3m de hauteur au faîtage seront exemptés des règles d'aspect qui suivent, dès lors qu'ils s'insèrent harmonieusement et discrètement dans l'environnement paysager et bâti.

Dès que les dispositions techniques le permettent, les dispositifs et matériaux techniques (antennes, éoliennes, paraboles, panneaux solaires, etc.) devront être intégrées à l'architecture de la construction et au paysage de la parcelle de façon à limiter leur impact paysager depuis les voies publiques.

Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère au Bessin
- La construction en matériaux de fortune.

### II - CONSTRUCTIONS À USAGE ÉCONOMIQUE, DE SERVICE OU D'ÉQUIPEMENTS (dispositions supplémentaires)

---

Elles seront étudiées de façon à limiter leur impact dans le paysage.

Les ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènement, clôtures, etc.) présenteront des teintes en harmonie avec celles des matériaux utilisés traditionnellement dans cette partie du Bessin ; les couleurs claires domineront.

Ceux qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents recevront un parement ou un enduit ; Ce dernier sera de nuance claire, dans les tonalités de la pierre de Pays (du beige clair au beige ocré). Des nuances plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

On privilégiera l'emploi de bardage de bois sur les grandes surfaces.

Les bardages métalliques ne seront pas brillants.

Les couvertures seront de couleur ardoise ou gris-foncé.

Les toitures végétalisées sont autorisées.



### III – AUTRES CONSTRUCTIONS (dispositions supplémentaires)

---

#### Matériaux et couleurs :

Les ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènement, clôtures, etc.) présenteront des teintes en harmonie avec celles des matériaux utilisés traditionnellement dans cette partie du Bessin ; les couleurs claires domineront.

Ceux qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents recevront un parement ou un enduit ; Ce dernier sera de nuance claire, dans les tonalités de la pierre de Pays (du beige clair au beige ocré). Des nuances plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

Les toitures seront recouvertes d'ardoises ou de tous matériaux d'aspect et de couleur similaire. Sont de plus autorisés :

- Le zinc,
- Les panneaux solaires et vitrages,
- Les plaques ou membranes de couleur ardoise ou gris-foncé
- Les toitures végétalisées

Les toitures des constructions seront principalement composées de deux pans de pente symétrique.

Des toitures de pentes ou formes différentes pourront être autorisées :

- pour permettre l'extension d'une construction existante ou le raccordement à la toiture d'une construction existante dont les pentes ne respecteraient pas la règle précédente,
- pour les annexes et vérandas
- pour toute construction qui justifie d'une *Architecture Contemporaine de qualité\** et qui s'insère harmonieusement dans l'environnement bâti (toiture-terrasse, toiture courbe, etc.).

Enterrement des sous-sols : le niveau supérieur de la dalle qui couvre le sous-sol ou le vide sanitaire n'excèdera pas le niveau le plus bas du terrain naturel (avant travaux) sous l'emprise de la construction de plus de 0,60m.

### IV - CLÔTURES :

---

Les clôtures autorisées seront précisément définies, par types, par le règlement du permis d'aménager ou le permis de construire, le cas échéant.

Elles auront une hauteur totale inférieure à 2m.

### V – PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE :

---

Les espaces boisés classés repérés au règlement graphique sont protégés au titre des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les éléments paysagers remarquables repérés sur le règlement graphique (alignement d'arbres, haies bocagères, etc....) seront préservés et entretenus.

Les haies ou alignement d'arbres pourront exceptionnellement être :

- ponctuellement interrompus pour la création d'accès,
- arasés et reconstitués en recul pour permettre l'élargissement ou la création d'une voie ou sa mise en sécurité.

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

**Art. 1AU.12**

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

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

Pour les automobiles, il est en particulier exigé :

Logement :

- 1 place de stationnement par tranche (entière) de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher ;  
Elles seront réalisées suivant l'une des hypothèses suivantes :

- a) Places de stationnement liées à la parcelle ou au logement ; les places de stationnement requises seront non-closes et aménagées en espace privatif sur le devant des parcelles. L'accès des parcelles devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail et à limiter toutes manœuvres sur la voie publique.
- b) Aménagement de quartiers sans voiture : chaque parcelle justifiera de la mise à disposition du quota exigé ; il pourra être réalisé entièrement ou pour partie sur une aire de stationnement collective.

Constructions à usage de bureaux, commerces ou services :

- une aire de stationnement dont la surface sera au moins égale à 60% de la SHON.

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

**Art. 1AU.13**

Les clôtures vertes sont obligatoirement constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essences locales. Les haies de conifères ou lauriers-palme sont interdites.

Les talus et les haies qui bordent les voies ou les limites séparatives de propriétés seront conservés et entretenus. Ils seront reconstitués en recul lors de l'élargissement de la voie ou de l'extension de la parcelle.

