

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

5. Règlement écrit

Communauté de communes Seules Terre et Mer

PADD débattu le 15 juin 2023 en conseil communautaire

PLUi arrêté le 20 février 2025 en conseil communautaire

PLUi approuvé le 11 décembre 2025 en conseil communautaire



Communauté de Communes



Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)
Communauté de communes Seules Terre et Mer

Règlement écrit

CC Seules Terre et Mer

Sommaire |

Dispositions communes à toutes les zones	4
Lexique des définitions	29
Dispositions applicables à la zone UA	40
Dispositions applicables à la zone UB	56
Dispositions applicables à la zone UC	72
Dispositions applicables à la zone UD	88
Dispositions applicables à la zone UH	104
Dispositions applicables à la zone UR	120
Dispositions applicables à la zone UE	136
Dispositions applicables à la zone UJ	148
Dispositions applicables à la zone UX	159
Dispositions applicables à la zone AUH.....	172
Dispositions applicables à la zone AUE.....	188
Dispositions applicables à la zone AUX.....	200
Dispositions applicables à la zone A	212
Dispositions applicables à la zone N	226

Dispositions communes à toutes les zones

Le présent règlement est indissociable des pièces opposables qui l'accompagnent : les plans graphiques, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ainsi que les annexes. Ces pièces forment un ensemble cohérent de dispositions réglementaires et sont complémentaires les unes des autres.

Notes de lecture : Sauf mention contraire, les articles de loi (R. ... ou L. ...) auxquels il est fait référence au sein du présent règlement écrit relèvent du Code de l'urbanisme.

Article 1 - Champ d'application territoriale du plan

Le présent règlement s'applique à l'intégralité du territoire de la communauté de communes de Seulles Terre et Mer et concerne à ce titre les 28 communes suivantes :

Asnelles, Audrieu, Banville, Bazenville, Bénvy-sur-Mer, Bucéels, Carcagny, Colombiers-sur-Seulles, Crépon, Creully-sur-Seulles, Cristot, Ducy-Sainte-Marguerite, Fontaine-Henry, Fontenay-le-Pesnel, Graye-sur-Mer, Hottot-les-Bagues, Juvigny-sur-Seulles, Lingèvres, Loucelles, Meuvaines, Moulins-en-Bessin, Ponts-sur-Seulles, Sainte-Croix-sur-Mer, Saint-Vaast-sur-Seulles, Tessel, Tilly-sur-Seulles, Vendes, Ver-sur-Mer.

Article 2 - Application du règlement eu égard à d'autres réglementations

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques suivantes, qui demeurent applicables au territoire de Seulles Terre et Mer.

Au-delà des règles d'urbanisme inscrites au présent règlement, tous les travaux faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme (permis de construire/aménager, déclaration préalable, etc.) doivent être conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols (L.421-6).

Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique (SUP) annexées au présent dossier de PLUi ou publiées sur le Géoportail de l'urbanisme (portail national) sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme (L.152-7).

Sans avoir valeur de servitude, il convient de rappeler également aux constructeurs que le territoire est soumis à des risques, qui devront être pris en compte dans le cadre des projets. L'ensemble de ces risques et aléas est décrit dans le rapport de présentation et dans ses annexes. En application de l'article R.111-2 :

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

Les articles du règlement national d'urbanisme dits « d'ordre public »

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles du règlement national d'urbanisme (articles R.111-1 et suivants du Code de l'urbanisme) à l'exception des articles dits « d'ordre public » qui demeurent applicables sur le territoire et se cumulent avec les dispositions définies dans le présent règlement.

Pour la partie législative, voici la liste des articles du Code de l'urbanisme (CU) dits « d'ordre public » qui s'appliquent sur l'ensemble du territoire de façon cumulative avec les règles du présent règlement :

- L.111-6 à L.111-21, L.111-23 à L.111-34.

Dispositions communes |

Pour la partie réglementaire, voici la liste des articles du Code de l'urbanisme (CU) dits « d'ordre public » qui s'appliquent sur l'ensemble du territoire de façon cumulative avec les règles du présent règlement.

- R.111-2, R.111-4, R.111-20 à R.111-27.

Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL)

Le PPRL vaut servitude d'utilité publique et est opposable au présent PLUi et à toute autorisation d'urbanisme se situant dans son périmètre. Sur le territoire, il s'applique sur les communes de :

- Asnelles, Graye-sur-Mer, Meuvaines et Ver-sur-Mer.

Dans le cas où la réglementation du PPRL entrerait en contradiction avec celle du présent règlement, c'est la réglementation la plus contraignante qui s'applique. Le PPRL du Bessin est annexé au présent PLUi.

Site Patrimoniaux Remarquables (SPR)

Les SPR sont des outils simplifiant et facilitant la protection des enjeux patrimoniaux et paysagers identifiés sur un même territoire.

Comme les AVAP et les ZPPAUP avant eux, les sites patrimoniaux remarquables font partie des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols en vue de protéger, de conserver et de mettre en valeur du patrimoine culturel. Certaines actions susceptibles d'impacter ce patrimoine sont ainsi soumises à autorisation préalable.

Pour en assurer la préservation et la mise en valeur, ces sites patrimoniaux font également l'objet d'un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) et/ou d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV)

Sur le territoire, Amblie (commune nouvelle de Ponts-sur-Seulles) est concernée par un SPR.

Cette servitude d'utilité publique est annexée au PLUi.

La reconstruction des bâtiments détruits ou démolis

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié qui a été détruit ou démoli est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le présent plan local d'urbanisme intercommunal ou le plan de prévention des risques littoraux en dispose autrement (L.111-15).

L'application du règlement dans le cas d'opérations d'aménagement ayant pour conséquence la division du terrain d'assiette en propriété ou en jouissance

Dans le cas d'un lotissement ou de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque lot ou terrain issu de la division, sauf si des règles particulières inscrites au présent règlement indiquent une application au regard de l'ensemble du projet (unité foncière avant division).

Les autorisations d'urbanisme situées aux abords des monuments historiques

En application des articles L.621-30 à 32 du Code du patrimoine, les autorisations d'urbanisme situées dans les périmètres de protection autour des monuments historiques (périmètre de 500 m ou périmètre délimité des abords), sont soumises à l'avis ou à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Les adaptations mineures autorisées

Les règles et servitudes définies au présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Les dérogations autorisées sont listées aux articles L.152-4 et L.152-5 du CU.

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme à une ou plusieurs dispositions du présent règlement, un permis de construire ne peut être accordé que si les travaux envisagés sont étrangers aux dispositions non conformes ou s'ils n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de la construction.

Les dérogations autorisées pour la mise en œuvre d'une isolation extérieure ou d'une protection contre le rayonnement solaire

L'application des dérogations visées ci-après est applicable aux constructions achevées depuis plus de deux ans à la date de dépôt de la demande de dérogation (article R.152-5 du Code de l'Urbanisme).

La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 cm par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées au présent règlement. L'emprise au sol résultant d'un dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions effectué dans ces conditions pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée au présent règlement (R.152-6 du Code de l'Urbanisme).

La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures existantes est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 cm de la hauteur maximale autorisée au présent règlement (article R.152-7 du CU).

Article 3 – Dispositions particulières applicables sur le territoire

Édification et modification de clôtures soumises à déclaration préalable

À l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière, tous les travaux d'édification ou de modification de clôtures sont soumis à la procédure de déclaration préalable (R.421-12).

Démolitions soumises à permis de démolir

Les démolitions mentionnées aux articles R.421-27 et R.421-28 sont soumises à permis de démolir.

Sont dispensées de permis de démolir les démolitions mentionnées à l'article R.421-29.

Modalités d'application des règlements de lotissement

Les règles d'urbanisme contenues dans le règlement de lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir (L.442-9). Par conséquent, les règles d'urbanisme contenues dans un règlement de lotissement de moins de dix ans sont opposables au même titre que le présent règlement. En cas de contradiction entre deux règles, la règle la plus stricte sera retenue sous réserve que son application soit compatible avec l'article L.442-14 du Code de l'urbanisme.

Articulation des dispositions fixées au règlement avec celles fixées dans les OAP

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques sont opposables à toute autorisation d'urbanisme dans un rapport de compatibilité. Les OAP sectorielles sont opposables aux autorisations d'urbanisme situées dans les secteurs concernés. Les travaux, aménagements et opérations afférents à ces projets doivent être compatibles avec le contenu des OAP sectorielles concernées.

En complément des règles de conformité fixées au présent règlement, tout projet devra justifier de sa compatibilité avec le contenu des orientations d'aménagement et de programmation auxquelles il est lié.

Dispositions communes

Implantations des constructions

Les constructions doivent respecter les prescriptions d'implantation portées au règlement graphique. En l'absence de telles prescriptions, les dispositions inscrites dans le présent règlement écrit s'appliquent.

En complément des prescriptions graphiques et des dispositions écrites, les constructions doivent respecter les prescriptions d'implantation suivantes sur l'ensemble du territoire :

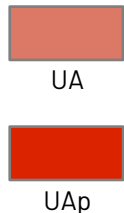
- Les constructions seront implantées à une distance minimale de **20 mètres** des berges de tout cours d'eau afin de préserver les continuités écologiques et de minimiser les risques d'inondation.
- Les constructions devront respecter un retrait minimum de **3 mètres** par rapport à l'alignement de l'emprise ferroviaire, pour des raisons de sécurité et de protection contre les nuisances.

Article 4 – La division du territoire en zones





Le territoire couvert par le PLUi est divisé en quatre grands types de zone :

- Urbaine (U) : R.151-18 et 19,
- À urbaniser (AU) : R.151-20,
- Agricole (A) : R.151-22,
- Naturelle (N) : R.151-24.





Le territoire couvert par le PLUi est divisé en 9 zones urbaines, 3 zones à urbaniser, 3 zones agricoles et 8 zones naturelles, elles-mêmes divisées en plusieurs secteurs qui trouvent leur justification dans les réalités géographiques du territoire et la particularité de certains tissus ([voir tome 1.3, justifications](#)).

Zone	Indice	Symbologie au zonage	Caractéristiques	Communes concernées
U	UA	 UA UAp	<p>La zone UA correspond aux tissus anciens de centre- bourg à dominante d'habitat, plus denses que les autres espaces.</p> <p>Cette zone est destinée à accueillir une mixité de fonctions (habitat, activités, équipements et services compatibles).</p> <p>À l'exception des cœurs d'îlots et de rares dents creuses, la zone est dense et entièrement construite. Le règlement vise à y permettre le renouvellement des bâtis par densification verticale (surélévation) ou en fond de parcelle (division).</p> <p>Elle possède un secteur UAp correspondant aux centres-bourgs denses à dominante d'habitat situés dans les pôles-relais de Creully-sur-Seulles et de Tilly-sur-Seulles.</p>	<p>Secteur UA Asnelles, Audrieu, Banville, Béný-sur-Mer, Bucéels, Carcagny, Colombiers-sur-Seulles, Crépon, Creully-sur-Seulles, Fontaine-Henry, Graye-sur-Mer, Hottot-les-Bagues, Lingèvres, Loucelles, Meuvaines, Moulins-en-Bessin, Ponts-sur-Seulles, Sainte-Croix-sur-Mer, Vendes, Ver-sur-Mer.</p> <p>Secteur UAp Creully-sur-Seulles, Tilly-Sur-Seulles</p>





Dispositions communes

Zone	Indice	Symbologie au zonage	Caractéristiques	Communes concernées
	UB	 UB	<p>La zone UB concerne les tissus urbains mixtes à dominante d'habitat individuel de densité moyenne correspondant aux développements de certains centres-bourgs du territoire.</p> <p>Cette zone est caractérisée par un bâti ancien moins dense et plus diversifié avec de l'habitat collectif et individuel, accolé ou non. Situés à proximité des centres-bourgs, ces secteurs doivent pouvoir se densifier en permettant des extensions du bâti existant ou de nouvelles constructions (comblement de dents creuses, divisions parcellaires).</p>	Bucéels, Carcagny, Creully-sur-Seulles, Ducy-Sainte-Marguerite, Tilly-sur-Seulles, Ver-sur-Mer.
	UC	 UC	<p>La zone UC correspond aux secteurs d'habitat individuel pavillonnaire constituant les développements récents des communes à partir de la seconde moitié du 20^{ème} siècle. Ils ont une vocation principalement résidentielle. Le parcellaire y est large et régulier, notamment dans les lotissements.</p>	Asnelles, Audrieu, Banville, Bény-sur-Mer, Bucéels, Carcagny, Crépon, Creully-sur-Seulles, Cristot, Fontaine-Henry, Fontenay-le-Pesnel, Graye-sur-Mer, Hottot-les-Bagues, Loucelles, Meuvaines, Moulins-en-Bessin, Ponts-sur-Seulles, Sainte-Croix-sur-Mer, Tessel, Tilly-sur-Seulles, Vendes, Ver-sur-Mer.
	UD	 UD	<p>La zone UD concerne les secteurs d'habitat résidentiels dont les caractéristiques (urbaines, architecturales et paysagères) justifient qu'ils soient préservés d'une surdensification.</p>	Colombiers-Sur-Seulles, Fontenay-le-Pesnel, Graye-sur-Mer, Ponts-sur-Seulles, Tilly-sur-Seulles.
	UH	 UH	<p>La zone UH correspond aux secteurs à dominante d'habitat des petits villages et hameaux. Sont généralement classés en UH des ensembles mixtes (bourgs de petits villages ou hameaux structurants), majoritairement résidentiels, et comptabilisant <i>a minima</i> une quinzaine de constructions.</p> <p>Ces secteurs pourront accueillir de nouvelles constructions en dents creuses sous réserve que cela n'entraîne pas de consommation d'espaces</p>	Audrieu, Bazenville, Bucéels, Carcagny, Cristot, Graye-sur-Mer, Hottot-les-Bagues, Juvigny-sur-Seulles, Lingèvres, Loucelles, Moulins-en-Bessin, Ponts-sur-Seulles, Saint-Vaast-sur-Seulles, Tessel, Vendes.