Toute aire de stationnement doit être plantée au minimum d'un arbre pour 6 places de stationnement.

Les opérations d'aménagement comprendront une surface plantée au moins égale à 10% de la superficie totale de l'unité foncière.

Ce quota d'espaces verts sera planté d'arbres-tiges et aménagé de façon à permettre les jeux des enfants en toute sécurité. Il ne comprendra :

- ni aires de stationnement
- ni bassins de rétention des eaux pluviales, à l'exception des ouvrages qui par leur paysagement -noues plantées,...- font partie intégrante des espaces verts d'agrément.

Pour être décompté, il ne devra pas contenir des espaces d'une superficie inférieure à 60m<sup>2</sup> (d'un seul tenant) ou de moins de 1m de largeur.

Au moins un de ces espaces verts aménagés aura une superficie au moins égale à 300m<sup>2</sup>.

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

Les parcelles recevant de l'habitat comprendront un espace vert planté au moins égal à 30% de leur superficie totale ; Pour les parcelles recevant d'autres occupations, cette superficie minimale est ramenée à 20 %.

Cet espace sera planté à raison d'un arbre par tranche de 300m<sup>2</sup> de parcelle. Les toitures végétalisées de plus de 50m<sup>2</sup> d'un seul tenant, entrent dans le décompte. Dans le cas d'une opération d'aménagement, ces dispositions s'appliqueront à chaque lot ou division.

**POUR INFORMATION:**

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

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

**Art. 1AU.14**

Équipements publics ou d'intérêt général : néant

Pour les autres destinations, le COS sera égal à 0,35.

Pour les opérations d'aménagement, le COS applicable à chaque lot doit être fixé par le règlement particulier du lotissement ou le dossier de permis de construire, de manière à ce qu'en moyenne, il ne dépasse pas le COS précédemment défini.

Pendant une période de 10ans, il ne pourra être construit sur les terrains qui seraient détachés que dans la limite des droits à construire qui n'ont pas déjà été utilisés.

# ZONE 2AU

## Caractère de la zone

Cette zone à caractère naturel est réservée au développement futur de la commune.

Le secteur 2AUe est plus spécifiquement réservé à l'extension de la zone d'activités économiques qui borde la voie ferrée.

Le reste de la zone est destiné à l'expansion résidentielle de la commune.

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

Art. 2AU.1

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

- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les nouvelles constructions agricoles,
- Le stationnement des caravanes.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés.

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

Art. 2AU.2

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

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

Dans le secteur 2AUe, le règlement prendra en compte les risques d'affleurement de nappe.

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

#### 2°- Sont autorisés, sous réserve de ne pas compromettre la destination future de la zone :

- les équipements d'infrastructure, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol qui leur sont liés.
- L'extension limitée des constructions existantes, sans changement de destination.

Du fait de la nature argileuse des sols, la vigilance des constructeurs est appelée afin qu'ils prennent les mesures techniques adaptées sur la base d'étude géotechniques à la parcelle.

### Article 2AU.3 Conditions de desserte et d'accès

Art. 2AU.3

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

### Article 2AU.4 Conditions de desserte par les réseaux

Art. 2AU.4

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

## II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : En application du ZONAGE D'ASSAINISSEMENT, dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles ; dans les zones d'assainissement non-collectif les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain favoriseront l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. Les aménageurs et constructeurs réaliseront sur leur terrain et à leur charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Pour les installations ou les occupations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant rejet dans le réseau ou le milieu.

## III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX :

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

### **Article 2AU.5 Superficie minimale des terrains**

**Art. 2AU.5**

Néant.

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

**Art. 2AU.6**

Les nouvelles constructions sont implantées à une distance de l'alignement des voies ou emprises publiques au moins égale à 5m.

L'extension limitée de constructions existantes régulièrement établies qui ne respecteraient pas les dispositions précédentes est autorisée, dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à l'alignement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

**Art. 2AU.7**

Les nouvelles constructions sont implantées à une distance de la limite séparative de propriétés au moins égale à la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative de propriétés. Cette distance ne sera jamais inférieure à 4m.

Cependant, l'extension limitée de constructions existantes régulièrement établies qui ne respecteraient pas les dispositions précédentes est autorisée, dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriétés.

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

### **Article 2AU.8 implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

**Art. 2AU.8**

Néant.

## **Article 2AU.9 Emprise au sol des constructions**

**Art. 2AU.9**

Néant.

## **Article 2AU.10 Hauteur maximale des constructions**

**Art. 2AU.10**

Les constructions comprendront au maximum 3 niveaux y compris les combles (aménageables ou non), non-compris les sous-sols.

Leur hauteur au faîtage restera inférieure à 11m. leur hauteur au faîtage ou à l'égout restera inférieure à 6m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **Article 2AU.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

**Art. 2AU.11**

### **I – HARMONIE GÉNÉRALE**

---

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, forme des ouvertures, couleurs d'huisseries ou de menuiseries, clôtures,...), celles-ci pourront être imposées aux nouvelles constructions pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Les annexes et les constructions à usage d'activités (bâtiments de stockages, appentis, ateliers...) voisins d'une habitation (sur la même parcelle) présentent des caractéristiques d'aspect proches et harmonieuses avec celui-ci. Cependant, les abris de jardins de moins de 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de moins de 3m de hauteur au faîtage seront exemptés des règles d'aspect qui suivent, dès lors qu'ils s'insèrent harmonieusement et discrètement dans l'environnement paysager et bâti.

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

Dès que les dispositions techniques le permettent, les dispositifs et matériaux techniques (antennes, éoliennes, paraboles, panneaux solaires, etc.) devront être intégrées à l'architecture de la construction et au paysage de la parcelle de façon à limiter leur impact paysager depuis les voies publiques.

Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère au Bessin
- La construction en matériaux de fortune.

### **II - CONSTRUCTIONS À USAGE ÉCONOMIQUE, DE SERVICE OU D'ÉQUIPEMENTS (dispositions supplémentaires)**

---

Elles seront étudiées de façon à limiter leur impact dans le paysage.

Les ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènement, clôtures, etc...) présenteront des teintes en harmonie avec celles des matériaux utilisés traditionnellement dans cette partie du Bessin ; les couleurs claires domineront.

Ceux qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents recevront un parement ou un enduit ; Ce dernier sera de nuance claire, dans les tonalités de la pierre de Pays (du beige clair au beige ocré). Des nuances plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

On privilégiera l'emploi de bardage de bois sur les grandes surfaces.

Les bardages métalliques ne seront pas brillants.

Les couvertures seront de couleur ardoise ou gris-foncé.  
Les toitures végétalisées sont autorisées.

### III – AUTRES CONSTRUCTIONS (dispositions supplémentaires)

---

#### Matériaux et couleurs :

Les ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènement, clôtures, etc...) présenteront des teintes en harmonie avec celles des matériaux utilisés traditionnellement dans cette partie du Bessin ; les couleurs claires domineront.

Ceux qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents recevront un parement ou un enduit ; Ce dernier sera de nuance claire, dans les tonalités de la pierre de Pays (du beige clair au beige ocré). Des nuances plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

Les toitures seront recouvertes d'ardoises ou de tous matériaux d'aspect et de couleur similaire. Sont de plus autorisés :

- Le zinc,
- Les panneaux solaires et vitrages,
- Les plaques ou membranes de couleur ardoise ou gris-foncé
- Les toitures végétalisées

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

Les toitures des constructions seront principalement composées de deux pans de pente symétrique.

Des toitures de pentes ou formes différentes pourront être autorisées :

- pour permettre l'extension d'une construction existante ou le raccordement à la toiture d'une construction existante dont les pentes ne respecteraient pas la règle précédente,
- pour les annexes et vérandas
- pour toute construction qui justifie d'une *Architecture Contemporaine de qualité\** et qui s'insère harmonieusement dans l'environnement bâti (toiture-terrasse, toiture courbe, etc...).

### IV - CLÔTURES :

---

Elles auront une hauteur totale inférieure à 2m. Elles seront composées de murs, haies ou dispositifs à claire-voie (grillages, lisses normandes, barreaudage, ...).

Les clôtures réalisées en limite avec une parcelle non-destinée à la construction (espace naturel ou agricole) ne pourront être composées que d'une haie bocagère qu'un grillage ou des lisses normandes pourront doubler.

Les murs existants en pierres apparentes devront être conservés et restaurés. Ils pourront cependant être reconstitués en recul si la sécurité des échanges le nécessite.

L'emploi de panneaux de béton pleins est interdit, sauf pour permettre la réalisation de soubassement de clôture d'une hauteur inférieure à 0,4m.

L'emploi de matériaux de fortune est interdit.

Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies bocagères.

## V – PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE :

---

Les espaces boisés classés repérés au règlement graphique sont protégés au titre des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les éléments paysagers remarquables repérés sur le règlement graphique (alignement d'arbres, haies bocagères, etc....) seront préservés et entretenus.

Les haies ou alignement d'arbres pourront exceptionnellement être :

- ponctuellement interrompus pour la création d'accès,
- arasés et reconstitués en recul pour permettre l'élargissement ou la création d'une voie ou sa mise en sécurité.

### **Article 2AU.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement**

**Art. 2AU.12**

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

### **Article 2AU.13 Conditions de réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations**

**Art. 2AU.13**

Les clôtures vertes sont obligatoirement constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essence locale. Les haies de conifères ou lauriers-palme sont interdites.