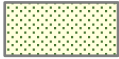


Dispositions communes

Zone	Indice	Symbologie au zonage	Caractéristiques	Communes concernées
			naturels, agricoles et forestiers et que les communes concernées répondent à plusieurs critères justifiant de la constructibilité de ces secteurs.	
	UR	 UR	<p>La zone UR correspond aux secteurs urbanisés situés au sein des « espaces proches du rivage » délimités dans le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Bessin et dans lesquels s'applique le principe d'extension limitée de l'urbanisation et d'agrandissement limité des constructions existantes.</p> <p>L'objectif de cette zone est d'éviter une urbanisation linéaire le long du littoral et d'inciter à réaliser l'urbanisation nouvelle en zone rétro-littorale. Par conséquent, la construction en densification ou la reconstruction d'un bâtiment suite à un sinistre ne pourra pas conduire à la création de bâtiments modifiant de manière significative la densité du secteur.</p> <p>Ces secteurs présentent des risques d'inondation par submersion marine <u>Rs</u> (fort/très fort) ou <u>B1</u> (moyen). À ce titre et comme tout le territoire, ils sont concernés par le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) Bessin. Le PPRL a valeur de servitude d'utilité publique et s'impose au présent règlement. Par voie de conséquence, tout projet devra, outre le règlement de la zone UR, respecter strictement les dispositions du PPRL Bessin en vigueur.</p>	Asnelles, Graye-sur-Mer, Ver-sur-Mer.
	UE	 UE  UEL  UELm	<p>La zone UE concerne les secteurs urbanisés accueillants des équipements d'intérêt collectif et des services publics, parmi lesquels des équipements administratifs, sportifs, de santé, etc. Cette zone est réglementée de façon souple afin de permettre l'évolution des équipements publics existants.</p> <p>Elle possède un secteur UEL correspondant aux secteurs urbains à vocation de loisirs ou de tourisme. Le secteur UEL possède un sous-secteur</p>	Secteur UE Asnelles, Audrieu, Banville, Creully-sur-Seulles, Cristot, Fontaine-Henry, Fontenay-le-Pesnel, Graye-sur-Mer, Juvigny-sur-Seulles, Lingèvres, Moulins-En-Bessin, Ponts-sur-Seulles, Tessel, Tilly-sur-Seulles, Ver-sur-Mer.









Dispositions communes

Zone	Indice	Symbologie au zonage	Caractéristiques	Communes concernées
			UELm correspondant au secteur du mémorial britannique de Ver-sur-Mer.	<p>Secteur UEL Asnelles, Audrieu, Banville, Buceels, Carcagny, Colombiers-sur-Seulles, Creully-sur-Seulles, Ducy-Sainte-Marguerite, Hottot-les-Bagues, Moulins-en-Bessin, Ponts-sur-Seulles, Tessel, Ver-sur-Mer.</p> <p>Secteur UELm Ver-sur-Mer</p>
	UJ	 UJ	<p>La zone UJ correspond aux secteurs urbains de jardin privé, ou de verger constituant des espaces de respiration dans le tissu des bourgs.</p> <p>La constructibilité de la zone est limitée afin de conserver son caractère végétal et d'y maintenir la biodiversité. Seules les extensions et annexes de taille limitée y sont admises.</p>	Asnelles, Audrieu, Banville, Beny-sur-Mer, Carcagny, Colombiers-sur-Seulles, Crépon, Creully-sur-Seulles, Cristot, Ducy-Sainte-Marguerite, Fontaine-Henry, Loucelles, Moulins-en-Bessin, Ponts-sur-Seulles, Sainte-Croix-sur-Mer, Vendes, Ver-sur-Mer.
	UX	 UX  UXc	<p>La zone UX correspond aux secteurs urbains à vocation d'activités économiques. La réglementation de la zone vise à permettre l'installation et l'évolution de ces activités tout en garantissant leur insertion paysagère et urbaine.</p> <p>Elle possède un secteur UXc correspondant aux secteurs urbains à vocation d'activités commerciales.</p>	<p>Secteur UX Asnelles, Banville, Carcagny, Crépon, Creully sur Seulles, Cristot, Fontenay-le-Pesnel, Graye-sur-Mer, Hottot-les-Bagues, Lingèvres, Meuvaines, Moulins-en-Bessin, Tilly-sur-Seulles.</p> <p>Secteur UXc Asnelles, Creully-sur-Seulles, TillysurSeulles</p>
AU	AUH	 AUH	La zone AUH est la zone à urbaniser à vocation d'habitat.	Asnelles, Audrieu, Buceels, Crépon, Creully-sur-Seulles, Fontaine-Henry, Fontenay-le-Pesnel, Graye-sur-Mer, Hottot-les-Bagues, Lingèvres, Moulins-en-Bessin, Ponts-sur-Seulles, Tessel,

Dispositions communes

Zone	Indice	Symbologie au zonage	Caractéristiques	Communes concernées
				Tilly-sur-Seulles, Ver-sur-Mer.
	AUE	 AUE  AUEg	<p>La zone AUE est la zone à urbaniser à vocation d'équipements publics et/ou espaces de loisirs.</p> <p>Le secteur AUEg correspond au secteur destiné à accueillir les bureaux de la gendarmerie et les logements des agents.</p>	<p>Secteur AUE Loucelles, Tilly-sur-Seulles Ver-sur-Mer.</p> <p>Secteur AUEg Tilly-sur-Seulles</p>
	AUX	 AUX	<p>La zone AUX correspond à la zone à urbaniser à vocation économique.</p>	Asnelles, Carcagny, FontenaylePesnel, Tilly-sur-Seulles
A	A	 A  A*  Ax	<p>La zone A correspond aux secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique de leurs terres agricoles.</p> <p>Elle possède plusieurs secteurs :</p> <p>Le secteur A* interdit toute construction, même à destination agricole, en raison du caractère humide des parcelles ou de considérations paysagères.</p> <p>Le secteur Ax qui correspond à un secteur de taille et de capacité limitée (STECAL) destiné à l'accueil d'activités économiques, artisanales et d'entreposage.</p>	<p>Secteur A Asnelles, Audrieu, Banville, Bazenville, Bénysur-Mer, Bucéels, Carcagny, Colombiers-sur-Seulles, Crépon, Creully-sur-Seulles, Cristot, Ducy-Sainte-Marguerite, Fontaine-Henry, Fontenay-le-Pesnel, Graye-sur-Mer, Hottot-les-Bagues, Juvigny-sur-Seulles, Lingèvres, Loucelles, Meuvaines, Moulins-en-Bessin, Ponts-sur-Seulles, Sainte-Croix-sur-Mer, Saint-Vaast-sur-Seulles, Tessel, Tilly-sur-Seulles, Vendes, Ver-sur-Mer.</p> <p>Secteur A* Creully-sur-Seulles</p> <p>Secteur Ax Graye-sur-Mer, Hottot-les-Bagues.</p>
N	N	 N	<p>La zone N est la zone naturelle ou forestière à préserver en raison de la qualité paysagère et environnementale de ses sites ou de la présence d'une exploitation forestière.</p>	<p>Secteur N Asnelles, Audrieu, Banville, Bazenville, Bénysur-Mer, Bucéels, Carcagny, Colombiers-sur-Seulles, Crépon,</p>

Dispositions communes

Zone	Indice	Symbologie au zonage	Caractéristiques	Communes concernées
		 N*	<p>Elle possède plusieurs secteurs :</p> <p>Le secteur N* correspond aux secteurs remarquables de la zone naturelle dans lesquels la protection est renforcée.</p>	<p>Creully-sur-Seulles, Cristot, Ducy-Sainte-Marguerite, Fontaine-Henry, Fontenay-le-Pesnel, Graye-sur-Mer, Hottot-les-Bagues, Juvigny-sur-Seulles, Lingèvres, Loucelles, Meuvaines, Moulins-en-Bessin, Ponts-sur-Seulles, Sainte-Croix-sur-Mer, Saint-Vaast-sur-Seulles, Tessel, Tilly-sur-Seulles, Vendes, Ver-sur-Mer.</p>
		 NL	<p>Le secteur NL correspond aux secteurs naturels accueillants des activités de loisirs ou de tourisme.</p>	
		 NLm	<p>Le secteur NLm correspond au secteur du mémorial de Ver-sur-Mer et son cheminement initiatique.</p>	
		 NJ	<p>Le secteur NJ correspond aux secteurs de jardins privés ou de vergers en interface avec la zone naturelle ou agricole.</p>	<p>Secteur N* Audrieu, Carcagny, Fontaine-Henry, Creully-Sur-Seulles, Hottot-Les-Bagues, Fontenay-Le-Pesnel, Ducy-Sainte-Marguerite, Saint-Vaast-Sur-Seulles, Graye-Sur-Mer, Ver-Sur-Mer, Colombiers-Sur-Seulles, Meuvaines, Banville, Tilly-Sur-Seulles, Juvigny-Sur-Seulles, Buceels, Beny-sur-Mer.</p>
		 NE	<p>Le secteur NE correspond aux sites destinés à accueillir des dispositifs de production d'énergies renouvelables (EnR).</p>	
		 Nc	<p>Le secteur Nc correspond au secteur aménageable pour l'annexe d'un cimetière communal sur la commune de Colombiers-sur-Seulles.</p>	
		 Npk	<p>Le secteur Npk correspond aux secteurs naturels aménageables pour l'accueil de projets de parkings.</p>	<p>Secteur NL Asnelles, Crepon FontenaylePesnel, Graye-Sur-Mer, Ponts-sur-Seulles, Tilly-sur-Seulles.</p>
		 Nx	<p>Le secteur Nx qui correspond à un secteur de taille et de capacité limitée (STECAL) destiné à l'accueil d'activités économiques, artisanales et d'entreposage.</p>	<p>Secteur NLm Ver-sur-Mer</p> <p>Secteur NJ Asnelles, Banville, Bazenville, Bénysur-Mer, Carcagny, Colombiers-sur-Seulles, Crépon, Creully-sur-Seulles, Cristot, Ducy-Sainte-Marguerite, Fontaine-Henry, Fontenay-le-Pesnel, Graye-sur-Mer, Hottot-les-Bagues, Juvigny-sur-Seulles,</p>

Dispositions communes

Zone	Indice	Symbologie au zonage	Caractéristiques	Communes concernées
				Lingèvres, Loucelles, Meuvaines, Moulins-en-Bessin, Ponts-sur-Seulles, Sainte-Croix-sur-Mer, Saint-Vaast-sur-Seulles, Tessel, Tilly-sur-Seulles, Vendes, Ver-sur-Mer. Secteur NE Creully-sur-Seulles, Fontenay-Le-Pesnel, Loucelles, Moulins-En-Bessin, Saint-Vaast-sur-Seulles Secteur Nc Colombiers-sur-Seulles Secteur Npk Asnelles, Creully-Sur-Seulles, Fontenay-Le-Pesnel Secteur Nx Creully-sur-Seulles, FontenaylePesnel, Ponts-sur-Seulles

Article 5 – Prescriptions d’interdiction et de limitation de constructibilité

Protection contre les risques au titre des articles R.151-30 à 36 du CU


Dans les communes littorales :

Les dispositions qui résultent de la Loi Littoral, telles qu'elles sont précisées aux articles L121-1 et suivants et R121-1 et suivants du Code de l'urbanisme, s'appliquent selon les modalités d'application prévues par le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Bessin.

Dans l'ensemble du territoire, sauf dispositions spécifiques contraires :

Dans les zones de risques liés aux inondations (voir plan des risques naturels « eau », pièce 4.3.1) :

Secteurs de risques liés aux inondations **par remontée de nappe** :

Dans les secteurs au débordement constaté des nappes délimités au plan des risques naturels « eau » (pièce n°4.3.1) avec le figuré suivant  :



- Les nouvelles constructions ou extensions de constructions qui viseraient au renforcement de la capacité d'accueil (en nombre de logements, d'activités, etc.) sont interdites.