Les talus et les haies qui bordent les voies ou les limites séparatives de propriétés seront conservés et entretenus. Ils seront reconstitués en recul lors de l'élargissement de la voie ou de l'extension de la parcelle.

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

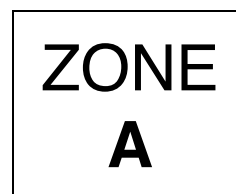
### **Article 2AU.14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

**Art. 2AU.14**

Néant.



# IV - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE



## Caractère de la zone

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

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

Art. A.1

Les occupations ou les utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Toute nouvelle construction ou installation dès lors qu'elle n'est pas liée et nécessaire à une exploitation agricole, ou aux activités autorisées à l'article A2. Cette interdiction ne s'applique pas aux équipements d'infrastructure publics ou d'intérêt général (dont les infrastructures ferroviaires).
- Tout changement de destination au profit d'occupations non-liées ou nécessaires à l'activité agricole, ou aux occupations autorisées dans la zone,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- Les abris de fortune,
- Le stationnement des caravanes pendant plus de 3 mois,
- Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au règlement graphique,
- dans les zones "d'affleurement de nappe" repérées sur le règlement graphique : les nouvelles constructions sur sous-sol.

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

Art. A.2

Les nouvelles constructions à usage d'habitation sont autorisées dès lors qu'elles sont nécessaires à l'activité d'un siège agricole et sous réserve, que leur situation dans la zone agricole soit justifiée par la présence de constructions agricoles.

Les équipements d'infrastructure publics ou d'intérêt général sont autorisés dès lors que du fait de leur nature ou de leur destination, ils ne sauraient être édifiés ailleurs, soit en particulier les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement du réseau ferré ou aux éoliennes.

Dans les secteurs portés au plan où existe une présomption de présence d'une cavité naturelle, toute construction ou installation devra être précédée d'une étude de sols réalisée par un bureau d'étude compétent qui précise la nature du risque et les dispositions à prendre. En son absence, il sera fait application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

Du fait de la nature argileuse des sols, la vigilance des constructeurs est appelée afin qu'ils prennent les mesures techniques adaptées sur la base d'étude géotechniques à la parcelle.

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

**Art. A.3**

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

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

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

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

**Art. A.4**

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

II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : En application du ZONAGE D'ASSAINISSEMENT, dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles ; dans les zones d'assainissement non-collectif les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain favoriseront l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. Les aménageurs et constructeurs réaliseront sur leur terrain et à leur charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Pour les installations ou les occupations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant rejet dans le réseau ou le milieu.

III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX :

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

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

**Art. A.5**

Dans les zones d'assainissement non-collectif, lorsqu'un dispositif individuel est requis pour l'assainissement des eaux usées d'une nouvelle construction ou du fait du changement de destination d'une construction existante, le pétitionnaire devra justifier qu'il dispose d'une unité foncière suffisante, pour en permettre la réalisation.

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

**Art. A.6**

Les nouvelles constructions sont implantées :

- Le long de la voie ferrée : à une distance de l'axe de l'emprise de la voie au moins égale à 50m.
- Le long des voies ouvertes à la circulation automobile : à une distance de l'alignement au moins égale à 15m.
- Le long des autres chemins : à une distance de l'alignement au moins égale à 10m

Néanmoins, l'extension limitée d'une construction régulièrement établie, qui ne respecterait pas les dispositions précédentes, est autorisée si elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à l'alignement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

**Art. A.7**

Le long des limites séparatives de propriétés qui sont aussi des limites de zones :

Les nouvelles constructions sont implantées à une distance de la limite séparative de propriétés au moins égale à la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative de propriétés, avec un minimum de 4m.

Le long des autres limites séparatives de propriétés :

Les nouvelles constructions sont implantées soit en limite séparative de propriétés soit à une distance de celle-ci au moins égale à 4m.

L'extension limitée de constructions existantes régulièrement établies qui ne respecteraient pas les dispositions précédentes est autorisée, dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriétés.

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

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

**Art. A.8**

La distance entre deux bâtiments non-contigus situés sur une même propriété doit être au moins égale à 4 m.

Cette distance peut être réduite sans pouvoir être inférieure à 2 m entre une annexe et sa construction principale ou entre deux annexes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

**Art. A.9**

Néant.

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

**Art. A.10**

Néant.

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

**Art. A.11**

**I – HARMONIE GÉNÉRALE**

---

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, forme des ouvertures, couleurs d' huisseries ou de menuiseries, clôtures,...), celles-ci pourront être imposées aux nouvelles constructions pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Les annexes et les constructions à usage d'activités (bâtiments de stockages, appentis, ateliers...) voisins d'une habitation (sur la même parcelle) présentent des caractéristiques d'aspect proches et harmonieuses avec celui-ci. Cependant, les abris de jardins de moins de 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de moins de 3m de hauteur au faitage seront exemptés des règles d'aspect qui suivent, dès lors qu'ils s'insèrent harmonieusement et discrètement dans l'environnement paysager et bâti.

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

Dès que les dispositions techniques le permettent, les dispositifs et matériaux techniques (antennes, éoliennes, paraboles, panneaux solaires, etc.) devront être intégrées à l'architecture de la construction et au paysage de la parcelle de façon à limiter leur impact paysager depuis les voies publiques.

Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère au Bessin
- La construction en matériaux de fortune.

## II - CONSTRUCTIONS À USAGE AGRICOLE (dispositions supplémentaires)

Elles seront étudiées de façon à limiter leur impact dans le paysage.

Les ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènement, clôtures, etc...) présenteront des teintes en harmonie avec celles des matériaux utilisés traditionnellement dans cette partie du Bessin ; les couleurs neutres domineront.

On privilégiera l'emploi de bardage de bois sur les grandes surfaces.

Les bardages métalliques ne seront ni brillants, ni de couleur vives.

Les couvertures seront de couleur ardoise ou grise.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

## III – AUTRES CONSTRUCTIONS (dispositions supplémentaires)

### Matériaux et couleurs :

Les ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènement, clôtures, etc...) présenteront des teintes en harmonie avec celles des matériaux utilisés traditionnellement dans cette partie du Bessin ; les couleurs claires domineront.

Ceux qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents recevront un parement ou un enduit ; Ce dernier sera de nuance claire, dans les tonalités de la pierre de Pays (du beige clair au beige ocré). Des nuances plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

Les toitures seront recouvertes d'ardoises ou de tous matériaux d'aspect et de couleur similaire. Sont de plus autorisés :

- Le zinc,
- Les panneaux solaires et vitrages,
- Les plaques ou membranes de couleur ardoise ou gris-foncé
- Les toitures végétalisées

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

Les toitures des constructions seront principalement composées de deux pans de pente symétrique.

Des toitures de pentes ou formes différentes pourront être autorisées :

- pour permettre l'extension d'une construction existante ou le raccordement à la toiture d'une construction existante dont les pentes ne respecteraient pas la règle précédente,
- pour les annexes et vérandas
- pour toute construction qui justifie d'une *Architecture Contemporaine de qualité\** et qui s'insère harmonieusement dans l'environnement bâti (toiture-terrasse, toiture courbe, etc...).

Enterrement des sous-sols : le niveau supérieur de la dalle qui couvre le sous-sol ou le vide sanitaire n'excèdera pas le niveau le plus bas du terrain naturel (avant travaux) sous l'emprise de la construction de plus de 0,60m.

### Clôtures :

Elles auront une hauteur totale inférieure à 2m. Elles seront composées de murs, haies ou dispositifs à claire-voie (grillages, lisses normandes, barreaudage, ...).

Les clôtures réalisées en limite avec une parcelle non-destinée à la construction (espace naturel ou agricole) ne pourront être composées que d'une haie bocagère, qu'un grillage ou des lisses normandes pourront doubler ou d'un mur de maçonnerie de pierres (réalisé comme il est prévu ci-dessous).

Les murs existants en pierres apparentes devront être conservés et restaurés. Ils pourront cependant être reconstitués en recul si la sécurité des échanges le nécessite. Les murs de clôture d'une hauteur supérieure à 1m seront réalisés en maçonnerie de pierres de pays apparentes ; ils seront couverts d'un chaperon de pierre et rythmés par des harpes de pierres apparentes (à raison d'une harpe tous les 5 m au minimum).

L'emploi de panneaux de béton pleins est interdit, sauf pour permettre la réalisation de soubassement de clôture d'une hauteur inférieure à 0,4m.

L'emploi de matériaux de fortune est interdit.

Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies bocagères.

#### V – PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE :

Les espaces boisés classés repérés au règlement graphique sont protégés au titre des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les éléments paysagers remarquables repérés sur le règlement graphique (alignement d'arbres, haies bocagères, etc....) seront préservés et entretenus.

Les haies ou alignement d'arbres pourront exceptionnellement être :

- ponctuellement interrompus pour la création d'accès,
- arasés et reconstitués en recul pour permettre l'élargissement ou la création d'une voie ou sa mise en sécurité.

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

**Art. A.12**

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

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

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

**Art. A.13**

Les clôtures vertes sont obligatoirement constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essences locales. Les haies de conifères ou lauriers-palme sont interdites.

Les talus et les haies qui bordent les voies ou les limites séparatives de propriétés seront conservés et entretenus. Ils seront reconstitués en recul lors de l'élargissement de la voie ou de l'extension de la parcelle.

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

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

**Art. A.14**

Néant.