Dispositions communes

- Les constructions en sous-sols et les exhaussements de sols non liés aux bâtiments sont interdites.


Cette disposition n'interdit pas les extensions limitées ou les annexes qui sont sans effet sur le caractère inondable du site et sur l'exposition aux risques.

Dans les secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux est comprise entre 0 et 2,5 mètres qui sont délimités au plan des risques naturels « eau » (pièce 4.3.1) avec les figurés suivants :


Profondeur <0.5 mètre :  ; entre 0,5 et 1 mètre :  ; entre 1 et 2,5 mètres : 

- Les constructeurs et aménageurs prendront les mesures techniques appropriées pour adapter les réseaux, installations et constructions qu'ils projettent à la nature du sol, notamment en ce qui concerne les sous-sols, l'infiltration des eaux pluviales et l'assainissement autonome (avis favorable du SPANC nécessaire).

Secteurs de risques liés aux inondations **par submersion marine** :

Dans les secteurs situés entre 0 et 1 mètre en dessous du niveau marin de référence qui sont délimités au plan des risques naturels « submersion » (pièce 4.3.2) avec le figuré suivant  :

- Les constructions ne comportant pas d'ouvertures en point haut, aptes à permettre le passage d'un individu sont interdites.
- Les constructions ne comportant pas d'espaces extérieurs en point haut, aptes à accueillir des individus (balcon, terrasse, toit à très faible pente d'au moins 2 m²) sont interdites.

Dans les différents secteurs situés plus d'un mètre en dessous du niveau marin de référence qui sont délimités au plan des risques naturels « submersion » (pièce 4.3.2) avec le figuré suivant  :

- Toute nouvelle construction augmentant la capacité d'accueil et d'hébergement est interdite.
- Les extensions de constructions existantes sont autorisées sous réserve :
 - De ne pas augmenter la capacité d'accueil et d'hébergement de la construction d'habitation,
 - De ne pas dépasser 30% de la surface de plancher de la construction existante,
 - De prendre en compte la gestion du risque (exemple : prévoir une zone refuge à l'étage, pose d'une fenêtre de toit pour accéder à la toiture...).
- La création d'annexes est autorisée sous réserve de ne pas être utilisée pour de l'hébergement.
- Les clôtures ou murs sont autorisés sous réserve de permettre le libre écoulement des eaux.

Secteurs de risques liés aux inondations **par débordement de cours d'eau** :

Dans les secteurs délimités au plan des risques naturels « eau » (pièce 4.3.1) avec le figuré suivant  :

Hors secteurs en zone A et N, les constructions nouvelles, les extensions et les aménagements de constructions existantes sont autorisées sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- Une distance minimum de 20 mètres par rapport aux berges du cours d'eau.
- Un niveau de plancher bas situé :
 - à 0,50 mètres au-dessus de la cote des Plus Hautes Eaux Estimées (PHEE),
 - ou si cette cote est inconnue, à plus d'un mètre au-dessus du terrain naturel (TN).
- Des clôtures ne faisant pas entrave aux écoulements.
- L'interdiction des sous-sols non adaptés à l'aléa.
- L'interdiction des exhaussements qui ne seraient pas liés aux bâtiments autorisés.

Dispositions communes

Dans les zones humides avérées ou potentielles :


Lorsque des zones potentiellement humides (prédisposition faible ou forte) repérées par la DREAL (<https://carmen.developpement-durable.gouv.fr/8/zh.map>) sont impactées par une demande d'autorisation d'urbanisme, une délimitation sera réalisée et les dispositions prévues par le Code de l'environnement seront prises.

Sont interdits dans les zones humides, les affouillements et les exhaussements de sol et tous travaux contrariant le régime hydrographique existant, à l'exception :

- Des constructions, installations et aménagements liés à la réalisation d'équipements et réseaux publics, à la sécurité des personnes, ou à des actions d'entretien, de valorisation et de réhabilitation de la zone humide.
- Des installations ou objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du site au public, sous réserve de ne pas porter atteinte à la zone, seront autorisés.

Ces interdictions peuvent être levées sur un site si une étude spécifique conclut qu'il ne comprend aucune zone humide et si ces conclusions sont communiquées à la DREAL Normandie puis validées par celle-ci.

Dans les zones de risques liés aux cavités souterraines :

Dans les périmètres de sécurité autour des indices identifiés au plan des risques naturels « sols » (pièce 4.3.3) avec le figuré suivant  :


Toute nouvelle construction, extension de bâtiment ou changement de destination est interdit en application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, sauf démonstration de l'absence de risque dans la demande d'autorisation d'urbanisme.

Dans les zones d'aléas retrait-gonflement des argiles identifiées comme moyennes et fortes :



Dans les secteurs délimités au plan des risques naturels « sols » ((pièce 4.3.3) avec le figuré suivant  :

- Les constructeurs réaliseront les études géotechniques prévues par le code de la construction et de l'habitation, afin d'adapter la mise en œuvre des constructions qu'ils projettent à la nature des sols.
- Les constructions en sous-sols sont interdites.

Dans les zones de risques liés aux glissements de terrain :

Dans les secteurs délimités au plan des risques naturels « sols » (pièce 4.3.3) avec le figuré suivant  :
L'assainissement des eaux pluviales devra être réalisé en prenant en compte ce risque.

Dans les périmètres de protections établis autour de captages d'eau potable (R151-53 8° du CU) :

Dans les secteurs délimités au plan des SUP (pièce 6.1) avec les figurés suivants : périmètre de protection rapprochée  ; périmètre de protection éloignée  :

Au sein de ces périmètres sont interdites toutes constructions ou installations contraires aux dispositions des arrêtés préfectoraux de déclaration d'utilité publique. De plus, l'élimination des eaux pluviales par des systèmes d'engouffrement rapide, tels que puisard, puits perdu, etc., y est interdite.

Sont interdits, tout type d'occupation ou d'utilisation du sol dans le périmètre de protection d'un forage de nature à lui porter atteinte.

Dispositions communes

Pour les stations d'épurations :

Dans les communes concernées, les aménagements liés à l'extension, l'entretien ou le développement des équipements et installations d'assainissement collectif sont autorisés.

Dans les périmètres de nuisances sonores (R151-53 5° du CU) :

Dans les secteurs délimités au plan des SUP (pièce 6.1) :

Sont interdites les constructions ne respectant pas les prescriptions d'isolement acoustique prévues par le décret n°95-21 du 9 janvier 1995.

Protection des espaces boisés classés (EBC)

Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Les EBC permettent de protéger les éléments naturels et boisés du territoire :

L'article L.113-1 du Code de l'urbanisme dispose que : « les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. »

Sont interdits, au sein de ces EBC, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

De plus, le classement en EBC a pour effet :

- D'interdire tout changement d'occupation du sol qui pourrait compromettre les espaces boisés.
- De soumettre à déclaration préalable les coupes ou abattages d'arbres.
- D'entraîner le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement.

L'enlèvement de bois morts et d'arbres déracinés n'est pas soumis à déclaration préalable de coupe.

Il peut être fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale dans les conditions précisées par l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme.

Protection du patrimoine bâti et naturel

Le patrimoine à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural

Le règlement peut définir des prescriptions permettant de protéger le patrimoine **bâti** du territoire.

L'article L.151-19 du Code de l'urbanisme dispose que : le règlement peut identifier et localiser éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration (...).

Les bâtiments (★), les linéaires bâtis (—), et les ensembles de bâtiments (▨) désignés au plan de zonage (pièce 4.1) au titre de l'article L.151-19 du CU pour leur intérêt font l'objet de mesures spécifiques.

Le long des linéaires d'intérêt patrimonial reportés au plan de zonage (→) :

Les fronts bâtis doivent être préservés ou prolongés par un mur similaire à l'existant et d'une hauteur équivalente à l'existant de manière à s'intégrer de façon harmonieuse à l'environnement.

Les éléments protégés (★) sont listés en annexe du règlement (pièce 5.2).

Dispositions communes

L'extension des bâtiments ou parties de bâtiments est autorisée à la condition :

- Qu'elles ne dénaturent pas ces constructions ou parties de constructions.
- Qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

La démolition des bâtiments ou parties de bâtiments est autorisée dans les seuls cas suivants :

- Une démolition partielle d'éléments anachroniques ayant été rapportés au bâtiment d'origine.
- Une démolition partielle ou totale du bâtiment rendue nécessaire en raison d'une menace (cf. Code de la construction et de l'habitation), ou d'un immeuble insalubre (cf. Code de la santé publique).

Tout projet de démolition les concernant est soumis au permis de démolir. Tous les travaux les concernant qui ne sont pas soumis à un permis de construire devront être précédés d'une déclaration préalable.

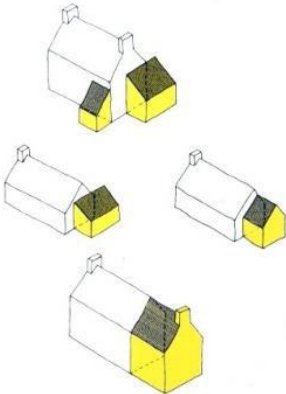
L'isolation par l'extérieur des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme est interdite. En cas d'infractions, les personnes sont passibles des amendes, peines et condamnations définies aux articles L480-1 à 14 du Code de l'Urbanisme.

Les dispositions réglementaires définies au sein des règlements de zone aux articles relatifs à « l'aspect extérieur des constructions » s'appliquent également aux bâtiments et ensembles de bâtiments protégés.

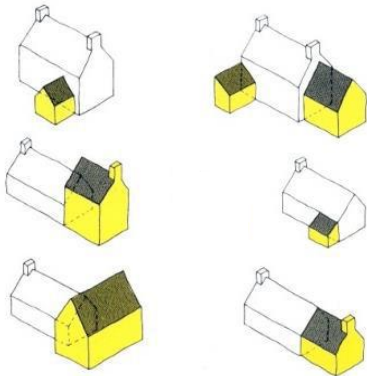

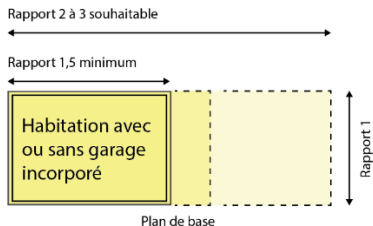
Dans les secteurs d'intérêt patrimonial délimités au plan de zonage avec le figuré suivant





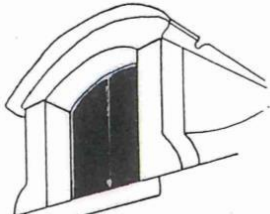


Sont autorisés les travaux d'aménagement, de réhabilitation des bâtiments existants, les extensions et les constructions neuves sous réserve que ces travaux respectent les principes énoncés dans le tableau suivant :

Élément visé	Principes	Illustrations
Travaux de réhabilitation ou d'extension des constructions		
<p>Aspect extérieur</p>	<p>Les matériaux traditionnels d'origine constitutifs des façades seront laissés apparents, s'ils sont destinés à l'être, chaque fois que cela sera possible.</p> <p>En cas d'architecture à panneaux dont seules les parties en pierres de taille sont destinées à rester apparentes, les moellons seront de préférence enduits au mortier de chaux et de sable du pays.</p> <p>Les murs de moellons de façades apparents devront être rejointoyés au mortier de chaux blanche.</p> <p>Au cas où l'état de dégradation du matériau d'origine ne permettrait pas sa conservation, il pourra être recouvert, à condition que le nouveau parement soit choisi en harmonie avec la teinte de la pierre ou de l'enduit qui constitue le bâtiment existant.</p> <p>Le matériau de couverture sera soit identique à celui de la construction principale en cas d'extension, soit en tuile plate naturelle, vieillie ou en ardoise dans le cas d'une restauration.</p>	