# V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE  
N

## Caractère de la zone

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

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

On y distingue :

- **un secteur Nt**, réservé à la création d'espaces récréatifs autour d'ouvrages de gestion des eaux.
- **Un secteur Ns**, destiné à l'implantation d'équipements et d'installations pour les sports et les loisirs.

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

Art. N.1

Toute nouvelle occupation ou utilisation du sol qui n'est pas autorisée à l'article N2 est interdite, et en particulier :

- Les constructions agricoles recevant des installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les nouvelles installations industrielles,
- Les terrains de camping, de caravanning et tout hébergement léger de loisir, sauf en Nt
- Les constructions agricoles ou à usage d'habitation en Ns et Nt
- Le stationnement des caravanes pendant plus de 3 mois,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés,
- Les abris de fortune,
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux nécessités par les équipements d'infrastructure et les aménagements paysagers qui les accompagnent, sauf en Ns et Nt
- dans les zones "d'affleurement de nappe" repérées sur le règlement graphique : les nouvelles constructions sur sous sol.
- dans les zones inondables : les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas expressément autorisées à l'article N2.

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

**Art. N.2**

**1°- En Np :** Sont seulement autorisés :

- les aménagements légers et installations nécessaires à la gestion des milieux naturels, à leur mise en valeur ou à leur ouverture au public (chemins pédestres et pistes cyclables, aires de stationnement non-imperméabilisées hors les zones inondables, aménagements paysagers, mobiliers, etc ...),
- Les aménagements, travaux et installations nécessaires à la lutte contre les inondations,
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'infrastructures ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui ne sauraient être implantés ailleurs.

**2°- En Nt :** Sont seulement autorisés :

- les installations et aménagements légers pour les sports ou les loisirs,
- les ouvrages de gestion des eaux (plans d'eau, ...)
- les aménagements légers et installations nécessaires à la mise en valeur du site ou à son ouverture au public (chemins pédestres et pistes cyclables, aires de stationnement non-imperméabilisées, aménagements paysagers, mobiliers, etc ...), sous réserve de la prise en compte, le cas échéant des risques liés à l'affleurement d'eaux.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'infrastructures ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui ne sauraient être implantés ailleurs.

**2°- En Ns :** Sont seulement autorisés :

- les installations et aménagements légers pour les sports ou les loisirs,
- les aménagements légers et installations nécessaires à la mise en valeur du site ou à son ouverture au public (chemins pédestres et pistes cyclables, aires de stationnement non-imperméabilisées, aménagements paysagers, mobiliers, etc ...),
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'infrastructures ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

**4°- Sur le reste de la zone :**

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

- Les aménagements, travaux et installations nécessaires à la lutte contre les inondations.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'infrastructures ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui ne sauraient être implantés ailleurs.
- L'extension limitée des constructions existantes sous réserve qu'elle ne conduise pas à l'augmentation de la capacité d'accueil dans les niveaux inondables, que la capacité des réseaux et voies existants le permette.

Hors les zones inondables : Les occupations et utilisations du sol ci-après sont admises sous réserve du respect des conditions suivantes :

- o que la capacité des réseaux et voies existants le permette,
- o que l'état d'un bâtiment et son intérêt architectural justifient son changement de destination,
- Les constructions et installations agricoles, à l'exception des installations classées pour la protection de l'environnement ; elles le sont seulement en extension ou en prolongement de constructions agricoles préexistantes ou lors du transfert d'un siège d'exploitation.
- Les équipements publics ou d'intérêt général dont les installations et constructions,

- Le changement de destination, l'aménagement, et l'extension limitée des constructions existantes ainsi que la construction de leurs annexes, sous réserve qu'elles ne soient pas destinées à des occupations qui produisent des nuisances (bruit, trafic, odeurs, ...) incompatibles avec le voisinage résidentiel, s'il existe.
- Les aires de stationnement, aires de jeux et espaces verts,
- Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve que des aménagements paysagers en assurent l'insertion dans le paysage.

### **3°- De plus, sur l'ensemble de la zone :**

Du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols ou aux conditions d'écoulement des eaux pluviales : les constructions sur sous-sols seront réalisées sous l'entière responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent.

Du fait de la nature argileuse des sols, la vigilance des constructeurs est appelée afin qu'ils prennent les mesures techniques adaptées sur la base d'étude géotechniques à la parcelle.

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

**Art. N.3**

### **I - ACCES :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Ce passage aura une largeur minimale de 3m. Cependant, s'il dessert plus de deux maisons individuelles ou plus de six logements, il sera assimilé à une rue, et les dispositions ci-après s'y appliqueront (largeur de voie, place de retournement dans les voies en impasse, ...).