Dispositions communes

	<p>Pour les agrandissements de constructions existantes, le caractère original de la maison devra être préservé, tant au niveau des volumes que des matériaux et teintes employés.</p> <p>L'agrandissement par juxtaposition de volumes simples perpendiculaires ou parallèles à l'axe du faitage permet de préserver le caractère original de la construction.</p>	 <p>Schéma : CAUE 14</p>
<p>Menuiseries</p>	<p>Les ouvertures nouvelles conserveront les proportions des ouvertures anciennes ou s'harmoniseront avec celles existantes. En cas de remplacement des menuiseries, on s'attachera à respecter la forme et les proportions des ouvertures anciennes.</p> <p>Les menuiseries (fenêtres et volets) respecteront, dans leur teinte et leurs matériaux, une apparence similaire à l'existant.</p>	
<p>Clôtures, porches et portails</p>	<p>Les murs et porches en pierres seront conservés et restaurés à l'identique.</p> <p>Les portails seront de formes simples et leur teinte sera en harmonie avec celles des huisseries de la construction principale.</p>	
<p>Constructions neuves et annexes</p> <p>Les constructions devront rechercher une intégration harmonieuse dans le bâti existant.</p>		
<p>Volume et composition des constructions</p>	<p>Les constructions seront de volume simple ou d'un assemblage de volumes simples, perpendiculaires les uns aux autres ou dans des axes de faitage parallèles afin de respecter le bâti traditionnel.</p>	 <p>Exemples de volumes simples inspirés du bâti traditionnel du Bessin. Schéma : CAUE 14</p>
<p>Proportions</p>	<p>Les constructions conserveront leurs proportions allongées.</p> <p>Sont interdites les proportions horizontales qui tassent la construction (largeur trop importante et hauteur de façade basse) et les proportions verticales qui étirent la construction (faible largeur et hauteur de façade importante).</p>	 <p>Rapport 2 à 3 souhaitable</p> <p>Rapport 1,5 minimum</p> <p>Habitation avec ou sans garage incorporé</p> <p>Plan de base</p> <p>Rapport 1</p>

Dispositions communes

		 <p>Des proportions allongées. Source : CAUE 14.</p>
<p>Toiture</p>	<p>La toiture des bâtiments principaux sera composée de deux versants symétriques appuyés sur le même faîtage.</p> <p>La pente des versants sera comprise entre 40 et 50 degrés, sauf dans le cas de bâtiments accolés où une pente identique à celle du bâtiment voisin pourra être autorisée, voire imposée.</p> <p>Pour les volumes secondaires (vérandas, appentis, annexes), une pente unique d'inclinaison inférieure à 40° peut être admise.</p> <p>Le matériau utilisé devra présenter l'aspect de la tuile ou de l'ardoise, sauf si le projet est situé dans un environnement qui justifie un autre choix.</p> <p>Les ouvertures en saillie dans la toiture devront être implantées dans la moitié inférieure du versant et être de forme rectangulaire dans le sens de la hauteur. Sont autorisées : les lucarnes à bâtière ou à linteau arrondi.</p> <p>Les souches de cheminées doivent être implantées dans l'axe du faîtage.</p> <p>Les débords de toiture en pignon sont interdits.</p> <p>Les toitures à croupe sont interdites.</p>	  <p><i>Lucarne à linteau arrondi</i></p>  <p><i>Lucarne à bâtière</i></p> <p>Toiture de l'est du Bessin : emploi de la tuile, lucarnes autorisées respectant le bâti traditionnel. Source : CAUE 14.</p>
<p>Façades</p>	<p>Chaque façade devra présenter des formes simples et une unité de matériaux</p> <p>Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit à la chaux. Les couleurs à privilégier pour les bâtiments doivent s'apparenter aux teintes des constructions traditionnelles environnantes (teintes claires).</p>	 <p>Pierre calcaire</p>


Dispositions communes

	<p>Les imitations de matériaux sont proscrites (fausses briques, faux pans de bois, fausses pierres, etc).</p> <p>Les éléments en saillie (balcon, auvent) sont interdits.</p> <p>Les pignons peuvent être à surmonts lisses ou à redents (pas de chat ou pas de moineau).</p>	 <p>Des façades claires</p>  <p>Pignon à redents (en pas de moineau)</p>  <p>Haut de pignon à redents avec cheminée dans l'axe du faîtage</p>
<p>Ouvertures</p>	<p>Les ouvertures auront des proportions plus hautes que larges et seront disposées de façon symétrique par rapport à la porte d'entrée.</p> <p>Le rythme des ouvertures s'inspirera des caractéristiques du bâti ancien</p> <p>Les menuiseries (fenêtres et volets) seront de teinte claire (beige, blanc cassé, bleu clair, gris clair), en privilégiant le blanc. Le matériau de référence est le bois.</p> <p>Les pignons doivent comporter un nombre d'ouvertures limité.</p> <p>Dans la mesure où une construction neuve ou une extension s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant, bâti et non bâti, des dispositions différentes pourront être autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none">• Dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine de	 <p>Des ouvertures plus hautes que larges</p>

Dispositions communes

	<p>qualité également intégrée à l'environnement global de la commune,</p> <ul style="list-style-type: none">• afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et l'habitat écologique ; sous réserve d'une bonne intégration,• Pour la réalisation d'ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services d'intérêt général.	 <p>Une disposition symétrique par rapport à la porte d'entrée</p> <p>Source : CAUE 14.</p>
Les clôtures	<p>L'aspect, les dimensions et les matériaux utilisés devront être en harmonie avec la construction principale et les clôtures avoisinantes ;</p> <p>Leur hauteur sera similaire à l'existant</p> <p>Afin d'assurer la continuité du bâti sur rue, la clôture en façade devra être composée soit d'un mur plein, sous réserve qu'il n'apporte aucune gêne à la visibilité le long des voies publiques, soit d'un mur bahut surmonté d'une clôture en bois ou en ferronnerie ou doublé d'une haie vive composée d'essences locales.</p> <p>En limites séparatives, la clôture pourra être constituée depuis le sol d'un grillage doublé d'une haie vive composée d'essences locale ou d'un treillis. Les haies de résineux (thuya) ou d'essences d'invasives et/ou à pousse rapide (laurier palme, bambous...) sont interdites.</p> <p>Les coffrets techniques et boîtes aux lettres seront intégrés dans cette clôture.</p> <p>Les murs en pierres seront conservés et restaurés à l'identique.</p> <p>Les murs réalisés en matériaux non destinés à rester apparents devront recevoir un enduit d'une teinte assortie à celle de la construction principale.</p> <p>En bordure de l'espace naturel ou agricole, les clôtures devront prendre la forme d'une haie vive composée d'essences locales.</p> <p>Sont interdits les panneaux préfabriqués, pleins ou évidés.</p>	

Dispositions communes

<p>Portails</p>	<p>Les portails seront de formes simples et leur teinte sera en harmonie avec celles des huisseries de la construction principale.</p>	 <p>Exemple de portail dont pourront s'inspirer les nouvelles réalisations.</p>
<p>Antennes et pylônes</p>	<p>Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.</p> <p>Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.</p>	
<p>Vérandas, abris de jardins, serres.</p>	<p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas et aux abris de jardins qui devront néanmoins s'intégrer de façon harmonieuse à l'environnement.</p>	
<p>Nuancier des couleurs autorisées pour les huisseries extérieures, portails et portillons</p>	<p>Gris :</p> <p>RAL 7004 RAL 7016 RAL 5008</p> <p>Gris teintés :</p> <p>RAL 7044 RAL 7035 RAL 7033</p> <p>Vert (dès lors qu'il a une certaine profondeur) :</p> <p>RAL 6021 RAL 6028 RAL 6009</p> <p>Beige :</p> <p>RAL 1013 RAL 1015 RAL 1001</p> <p>Blanc :</p> <p>RAL 9010 RAL 9016</p> <p>Bois naturel : autorisé ✓</p>	

Le patrimoine à protéger pour des motifs d'ordre paysager et écologique

Le règlement peut définir des prescriptions permettant de protéger le patrimoine **naturel** du territoire.

Dispositions communes

L'article L.151-23 du Code de l'urbanisme dispose que : Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. (...) Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Les arbres (★), les linéaires de haies (—) ou les ensembles paysagers (▨) désignés au plan de zonage (pièce 4.1) au titre de l'article L.151-19 du CU pour leur intérêt paysager et écologique font l'objet de mesures spécifiques.

Les travaux ou transformations susceptibles d'affecter ces éléments et sortant du cadre de l'entretien courant sont soumis à déclaration préalable.

Ces éléments doivent être maintenus, créés ou confortés. À défaut, ils doivent être compensés dans le cadre du projet par la plantation d'une ou plusieurs espèces végétales stockant la même quantité de CO₂.

Cette préservation n'interdit pas la création de chemins d'accès ou de petites constructions (installations sportives, récréatives...) qui ne portent pas atteinte à la protection des plantations et à l'intérêt du site.

Des dispositions plus spécifiques concernent chaque catégorie d'éléments :

Les arbres isolés :

L'abattage des arbres isolés identifiés au plan de zonage (★) est interdit, sauf si son état phytosanitaire le justifie ou qu'il présente un risque sanitaire ou sécuritaire que seul l'abattage peut résoudre. Dans ce cas, le pétitionnaire doit en apporter la preuve pour que l'autorisation préalable à l'abattage soit accordée.

Les linéaires à préserver pour des motifs d'ordre écologique :

La continuité des linéaires devra être globalement préservée et complétée pour conserver et conforter leurs fonctionnalités écologiques, hydrauliques et paysagères. Les linéaires de haies identifiées au règlement graphique (—) ne pourront être déplacés que si c'est nécessaire à l'élargissement d'une voie.

Dans ce cas, un linéaire au moins équivalent au linéaire supprimé sera replanté en recul ou à proximité, dans le respect de l'objectif de restituer ses fonctionnalités écologiques, hydrauliques et paysagères.

De même, la suppression d'une section limitée à 10 mètres de haies sera autorisée pour la création d'un accès ponctuel ou pour la création d'un aménagement indispensable à la sécurité routière ou de tout autre aménagement d'intérêt général.

Les talus et fossés doublant les haies en limites séparatives ou en limite de voie seront conservés. Lors d'un élargissement de voie, ils seront reconstitués en recul afin de préserver leur fonctionnalité.

Les linéaires à planter pour des motifs d'ordre écologique (R151-43 2) :

Ces linéaires, dont le tracé indicatif est reporté au plan de zonage (---), doivent être replantés avec des espèces végétales locales et adaptées (haies, arbres, arbustes). Ces plantations doivent favoriser la biodiversité, renforcer les continuités écologiques et contribuer à la protection des sols. La largeur et la densité des plantations seront définies en fonction du contexte paysager et écologique local.

Les espaces paysagers à protéger


Dans le cas où un terrain est concerné par un espace paysager à protéger (▨) identifié au plan de zonage (pièce 4.1), les constructions, ouvrages et travaux sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité de cet espace paysager à protéger. Le pétitionnaire doit apporter la preuve que les plantations présentes sur le site ne seront pas dégradées. De même, la perméabilité des sols et l'écoulement des eaux ne devront pas être affectés négativement par le projet.

Cheminement à préserver

Dispositions communes


Les tracés délimités au plan de zonage avec le figuré suivant (—) correspondent aux voies de circulation, notamment les sentiers piétonniers et les chemins ruraux, qui doivent être maintenus et/ou créés.

La protection des mares

Les mares identifiées au plan de zonage (pièce n°4.1) avec le figuré suivant  seront conservées ou remplacées par des ouvrages ayant la même fonctionnalité hydraulique et écologique si leur suppression s'avérait indispensable.


- Les projets de suppression sont soumis à la procédure de Déclaration préalable.

La protection des cônes de vue :

Dans les cônes de vue délimités au plan de zonage (pièce n°4.1) avec le figuré suivant  :

- Toute occupation du sol par une construction ou par de la végétation devra assurer le maintien de la vue sur le grand paysage depuis le point d'origine de la vue et tout au long du tracé du cône de vue. Les terrains situés dans le périmètre du cône de vue obéissent aux règles des zones auxquelles ils appartiennent. Le zonage du secteur est défini en cohérence avec la vue à valoriser.

Les bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Ces bâtiments, lorsqu'ils sont situés en zone A ou en zone N au plan de zonage (pièce 4.1), y sont identifiés avec le figuré suivant  :

Sous réserve que la capacité des réseaux, des voies et de la défense incendie le permette sans surcoût pour la collectivité, le changement de destination des bâtiments identifiés est autorisé au profit d'habitation (logement et hébergement), d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, d'activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou d'hôtel, et sous réserve :

- Du dépôt d'un permis de construire si la structure porteuse ou la façade du bâtiment est modifiée.
- Du dépôt d'une déclaration préalable si la structure porteuse ou la façade n'est pas modifiée.
- Que le changement ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

La demande d'autorisation d'urbanisme et de changement de destination est soumise à l'avis conforme de la CDPENAF ou de la CDNPS. Ces dernières disposent d'un avis final pour autoriser ou non le changement.

Préservation de la vie locale et de la diversité commerciale

Sur les terrains concernés par un linéaire de protection de la diversité commerciale (L151-16 du CU) :

Dans les secteurs délimités au plan de zonage (pièce n°4.1) avec le figuré suivant  :

Les locaux commerciaux et les activités de services (existants à la date du règlement) situés en rez-de-chaussée sur rue doivent conserver, en rez-de-chaussée, un espace d'une profondeur minimum de 8m à compter de la limite de la façade donnant sur la voie et, en cas de construction, de reconstruction ou de changement de destination, être destinés à l'une des destinations ou sous-destinations suivantes :

- Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

Parmi la destination « Commerce et activités de services » :

- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- Artisanat et commerce de détail.
- Restauration.