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

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

### **II - VOIRIE :**

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques seront définies en fonction de l'importance du trafic et de leur affectation. Elles auront des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

**Art. N.4**

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

### **II - ASSAINISSEMENT :**

**a) Eaux usées :** En application du ZONAGE D'ASSAINISSEMENT, dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles ; dans les zones d'assainissement non-collectif les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.



b) Eaux pluviales : Les aménageurs et constructeurs réaliseront sur leur terrain et à leur charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Le raccordement au réseau existant est limité à sa capacité.

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

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

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

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

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

**Art. N.5**

Dans les zones d'assainissement non-collectif, lorsqu'un dispositif individuel est requis pour l'assainissement des eaux usées d'une nouvelle construction ou du fait du changement de destination d'une construction existante, le pétitionnaire devra justifier qu'il dispose d'une unité foncière suffisante, pour en permettre la réalisation.

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

**Art. N.6**

Les constructions seront implantées :

- à une distance de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 5m.
- à une distance de l'axe des autres chemins au moins égale à 3m.

Cependant, lorsque un mode d'implantation particulier existe le long d'une voie, alors il pourra être poursuivi : implantation à l'alignement, implantation en cour, etc...

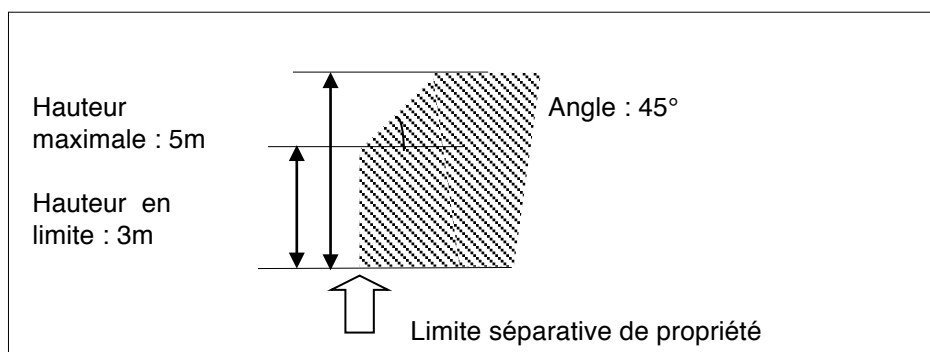
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

**Art. N.7**

Une construction est implantée :

- soit à une distance de la limite séparative de propriétés au moins égale à 4m.
- soit en limite séparative de propriétés si elles répondent à au moins l'une des conditions suivantes :
  - o elles s'adossent à un bâtiment existant en mitoyenneté et ce dans la limite de l'héberge de ce bâtiment.
  - o elles s'inscrivent dans le gabarit suivant,



Néanmoins, l'extension limitée d'une construction existante régulièrement établie, qui ne respecterait pas les dispositions précédentes est autorisée, si elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriétés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

**Art. N.8**

La distance entre deux bâtiments qui ne sont pas contigus et sont situés sur une même propriété, doit être au moins égale à 4 m.

Cette distance peut être réduite sans pouvoir être inférieure à 2 m entre une annexe et sa construction principale ou entre deux annexes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

**Art. N.9**

Néant.

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

**Art. N.10**

Les constructions comprendront au maximum 3 niveaux y compris les combles (aménageables ou non), non-compris les sous-sols.

Leur hauteur au faîtage restera inférieure à 11m, leur hauteur à l'égout restera inférieure à 6m.

Néanmoins l'extension d'une construction qui ne respecterait pas les dispositions précédentes est autorisée pour permettre l'adaptation aux dispositions d'origine.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

**Art. N.11**

**I – HARMONIE GÉNÉRALE**

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, forme des ouvertures, couleurs d'huisseries ou de menuiseries, clôtures,...), celles-ci pourront être imposées aux nouvelles constructions pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Les annexes et les constructions à usage d'activités (bâtiments de stockages, appentis, ateliers...) voisins d'une habitation (sur la même parcelle) présentent des caractéristiques d'aspect proches et harmonieuses avec celui-ci. Cependant, les abris de jardins de moins de 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de moins de 3m de hauteur au faîtage seront exemptés des règles d'aspect qui suivent, dès lors qu'ils s'insèrent harmonieusement et discrètement dans l'environnement paysager et bâti.

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

Dès que les dispositions techniques le permettent, les dispositifs et matériaux techniques (antennes, éoliennes, paraboles, panneaux solaires, etc.) devront être intégrées à

l'architecture de la construction et au paysage de la parcelle de façon à limiter leur impact paysager depuis les voies publiques.

Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère au Bessin
- La construction en matériaux de fortune.

## II - CONSTRUCTIONS À USAGE ÉCONOMIQUE (DONT AGRICOLE), DE SERVICE OU D'ÉQUIPEMENTS (dispositions supplémentaires)

Elles seront étudiées de façon à limiter leur impact dans le paysage.