Parmi la destination « Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire » :

- Toutes les sous-destinations à l'exception d'industrie et d'entrepôt.

Dispositions communes

Sur ces linéaires, les constructions, ouvrages ou travaux autorisés sont conditionnés, si les besoins l'imposent, à la réalisation de dispositifs permettant de les rendre compatibles avec le caractère à dominante résidentielle de la zone et compte tenu des nuisances ou risques, pouvant en découler pour le voisinage (nuisances sonores ou olfactives, circulation des poids lourds, risque d'incendie, etc.).

Dans le cas d'une démolition d'une construction existante accueillant un local dédié aux commerces et activités de services situé en rez-de-chaussée le long d'un « linéaire de protection de la diversité commerciale », un local de cette destination devra être prévu dans la nouvelle construction.

Compatibilité avec les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Dans les secteurs d'Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :

Dans les secteurs délimités au plan de zonage (pièce n°4.1) avec le figuré suivant  :

- Les constructions et installations qui ne seraient pas compatibles avec les orientations d'aménagement et avec le schéma de composition des secteurs d'OAP (pièce 3.2) sont interdites.
- Les règles définies au sein des OAP sectorielles prévalent sur les dispositions du présent règlement (voies à créer, implantation, volume des constructions, etc.).
- L'urbanisation des secteurs d'OAP est autorisée sous réserve :
- De l'accord du syndicat d'alimentation en eau potable concerné.
- De l'accord du gestionnaire du service d'assainissement des eaux usées concerné, en cas de desserte de la zone par le réseau d'eaux usées collectif.

Article 6 – Emplacements réservés et PAPAG

Les emplacements réservés

Les emplacements réservés (ER) sont une servitude d'urbanisme permettant à un bénéficiaire public de geler une emprise foncière délimitée en vue de l'acquérir et d'y réaliser un projet prédéterminé.

L'article L.151-14 du Code de l'urbanisme dispose que « le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des ER « voies et ouvrages publics » dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des ER « installations d'intérêt général à créer ou à modifier » ;

3° Des ER « espaces verts à créer ou à modifier ou « espaces nécessaires aux continuités écologiques » ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Des emplacements réservés à la relocalisation d'équipements, de constructions et d'installations exposés au recul du trait de côte, en dehors des zones touchées par ce recul ».

Les emplacements réservés sont figurés au plan de zonage (pièce n°4.1) avec le figuré suivant  :

La liste des emplacements réservés est annexée au règlement (5.3). Elle indique pour chaque ER :

- La commune où il est situé, sa surface, ses références cadastrales, sa destination, son bénéficiaire.

La gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales comprennent :

- les eaux provenant des précipitations atmosphériques et qui ruissellent sur les sols et surfaces urbaines (toitures ou terrasses, voiries, parkings, rampes de parking exposées à la pluie, espaces végétalisés...). Sont assimilées à ces eaux pluviales celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des surfaces exposées aux précipitations, sans adjonction de produits toxiques pour le milieu aquatique : voies publiques et privées, jardins, cours d'immeuble, ainsi que parkings de surface ;
- les eaux claires ayant pour origine le captage de sources, le drainage de nappes (drains, fossés), l'infiltration de nappes au travers de réseaux non étanches, l'exhaure.

La gestion des pluies courantes

La gestion des pluies courantes vise à réduire les volumes d'eaux dès l'origine du ruissellement et à maîtriser les pollutions qui peuvent en résulter.

Tout aménagement entraînant l'occupation d'un terrain, quelle que soit sa taille, rend obligatoire la création d'un ou plusieurs dispositifs de gestion des eaux des pluies dites courantes, c'est-à-dire d'une précipitation au plus égale à 8 millimètres.

Ces dispositifs visent à gérer ces eaux in situ, en les évacuant par évaporation, évapotranspiration, ou percolation en 24 heures maximum. Ils sont alimentés et évacués gravitairement.

Ces dispositifs peuvent par exemple être constitués d'espaces de pleine terre, d'espaces végétalisés* sur toiture ou sur dalle, de revêtements poreux, ou de noues disposées sous la cote fil d'eau de la canalisation d'évacuation au réseau. Ils peuvent également être mutualisés avec des ouvrages aériens multifonctionnels intégrés au paysage, faciles d'entretien et supports d'autres usages (parkings, aires de jeux, jardins...).

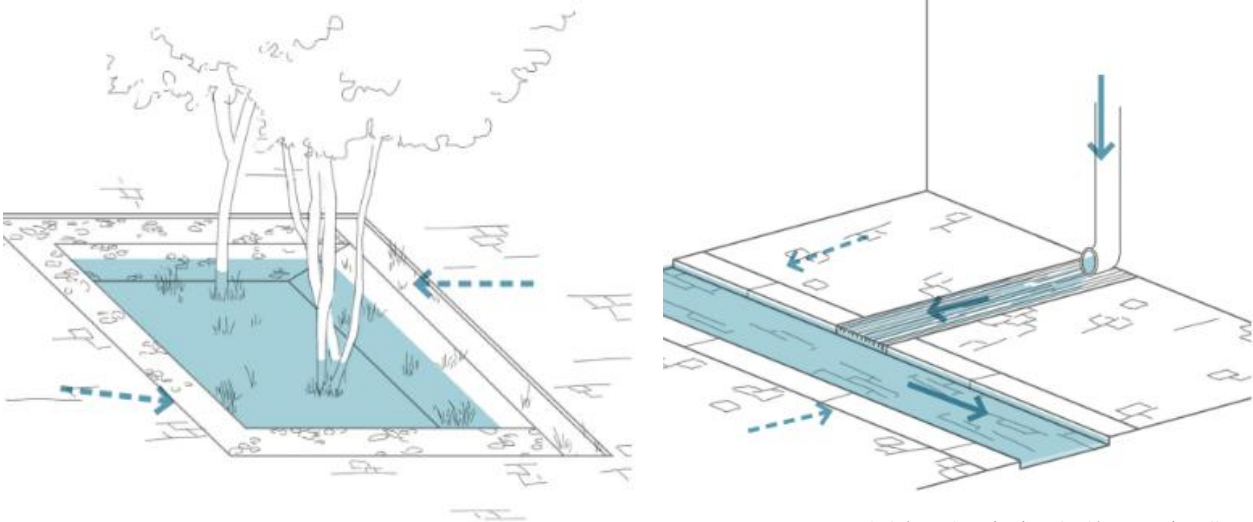


Schéma de principe de déconnexion d'une

Ces dispositifs peuvent être complétés par des ouvrages de récupération des eaux pluviales visant à leur réutilisation. Dans le cas de la mise en place d'un stockage d'eau pluviale, ce dernier est distinct de celui qui pourrait être nécessaire pour la maîtrise des ruissellements. Il peut s'agir :

Dispositions communes |

- d'eaux de pluie collectées à l'aval des toitures inaccessibles, pour des usages domestiques extérieurs aux constructions : arrosage des espaces verts en dehors des périodes de fréquentation du public ;
- d'eau de pluie collectées à l'aval des toitures inaccessibles à l'intérieur des constructions, pour les sanitaires et le lavage des sols.

Pour les eaux pluviales considérées comme polluées, un système adapté de maîtrise de la pollution est mis en œuvre (décantation, filtres plantés...). Les séparateurs à hydrocarbures sont mis en place seulement dans le cas de bassins versants particulièrement sensibles, tels que des stations de distribution de carburant, certaines aires industrielles ou certains parkings.

Pour les sites industriels, lorsque le ruissellement des eaux pluviales est susceptible de présenter un risque particulier d'entraînement de substances dangereuses, ces eaux sont collectées et envoyées dans un ou plusieurs bassins de confinement capables de recueillir le premier flot des eaux pluviales. Le déversement n'est réalisé qu'après contrôle de l'absence de substance dangereuse.

La gestion des pluies exceptionnelles

Conformément au SAGE Orne-aval-Seulles, tout nouveau rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant supérieure à 1ha, relevant d'installations, ouvrages, travaux, activités (article L.214-1 du code de l'environnement) et/ou relevant de la nomenclature des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (L.512-1 du code de l'environnement), sur tout le territoire du SAGE.

Tout rejet direct dans les eaux superficielles et souterraines est interdit.

Sauf impossibilité technique avérée, tout projet conduisant à une imperméabilisation des sols et dont la surface totale, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, est supérieure à 1ha, devra être équipé d'un dispositif limitant le rejet d'eaux pluviales dans les eaux superficielles, dimensionné de sorte que, pour une période de retour décennale :

- le débit de fuite soit inférieur ou égal au débit décennal prévisible dans les conditions préalables au projet et, sauf situation locale exceptionnelle dûment démontrée, inférieur à 5 l/s/ha ; en cas de méconnaissance de ce débit prévisible, le débit de fuite sera fixé dans une fourchette comprise entre 2 et 5 l/s/ha, en fonction de la sensibilité du milieu ;

En termes de qualité, est retenue la pluie courante de période de retour 2 ans et qui impose :

- le taux d'abattement des matières en suspension (MES) dans le rejet de fuite, exprimé en flux annuel, doit être proposé dans le document d'incidence prévu par les articles R.214-6 et R.214-32 du code de l'environnement. A défaut il sera supérieur ou égal à 70% ;
- la concentration maximale du rejet de fuite doit être proposée dans le document d'incidence prévu par les articles R.214-6 et R.214-32 du code de l'environnement. A défaut elle sera inférieure à 30 mg/l de matières en suspension (MES) et 5 mg/l d'hydrocarbures totaux.

Sauf impossibilité technique avérée, tout projet conduisant à une imperméabilisation des sols et dont la surface totale, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, est supérieure à 1ha, et rejetant par infiltration dans les eaux souterraines devra :

- justifier de l'absence d'impact sur la masse d'eau souterraine réceptrice ;
- être équipé d'un dispositif limitant le rejet, avec une vitesse d'infiltration comprise entre 1×10^{-5} m/s et 1×10^{-6} m/s (3,6 mm/h ou 3,6 l/m²/h) ;

Dispositions **communes** |

être équipé, en amont du dispositif d'infiltration, d'une rétention fixe et étanche destinée à recueillir une pollution accidentelle, à l'aval des opérations à caractère commercial ou industriel susceptibles d'accueillir des véhicules transportant des substances polluantes.

Lexique des définitions

1 – Définition des destinations et sous-destinations

En droit de l'urbanisme, les « destinations » et « sous-destinations » correspondent aux types d'occupation, d'activité ou d'usage autorisés (ou non) au sein d'une zone ou d'un secteur en fonction de sa réglementation. L'article R.151-27 du Code de l'urbanisme définit les 5 destinations de constructions et l'article suivant R.151-28 définit les 23 sous-destinations composant les 5 destinations, comme suit :

Tableau synthétique des destinations et des sous-destinations du Code de l'urbanisme

Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	<ul style="list-style-type: none"> • Exploitation agricole • Exploitation forestière
Habitation	<ul style="list-style-type: none"> • Logement • Hébergement
Commerce et activités de service	<ul style="list-style-type: none"> • Artisanat et commerce de détail • Restauration • Commerce de gros • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle • Cinéma • Hôtels • Autres hébergements touristiques
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<ul style="list-style-type: none"> • Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés • Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés • Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale • Salles d'art et de spectacles • Équipements sportifs • Lieux de culte • Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<ul style="list-style-type: none"> • Industrie • Entrepôt • Bureau • Centre de congrès et d'exposition • Cuisine dédiée à la vente en ligne

Lexique des **définitions**

Précisions sur le contenu de chaque destination et sous-destination sur la base de la nomenclature contenue dans l'arrêté du 10 novembre 2016 et des dernières précisions réglementaires connues.

En l'occurrence, à la date d'approbation du présent PLU, l'arrêté du 22 mars 2023 modifiant la définition des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées dans les PLU ou documents en tenant lieu.

1) La destination « exploitation agricole et forestière »

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1^o de l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme comprend les sous-destinations suivantes :

a- La sous-destination « **exploitation agricole** » :

Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.

La définition donnée à cette sous-destination dans l'arrêté du 22/03/2023 n'implique pas que les constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation de produits agricoles qui sont dans le prolongement de l'acte de production, et donc considérées par l'arrêté comme « exploitation agricole », soient forcément « nécessaires aux activités agricoles, pastorales ou forestières » tel que mentionné aux articles L.121-10 et L.122-11 du CU. Il convient en effet de vérifier la condition de nécessité aux activités agricoles, pastorales ou forestières.

b- La sous-destination « **exploitation forestière** » :

Cette sous-destination recouvre les constructions et les entrepôts, notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

2) La destination « **habitation** »

La destination de construction « habitation » prévue au 2^o de l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme comprend les sous-destinations suivantes :

a- La sous-destination « **logement** » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « logement » comprend également les locaux ayant pour fonction la vie collective des habitants - dans l'habitat participatif, l'habitat inclusif ou la colocation par exemple (« co-living »). Ces locaux ont généralement un usage d'habitation, sont meublés et se décomposent en espaces privés (chambre, salle de bain, cuisine) et partagés (salon, salle de sport, bibliothèque, etc.). Les occupants peuvent bénéficier de services mutualisés (Wifi, ménage, parking, etc.) et payent un loyer comprenant l'assurance habitation.

b- La sous-destination « **hébergement** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier, etc.). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles. Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

Lexique des **définitions**

3) La destination « commerce et activités de service »

La destination de construction « **commerce et activité de service** » prévue au 3° de l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme comprend les sous-destinations suivantes :

- a- La sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique ;

Ainsi, elle recouvre à la fois les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, ainsi que les « drives » organisés pour l'accès en automobile ou pour l'accès piéton, « drives piétons ».

On notera que les locaux utilisés pour la livraison tels que les « dark stores » et « dark kitchens » relèvent d'une autre sous-destination : respectivement « entrepôt » et « cuisine dédiée à la vente en ligne ». La légalité de l'arrêté au sujet de la définition de ces catégories a été confirmée par décision du Conseil d'État en date du 6 mai 2024.

- b- La sous-destination « **restauration** » recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.

Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement. Cette sous-destination inclut les restaurants « traditionnels » dans lesquels les clients s'attablent pour manger, mais également les restaurants qui pratiquent partiellement ou exclusivement la vente à emporter.

Elle n'inclut pas les locaux de préparation de plats destinés à la livraison à une clientèle ayant effectué une commande par voie télématique même s'ils disposent d'un point de retrait. Ces locaux sont rattachés à la sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne ».

- c- La sous-destination « **commerce de gros** » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle. Elle s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels.
- d- La sous-destination « **activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.

Elle s'applique à toutes les constructions où s'exerce une profession libérale (avocat, architecte, médecin, etc.) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut également les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms ». On y trouve également les salles de sport privées, les spas, etc.

- e- La sous-destination « **hôtels** » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services. Elle s'applique notamment à tous les hôtels classés au sens de l'article L. 311-6 du code du tourisme.
- f- La sous-destination « **autres hébergements touristiques** », comprend quant à elle les constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs ;

Lexique des **définitions**

Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocation touristique les résidences de tourisme (L.321-1 à L.321-4 du code de tourisme), les villages de vacances (L.325-1 du code de tourisme ; articles D. 325-1 à D. 325-3-4 du code de tourisme, les maisons familiales de vacances (Articles D. 325-13 à D. 325-22 du code de tourisme).

Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs. Elle s'applique aux meublés de tourisme dans les conditions prévues dans le guide pratique de la réglementation des meublés de tourisme à destination des communes, soit une limite fixée à 120 jours loués par an ou avec prestations hôtelières et 90 jours consécutifs.

g- La sous-destination « **cinéma** » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L.212-1 du Code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

4) La destination « équipements d'intérêt collectif et services publics »

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme comprend les sous-destinations suivantes :

a- La sous-destination « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

Dans le détail, cette sous-destination recouvre notamment les constructions dont une partie substantielle est dédiée à l'accueil du public (mairie, préfecture, etc.), ainsi que la plupart des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires, etc.). Elle s'applique également aux locaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : URSSAF, etc.) ou d'un service public industriel et commercial (régie de transports publics, etc.), dans la mesure où une partie substantielle de ces locaux a pour fonction principale l'accueil du public.

Le caractère substantiel de l'accueil du public n'est pas quantifié (il n'est pas nécessaire que plus de 50 % de la surface de plancher du bâtiment soit dédié à l'accueil du public), mais estimé au regard des missions de service public qui y sont exercées.

b- La sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

Elle recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en commun, les stations d'épuration, etc. Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires, tels que ceux abritant les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produite par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.

c- La sous-destination « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires ;

Lexique des **définitions**

Elle recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles, etc.), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publiques (article L. 6323-3 du code de la santé publique).

d- La sous-destination « **salles d'art et de spectacles** » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles, mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.

e- La sous-destination « **équipements sportifs** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

f- La sous-destination « **lieux de culte** » recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.

Elle a été créée par l'arrêté du 22 mars 2023 afin de désigner spécifiquement les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux. Elle recouvre les établissements destinés à l'exercice d'un culte.

g- La sous-destination « **autres équipements recevant du public** » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Elle recouvre les autres équipements collectifs, dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, etc.), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association. Cette sous-destination recouvre également les aires permanentes d'accueil des gens du voyage, c'est-à-dire les aires aménagées pour l'accueil des caravanes constituant le mode d'habitat mobile permanent des gens du voyage pour une durée maximale de trois mois consécutifs.

Cette sous-destination ne correspond pas à la définition des « établissements recevant du public » au sens du Code de la construction et de l'habitation.

5) La destination « autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire »

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme comprend les sous-destinations suivantes :

a- La sous-destination « **industrie** » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.

b- La sous-destination « **entrepôt** » recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.

Lexique des **définitions**

Cette sous-destination intègre les locaux dédiés au stockage de produits commandés en ligne et livrés au client, tel que les « dark stores », qu'ils disposent ou non d'un point de retrait des marchandises. Elle recouvre les « data centers ».

- c- La sous-destination « **bureau** » recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.

Les constructions des administrations, dont l'accueil du public est limité, sont rattachées à cette sous-destination « bureau ».

- d- La sous-destination « **centre de congrès et d'exposition** » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant. Elle recouvre les constructions de grandes dimensions, notamment les centres, palais et parcs d'exposition, les zéniths, etc.

- e- La sous-destination « **cuisine dédiée à la vente en ligne** », créée par l'arrêté du 22/03/2023, recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique, ces commandes sont soit livrées au client soit récupéré sur place.

Il s'agit de locaux de type « dark kitchen » qui ne prévoient pas la possibilité d'accueillir une clientèle pour se restaurer sur place.

L'article R.151-29 du Code de l'urbanisme précise que « les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal ».

2 - Définitions pour l'application du règlement

Les définitions qui suivent visent à éclairer la lecture du règlement. Pour les termes qui disposent d'une définition (dans le Code de l'urbanisme, du tourisme, de l'environnement, etc.), la définition en application lors de l'élaboration du PLUI est rappelée ci-après. Pour les autres termes, la définition ci-après précise l'acceptation retenue pour l'application du règlement.

Accès

L'accès constitue la partie de l'alignement (c'est-à-dire de la limite entre la voie ou l'emprise publique) et le terrain permettant l'accès au terrain des véhicules motorisés.

Acrotère

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente. Il est souvent constitué d'un muret situé en bordure des toitures-terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité et masquer la couverture.



Affouillement et exhaussement de sol

Tous travaux de remblai ou de déblai dont la superficie est supérieure à 100 m² et dont la hauteur ou la profondeur excède 2 mètres.

Alignement

Limite entre le domaine public (y compris le domaine public maritime) ou une voie privée et une parcelle.

Lexique des **définitions** |

Lorsqu'il n'est pas prévu un élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement actuel. Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement futur. Dans ce cas, l'élargissement est figuré au document graphique et repris dans la liste des emplacements réservés annexée au présent règlement.

Annexe

Construction secondaire, qui apporte un complément à la fonctionnalité de la construction principale. Elle a vocation à accueillir des usages secondaires dans le cadre de la destination principale. Elle doit être implantée à proximité afin de marquer un lien d'usage. Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement.

Les annexes comprennent notamment les piscines, les garages, les abris de jardin, les abris pour animaux, etc. Les constructions à usage agricole n'entrent pas dans cette catégorie. Les constructions accolées à la construction principale (ex. : vérandas) sont considérées comme des extensions et non des annexes.

Baie

Ouverture pratiquée dans un mur ou un toit par laquelle une personne peut voir à l'extérieur en position debout sur le plancher du local.

Changement de destination

Le changement de destination consiste à modifier l'affectation de tout ou partie d'un bâtiment. Il qualifie le changement de destination ou de sous-destination de tout ou partie d'un bâtiment (R.151-27 du CU).

Clôture

Tout ouvrage qui permet d'obstruer le passage et /ou de délimiter un terrain.

La hauteur des portails est réglementée comme celle des clôtures.

Construction

Ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface. La notion d'espace utilisable par l'homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les installations techniques (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations...) et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'homme.

La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres...) et les constructions comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, les hangars, abris de stationnement, les piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment, etc.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions.

Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Couronnement :

Attique

Dernier niveau d'une construction réalisée avec un retrait permettant d'aménager une terrasse. Sa surface de plancher ne peut être supérieure à 70 % de la surface de plancher du dernier étage sous l'attique.

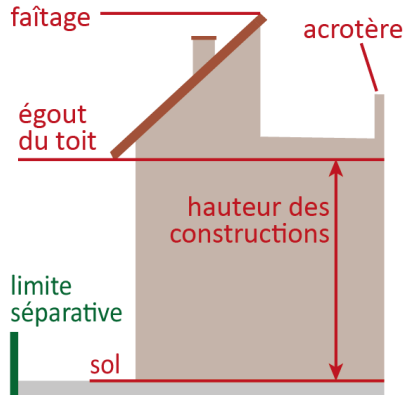
Lexique des **définitions**

Combles

Volume de toiture dont la base se situe au niveau du plafond du niveau inférieur. Le comble n'a pas d'ouvertures dans le plan de façade, mais dans la toiture. Sa surface de plancher ne peut être supérieure à 50 % de la surface de plancher du dernier étage sous le couronnement

Égout du toit

Limite ou ligne basse d'un pan de toiture, vers lesquelles ruissellent les eaux de pluie.



EICSP (équipements d'intérêt collectif et services publics)

Recouvre l'ensemble des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte, autres équipements recevant du public. (R151-28).

Emprise au sol

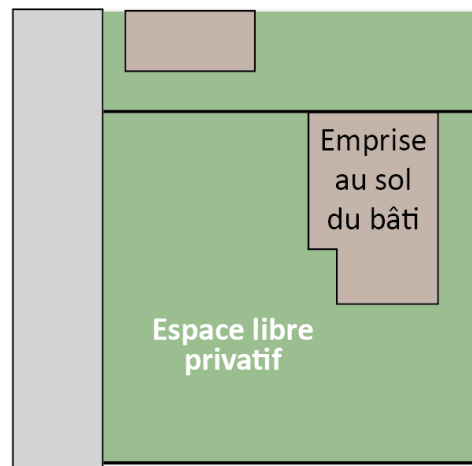
Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements, tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Emprises publiques

Espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, tels que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques.

Espaces libres (ou espaces non bâtis)

Les espaces libres sont entendus comme étant la totalité des espaces autres que ceux inclus dans la définition de l'emprise au sol des constructions indépendamment de leur degré d'imperméabilisation. Sont inclus notamment les espaces plantés ou non, les aires de stationnement ainsi que les voies de circulation et cheminements de toute nature.



Lexique des **définitions** |

Extension

L'extension consiste en un agrandissement d'une construction existante (construction principale ou annexe) présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Cette définition indique une taille maximale que le présent règlement peut limiter davantage.

Est considérée comme « extension limitée » toute extension n'excédant pas 30% de la surface plancher de la construction existante.

Façade

Les façades correspondent à l'ensemble des parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que baie, bardage, ouverture, isolation extérieure et éléments de modénature.

Faîtage

Ligne de jonction supérieure de pans de toiture ou ligne supérieure du pan de toiture.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Hauteur

La hauteur d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre en référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Limites séparatives

Limites du terrain autres que l'alignement. Ne sont pas distinguées les limites latérales et les limites de fond de terrain.

Logement locatif social

Logements listés au IV de l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation.

Lucarne

Ouverture aménagée dans un plan de toiture, dont la baie est verticale et est abritée par un ouvrage de charpente et de couverture. Les chiens-assis sont des lucarnes dont la couverture est à contre-pente.

Modénature

Ensemble des éléments architecturaux qui animent une façade : appuis, arcs, bandeaux, chapiteaux, corniches, encadrements, etc. Intégrés dès le départ à la construction ou rapportés après coup, ces éléments caractérisent le style du bâtiment en remplissant une double fonction : technique et décorative.

Pleine terre

Un espace non construit est qualifié « de pleine terre » lorsque :

- Son revêtement est perméable.
- Son sous-sol est libre, de façon à permettre son raccordement à la nappe phréatique.
- Il doit pouvoir accueillir la plantation de végétation, notamment des arbres de haute tige.

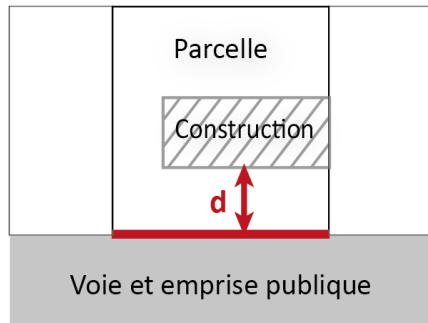
Lexique des **définitions**

Les infrastructures souterraines participant à l'équipement urbain (réseaux, canalisations, etc.) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre. Les terrains accueillant des locaux souterrains attenants aux constructions en élévation et en dépendant directement, quelle que soit la profondeur desdits locaux, ne peuvent pas être qualifiés de pleine terre.