Les ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènement, clôtures, etc...) présenteront des teintes en harmonie avec celles des matériaux utilisés traditionnellement dans cette partie du Bessin ; les couleurs claires domineront.

Ceux qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents recevront un parement ou un enduit ; Ce dernier sera de nuance claire, dans les tonalités de la pierre de Pays (du beige clair au beige ocré). Des nuances plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

On privilégiera l'emploi de bardage de bois sur les grandes surfaces.

Les bardages métalliques ne seront pas brillants.

Les couvertures seront de couleur ardoise ou gris-foncé.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

## III – AUTRES CONSTRUCTIONS (dispositions supplémentaires)

### Matériaux et couleurs :

Les ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènement, clôtures, etc...) présenteront des teintes en harmonie avec celles des matériaux utilisés traditionnellement dans cette partie du Bessin ; les couleurs claires domineront.

Ceux qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents recevront un parement ou un enduit ; Ce dernier sera de nuance claire, dans les tonalités de la pierre de Pays (du beige clair au beige ocré). Des nuances plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

Les toitures seront recouvertes d'ardoises ou de tous matériaux d'aspect et de couleur similaire. Sont de plus autorisés :

- Le zinc,
- Les panneaux solaires et vitrages,
- Les plaques ou membranes de couleur ardoise ou gris-foncé
- Les toitures végétalisées

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

Les toitures des constructions seront principalement composées de deux pans de pente symétrique.

Des toitures de pentes ou formes différentes pourront être autorisées :

- pour permettre l'extension d'une construction existante ou le raccordement à la toiture d'une construction existante dont les pentes ne respecteraient pas la règle précédente,
- pour les annexes et vérandas
- pour toute construction qui justifie d'une *Architecture Contemporaine de qualité\** et qui s'insère harmonieusement dans l'environnement bâti (toiture-terrasse, toiture courbe, etc...).

Enterrement des sous-sols : le niveau supérieur de la dalle qui couvre le sous-sol ou le vide sanitaire n'excèdera pas le niveau le plus bas du terrain naturel (avant travaux) sous l'emprise de la construction de plus de 0,60m.

#### Implantation des constructions sur la parcelle

Un soin particulier sera apporté à l'implantation des constructions dans les terrains en pente. Elle sera étudiée en référence à l'implantation des constructions d'architecture traditionnelles environnantes.

Les remblais seront réduits de façon à conserver au terrain un profil naturel.

Enterrement des sous-sols : le niveau supérieur de la dalle qui couvre le sous-sol ou le vide sanitaire n'excèdera pas le niveau le plus bas du terrain naturel (avant travaux) sous l'emprise de la construction de plus de 0,60m.

#### IV - CLÔTURES :

Elles auront une hauteur totale inférieure à 2m. Elles seront composées de murs, haies ou dispositifs à claire-voie (grillages, lisses normandes, barreaudage, ...).

Les clôtures réalisées en limite avec une parcelle non-destinée à la construction (espace naturel ou agricole) ne pourront être composées que d'une haie bocagère, qu'un grillage ou des lisses normandes pourront doubler ou d'un mur de maçonnerie de pierres (réalisé comme il est prévu ci-dessous).

Les murs existants en pierres apparentes devront être conservés et restaurés.

Les murs de clôture d'une hauteur supérieure à 1m seront réalisés en maçonnerie de pierres de pays apparentes ; ils seront couverts d'un chaperon de pierre et rythmés par des harpes de pierres apparentes (à raison d'une tous les 5 m au minimum).

L'emploi de panneaux de béton pleins est interdit, sauf pour permettre la réalisation de soubassement de clôture d'une hauteur inférieure à 0,4m.

L'emploi de matériaux de fortune est interdit.

Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies bocagères.

#### V – PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE :

Les espaces boisés classés repérés au règlement graphique sont protégés au titre des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les éléments paysagers remarquables repérés sur le règlement graphique (alignement d'arbres, haies bocagères, etc....) seront préservés et entretenus.

Les haies ou alignement d'arbres pourront exceptionnellement être :

- ponctuellement interrompus pour la création d'accès,
- arasés et reconstitués en recul pour permettre l'élargissement ou la création d'une voie ou sa mise en sécurité.

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

**Art. N.12**

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

Il est en particulier exigé 2 places de stationnement par logement.

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

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

**Art. N.13**

Les haies de conifères sont interdites.

Toute aire de stationnement doit être plantée au minimum d'un arbre pour 6 places de stationnement.

Les clôtures vertes sont obligatoirement constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essences locales. Les haies de conifères ou lauriers-palme sont interdites.

Les talus et les haies qui bordent les voies ou les limites séparatives de propriétés seront conservés et entretenus. Ils seront reconstitués en recul lors de l'élargissement de la voie ou de l'extension de la parcelle.

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

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

**Art. N.14**

Néant.