Recul

Retrait imposé à une construction à édifier par rapport à l'alignement des voies. Ce retrait est calculé en prenant en compte la distance comptée horizontalement à partir de tout point de la construction.

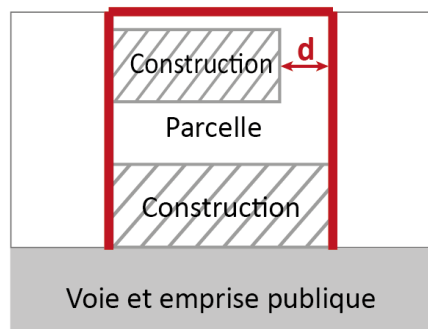
d = recul obligatoire à partir de l'alignement des voies et emprises publiques



Retrait

Retrait imposé à une construction à édifier par rapport aux limites séparatives. Ce retrait est calculé en prenant en compte la distance comptée horizontalement à partir de tout point de la construction.

d = retrait obligatoire par rapport aux limites séparatives latérales



Stationnement

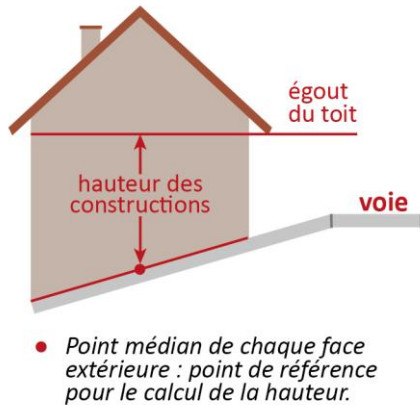
Un stationnement constitue l'immobilisation d'un véhicule motorisé ou non. Afin de ne causer aucune gêne pour les usagers du domaine public, des espaces sont aménagés pour permettre ce stationnement : on parle alors de « place de stationnement » ou de « parking ».

Terrain

Le présent règlement définit un terrain comme synonyme de l'unité foncière.

Terrain naturel

Altitude du sol avant tous travaux de terrassement ou de régalinge des terres, c'est-à-dire n'ayant pas subi de transformation artificielle modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants. Le point médian de chaque face extérieure concernée par la pente sert de référence pour le calcul de la hauteur.



Toiture-terrasse

Couverture horizontale d'une construction. En fonction de la réglementation applicable, elle peut être accessible ou non. Ces toitures peuvent être végétalisées.

Unité foncière

Propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire. Ainsi, une propriété traversée par un chemin, une route ou un cours d'eau constitue plusieurs unités foncières.

Voies

Tout passage, de statut public ou privé, qui dessert plusieurs propriétés et comporte des aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules. Les espaces de circulation réalisés à l'intérieur d'un terrain et les chemins piétons ne sont pas considérés comme des voies.

Voie en impasse

Voie qui ne comporte qu'un seul accès à partir d'une autre voie.

Zone refuge : définition reprise du Plan de Prévention des Risques Littoraux du Bessin (PPRL Bessin)

La zone refuge est un espace accessible par une liaison intérieure directe avec le rez-de-chaussée ou premier niveau du bâtiment s'il en existe un, permettant d'accueillir temporairement les occupants au-dessus de la cote de référence. Elle peut être attachée à une maison individuelle, à un immeuble collectif d'habitation ou à un local d'activités.

Il peut s'agir soit d'un espace ouvert (loggia, terrasse, balcon, plate-forme, toit-terrasse), soit d'un espace fermé occupable et non habitable. Si cet espace est fermé, il doit obligatoirement comporter un accès permanent fixé à la structure, un plancher conçu pour supporter une charge de 125 kg/m², une ouverture accessible depuis l'extérieur dont les dimensions permettent l'évacuation des personnes pour les secours.

Sa surface, pour une habitation, doit être comprise entre 6 et 9m² sous une hauteur minimale de 1,80m sous plafond. Pour un établissement recevant du public ou un bâtiment à usage d'activités, sa surface minimale est de 20m², sauf lorsque le bâtiment en cause a une capacité d'accueil supérieure à 15 personnes ; dans ce dernier cas, la surface minimale de la zone refuge est de 5 m² + 1 m² par personne accueillie.

Dispositions applicables à la zone UA

La zone **UA** correspond aux tissus anciens de centre-bourg à dominante d'habitat, plus denses que les autres espaces. Cette zone est destinée à accueillir une mixité de fonctions (habitat, activités, équipements et services compatibles). À l'exception des cœurs d'îlots et de rares dents creuses, la zone est dense et entièrement construite. Elle possède un secteur **UAp** correspondant aux centres-bourgs denses à dominante d'habitat situés dans les pôles-relais de Creully-sur-Seulles et de Tilly-sur-Seulles.

Les dispositions réglementaires de la zone **UA** visent à permettre la préservation des spécificités de son tissu (architecturales, paysagères, patrimoniales), à cadrer les possibilités d'évolution du bâti existant (surélévation, extension et annexe...) et à ouvrir quelques possibilités de densification (comblement de dents creuses, constructions implantées en fond de parcelle lorsque la configuration le permet, etc.).

UA1 – Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

1.1. Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone, sauf dispositions spécifiques contraires prévues par l'article UA.1.1.2. :

- Autorisation : ✓
- Autorisation sous conditions : *
- Interdiction : X

Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des constructions nouvelles et changements de destination faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme à compter de la date d'approbation du PLUi.

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT X / AUTORISE ✓		AUTORISÉ SOUS CONDITIONS notamment de ne pas générer de nuisances et d'être compatibles avec le caractère de la zone
		UA	UAp	
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X	X	
	Exploitations forestières	X	X	
Habitation	Logement	✓	✓	
	Hébergement	✓	✓	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	*	*	Les nouvelles constructions sous réserve de présenter une SP inférieure à 400 m ² .
	Restauration	✓	✓	
	Commerce de gros	X	X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	*	*	Les nouvelles constructions sous réserve de présenter une SP inférieure à 400 m ² .
	Hôtels	✓	✓	

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT X / AUTORISE ✓		AUTORISÉ SOUS CONDITIONS notamment de ne pas générer de nuisances et d'être compatibles avec le caractère de la zone
		UA	UAp	
	Autres hébergements touristiques	X	X	
	Cinéma	✓	✓	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	✓	
	Salle d'art et de spectacles	✓	✓	
	Équipements sportifs	✓	✓	
	Autres équipements recevant du public	✓	✓	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	X	
	Entrepôts	X	X	
	Bureaux	✓	✓	
	Centres de congrès et d'exposition	✓	✓	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	

En sus du tableau ci-dessus et des dispositions communes à toutes les zones (article 5 « Prescriptions d'interdiction et de limitation de constructibilité »), **sont interdits** :

- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
- Conformément à l'article R421-23 du CU, sans déclaration préalable, le stationnement isolé ou collectif de caravanes ou de mobile homes pour une durée supérieure à 3 mois.
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables.
- L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines.
- Les occupations et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance, leur aspect ou leurs incidences sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité des quartiers d'habitat.

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

Toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite à l'article 1, et qui n'est pas soumise aux conditions particulières précisées ci-après, est autorisée.

- Les aménagements, constructions et installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont autorisés, s'ils sont destinés à des usages compatibles avec la proximité d'habitat.
- Les annexes à usage agricoles (dont les serres) et l'extension limitée des constructions à usage agricole, existantes à l'approbation du PLUi, sont autorisées sous réserve du respect du point précédent.
- Les dépôts de déchets et de matériaux usagers sont autorisés uniquement sur des secteurs spécifiquement aménagés à cet effet (dans le respect de la réglementation) et sous réserve de leur compatibilité avec la proximité d'habitat et de leur insertion environnementale et paysagère.
- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sol, sous réserve d'être liés à des travaux d'aménagement de réseaux (énergie, transports, etc.) et d'espace public (voiries, etc.), à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.

Les extensions, la réfection, l'adaptation et le changement de destination des constructions et installations existantes, autres que celles mentionnées à l'article 1, sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

1.2. Diversité de l'habitat et des usages

Article 3 : Diversification des typologies de logements

Sans objet.

Article 4 : Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements

Sans objet.

Article 5 : Préservation de la diversité commerciale

- [Se reporter à la prescription définie dans les dispositions communes à toutes les zones.](#)

UA2 – Caractéristiques architecturale, urbaine et écologique

2.1. Volumétrie et implantations des constructions

Article 6 : Implantations par rapport aux voies et emprises publiques



- Les nouvelles constructions (et les extensions) veilleront à s'intégrer dans leur environnement urbain et, le cas échéant, à s'implanter **dans le prolongement des fronts bâtis** (continu) des constructions avoisinantes qui existent à l'alignement des voies et emprises publiques.
- En cas d'implantation hors d'un alignement de fait ou si la continuité du front bâti est assurée par une construction ou par une des clôtures précisées ci-après, les constructions pourront être implantées en **recul de 3 mètres minimum** par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

- Seules les clôtures suivantes sont prises en compte :
 - Un mur de maçonnerie traditionnelle en pierre locale.
 - Un mur surmonté de ferronnerie traditionnelle (dispositif à claire-voie principalement composé d'un barreaudage vertical).

Une implantation différente des constructions sera admise ou imposée :

- Dans le cas d'implantations spécifiques définies dans les OAP.
- Dans le cas d'extensions, si elles sont réalisées dans le prolongement du bâtiment initial.
- Pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions avoisinantes :
- Ainsi, dans le cas de bâtiments voisins construits selon un alignement particulier, la nouvelle construction s'implantera avec un recul depuis l'alignement identique à celui de ces bâtiments.
- Dans le cas d'annexes.
- Lorsque la situation des constructions existantes sur l'unité foncière concernée ou la configuration du parcellaire ne permet pas l'implantation à l'alignement des voies et emprises publiques.
- Lorsque la construction projetée concerne un ensemble d'îlots, un îlot entier ou au moins deux faces contiguës d'un même îlot, ou encore une unité foncière de grande longueur de front sur rue supérieure à 35 mètres.
- En cas d'extension, de réfection ou d'adaptation d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle et à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- En raison de la proximité d'un élément naturel (arbre, haie, etc.) participant à la qualité paysagère et écologique du site, dans le but d'éviter son abattage et ne pas compromettre son développement.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

Sous réserve de préserver la circulation des PMR au droit de l'immeuble considéré, l'accès aux réseaux, et dans le respect du règlement de voirie, le débord sur les voies et emprises publiques, sont autorisés :

- L'isolation extérieure du bâti, sauf secteurs identifiés au plan de zonage par le figuré 
- La végétalisation des façades, sauf secteurs identifiés au plan de zonage par le figuré 
- Les gouttières.

Ce débord est limité à 30 centimètres à compter de l'alignement.

Article 7 : Implantations par rapport aux limites séparatives

Dans le secteur UAp :

Les constructions doivent s'implanter :

- D'une limite latérale à l'autre lorsque la largeur de la façade sur voie est inférieure à 15 mètres.
- Sur une limite latérale au moins lorsque la largeur de la façade sur voie est supérieure à 15 mètres.
- En retrait de 2 mètres minimum.

Dans l'ensemble de la zone, sauf secteur UAp :

Les constructions doivent s'implanter en limites séparatives ou à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (retrait $\geq H / 2$), comptée à partir du sol naturel, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres. L'implantation en limite séparative de fond de parcelle est possible si la hauteur de la construction est inférieure à 3 mètres à l'égout.

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions de moins de 12 m² d'emprise au sol et les ouvrages enterrés (caves, fondations, sous-sols) doivent être implantés en limites séparatives ou avec un retrait minimum de 2 mètres.
- Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux EICSP.

Une implantation différente des constructions peut être admise ou imposée :

- Dans le cas d'implantations spécifiques définies dans les OAP.
- Pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions avoisinantes.
- En raison de la proximité d'un élément naturel (arbre, haie...) participant à la qualité paysagère et écologique du site, dans le but d'éviter son abattage et ne pas compromettre son développement.

L'extension limitée d'une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes est autorisée dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative.

Article 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égales à la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la plus basse des deux constructions.

Cette distance peut être réduite sans être inférieure à 2 mètres lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Pour les EICSP.
- Entre une construction et une piscine : aucun recul minimal n'est retenu.
- Entre une construction principale et une annexe dont l'emprise au sol fait moins de 12 m².

Article 9 : Emprise au sol maximale des constructions

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux EICSP.

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :

- Pour les unités foncières d'une surface ≤ 350 m² : 80%
- Pour les unités foncières d'une surface comprise entre 350 m² et 500 m² : 70%
- Pour les unités foncières d'une surface comprise entre 500 m² et 1000 m² : 60%
- Pour les unités foncières d'une surface > 1000 m² : 50%

Dans le secteur UAp :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :

- Pour les unités foncières d'une surface **$< \text{à } 100$ m² : 100%**
- Pour les unités foncières d'une surface **$> \text{à } 100$ m² : 80%**

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux EICSP.

Dans l'ensemble de la zone :

Sous réserve qu'elles s'insèrent de façon harmonieuse dans le tissu environnant et sans rupture paysagère dans l'épannelage existant, les constructions ne doivent pas dépasser les hauteurs maximales de :

- **14 mètres** au faîtage et **9 mètres** à l'égout (R+2+combles).
- **11 mètres** au point le plus haut de l'attique et **9 mètres** à l'acrotère (R+2+attique).
- Soit 3 niveaux droits maximum + 1 niveau sous combles ou en attique.
- Les sous-sols ou entresols ne dépassant pas le niveau du sol de plus de 1 mètre ne sont pas considérés comme des niveaux.
- La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'acrotère ou à l'égout de la toiture.
- Les sous-sols ou entresols qui ne dépassent pas le niveau du sol de plus d'un mètre ne sont pas inclus dans le calcul des hauteurs.

Dans le cas de terrains en pente :

Le point médian de chaque face extérieure concernée par la pente sert de référence pour le calcul de la hauteur. Dans le cas d'une nouvelle construction (ou d'une surélévation) réalisée sur un terrain en pente, la différence entre la plus petite et la plus haute façade ne peut excéder plus de 3m à l'égout du toit.

Une hauteur différente des constructions peut être admise ou imposée :

- Dans le cas d'hauteurs spécifiques définies dans les OAP.
- Dans le cas de logement de plain-pied à toit plat respectant la Réglementation Environnementale 2020.
- Pour une construction (ou une extension de construction) implantée en continuité d'une autre de plus grande hauteur, et ce, dans la limite de celle-ci et sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à l'intérêt patrimonial des lieux ou à celui de la construction préexistante, s'il existe.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction et de sa destination, devra, pour son expression architecturale et son aspect extérieur, s'inscrire harmonieusement dans les paysages communaux. Ceci n'exclut pas les constructions d'architecture contemporaine ou les constructions employant des techniques ou des matériaux d'intérêt environnemental (en application des dispositions de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme) dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti.

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

A) Prescriptions générales

De manière générale, les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture ou leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte :

- Au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- Aux sites,
- Aux paysages naturels ou urbains,

- A la conservation des perspectives monumentales.

La réhabilitation ou la modification d'une construction ancienne doit permettre la conservation, l'amélioration et/ou la restitution de ses spécificités architecturales (volumes, percements et matériaux notamment). À cet effet, des dispositions différentes de celles prévues dans les sections B (traitement des façades, matériaux et couleurs des constructions) et C (toitures et ouvertures de toit) pourront être autorisées.

Cependant, des éléments de facture contemporaine de qualité peuvent être utilisés, notamment dans le cadre d'extension, si ceux-ci :

- permettent de garder la lecture du bâtiment originel sans le dénaturer,
- permettent de répondre aux enjeux environnementaux et de sobriété énergétique du bâti.

Bien qu'il soit privilégié des constructions faisant appel au vocabulaire architectural traditionnel, des constructions d'architectures contemporaines peuvent être acceptées.

L'ensemble des dispositions suivantes ne s'impose pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, si les conditions d'utilisation ou si des considérations architecturales le justifient.

B) Traitement des façades, matériaux et couleurs des constructions

Enduits, matériaux, revêtements :

De manière générale est privilégiée l'utilisation de matériaux traditionnels (pierre locale) qui s'harmonisent avec les constructions existantes (couleurs beiges, ocrées). L'utilisation de la pierre et des maçonneries enduites est recommandée pour les matériaux de façade.

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ;
- L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, en façade et en toiture.

Les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille, éléments vitrés, éléments de modénatures, d'encadrement, de bandeau, de chaînage, de corniche...) ne doivent pas être recouverts ou recevoir de mise en peinture. Ainsi, les façades en briques décorées doivent être préservées des enduits et des peintures.

L'usage d'éléments de modénature ou de détails architecturaux peut être mis en valeur par un traitement contrasté.

L'utilisation de bois, de matériaux innovants ou de dispositifs particuliers liés à la mise en œuvre d'une démarche environnementale est autorisée.

Doivent être conservés lisibles, et si nécessaire restaurés :

- Les devantures commerciales anciennes en menuiserie ;
- La pierre de taille ;
- Les éléments décoratifs (modénature, briques d'encadrements de baies, chaînes d'angle, bandeaux et corniches moulurées, décor de briques polychrome, etc.) ;
- Les pans de bois et les remplissages en torchis ou en brique ;

Couleur :

De manière générale, il sera privilégié des coloris rappelant les teintes locales, choisies en réflexion avec les constructions existantes.

L'usage de la couleur blanc pur (teinte de la gamme de RAL 9010) en tant que teinte principale du bâti est interdit hors détails architecturaux ou éléments de modénature.

Ouvertures et menuiseries extérieures :

Tout projet devra intégrer une réflexion sur les ouvertures et la manière dont elles jouent un rôle dans l'agencement et le rythme des façades. Dans ce cadre, la diversité de formes et de proportion est à limiter.

L'ajout de volets roulants extérieurs est autorisé, mais devra garantir une cohérence architecturale d'ensemble avec le bâti existant, notamment dans le cas de bâti ancien.

Restauration de l'existant, extensions et annexes :

Lors de l'extension ou du réaménagement de bâtiments existants, les modifications de l'aspect extérieur doivent être réalisées en accord avec l'existant et s'inscrire dans une composition d'ensemble.

Les extensions et les annexes (garages, boxes, locaux techniques, etc.) des constructions existantes doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal. Le bois peut être utilisé à condition de respecter le caractère de l'environnement bâti.

Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent par leurs matériaux et formes avec la construction principale. Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe, soit en s'intégrant dans le volume principal de l'habitation ou des annexes, soit en s'y adossant à la manière d'une dépendance.

Les abris de jardin auront un aspect simple, avec la possibilité d'utiliser le bois pour les façades.

C) Toitures et ouvertures de toit

Dispositions générales :

La couverture des toitures doit permettre à la construction de s'intégrer dans l'environnement communal en respectant l'aspect dominant des couvertures existantes. Elle doit présenter une simplicité de volume, une unité de conception et s'inscrire dans une composition d'ensemble, en tenant compte notamment de l'ordonnancement de la façade.

Lors de l'extension ou du réaménagement de bâtiments existants, les modifications de l'aspect des toitures et le recours à des châssis de toit ou lucarne doivent être réalisées en accord avec l'existant et s'inscrire dans une composition d'ensemble.

Des dispositions différentes peuvent être acceptées de manière dérogatoire si la composition architecturale et la configuration du projet le nécessitent.

L'ensemble de ces dispositions générales et suivantes ne s'applique pas aux vérandas.

Formes et revêtements des toitures :

La forme des toitures devra s'inscrire en continuité avec les toitures existantes dans l'environnement immédiat. Pour ce faire, elle présentera une simplicité des formes à deux ou quatre pentes. Lorsque l'implantation se fait en limite séparative, elle pourra ne présenter qu'une seule pente.

La pente des toitures sera comprise entre 40 et 60°, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Cette disposition ne s'applique pas lors de l'installation d'un dispositif de production d'énergie renouvelable ou de toitures végétalisées.

La réalisation de toitures à faible pente ($\leq 7^\circ$), de toitures végétalisées et de toits plats notamment les toits terrasses est autorisée.

La pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales, qui permettent de limiter ou d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou qui visent une économie des ressources naturelles, est autorisée.

Sont admises les tuiles ainsi que les ardoises. D'autres matériaux peuvent être envisagés sous réserve qu'ils s'intègrent avec cohérence au contexte architectural local. Le choix des couvertures devra également tenir compte des contraintes techniques propres au projet.

En conséquence, les couvertures d'aspect ondulé, plastique et fibrociment sont interdites sur le bâti à destination d'habitation, quelle que soit leur teinte. Elles sont autorisées pour les commerces, autres bâtis à destination d'activité d'abris ou d'entreposage notamment.

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

Ouvertures de toit :

Les châssis de toit doivent être encastrés, sans débord sur le plan de la toiture et présenter un rapport vertical (plus haut que large). Ils doivent avoir un rapport proportionné aux baies de la construction.

L'ajout de volets roulants extérieurs posés sur châssis de toit est autorisé, mais devra garantir une cohérence architecturale d'ensemble avec le bâti existant, notamment dans le cas de bâti ancien.

Les fenêtres de toit doivent :

- Ne pas dépasser le format châssis à bâtière traditionnel,
- Être intégré dans le plan de toiture dans les constructions anciennes,
- Par exception, une ou deux fenêtres de toit de plus grand format peuvent être autorisées sous réserve d'être de bonne composition architecturale.

Les ouvertures en saillie dans la toiture doivent être implantées dans la moitié inférieure du versant et être de forme rectangulaire dans le sens de la hauteur.

Les lucarnes sont autorisées. La couverture de ces lucarnes doit être réalisée avec les mêmes matériaux que le reste de la toiture. Les lucarnes traditionnelles et les ouvrages de charpenterie doivent être restaurés.

Les verrières et les puits de lumière sont autorisés.

Capteurs solaires

Se reporter à l'article 13.

D) Clôtures, sauf dispositions contraires liées au PPRL du Bessin

Règles générales

De manière générale, les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect et recevoir un traitement de finition en accord avec la construction principale et son environnement.

Les murs de clôture d'aspect traditionnel, y compris leurs éléments de détail (piliers, grilles et portails), seront préservés et restaurés avec les techniques et matériaux d'origine.

Les haies bocagères identifiées au règlement graphique supprimées doivent être remplacées.

Sont à privilégier :

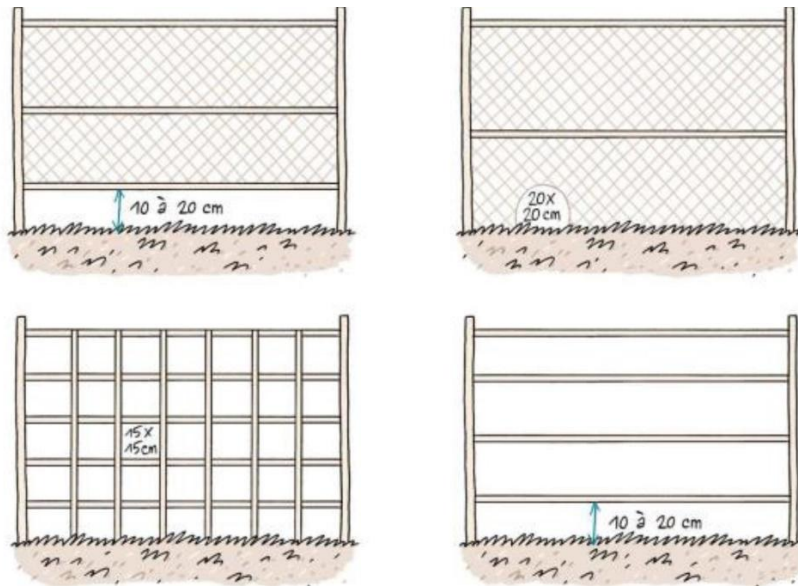
- Les murs en pierres apparentes jointoyées à la chaux ou les clôtures pleines à condition que celles-ci soient recouvertes d'un enduit ton pierre claire à base de chaux. Ce type de clôture est obligatoire dans les secteurs identifiés sur le règlement graphique « secteur à enjeu patrimonial et architectural » (L151-19).
- Les haies vives doublées ou non d'un grillage. Les essences végétales locales sont à privilégier. Elles devront être composées d'au minimum trois essences végétales.

Sont interdits :

- L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ;
- Les plaques de béton non enduites ;
- Les haies monospécifiques ;
- Les haies de résineux (thuya) ou d'essences invasives et/ou à pousse rapide (laurier palme, bambous, etc.).

Les murs et clôtures doivent prévoir des aménagements permettant le passage de la petite faune au niveau du sol (ouvertures dans les murs et murets, clôtures surélevées).

Schéma illustratif des types de clôtures permettant la circulation de la petite faune :



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune - © Bruxelles Environnement

Le long des berges des cours d'eau, en cas d'édification de clôtures, il s'agira de conserver un retrait suffisant permettant l'entretien de celles-ci.

Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue ne sont pas obligatoires.

La hauteur des clôtures sur rue ou en limite de voies privées ne peut excéder 1,5 mètre. Le cas échéant, elles peuvent s'aligner sur la hauteur des clôtures limitrophes existantes.

Elles doivent se présenter sous forme :

- De haies vives,
- De murs pleins en pierre ou maçonnerie recouverte d'un enduit teinté dans la masse à base de ciment-pierre ou de chaux blanche,
- De murs-bahut d'une hauteur de 90 cm maximum surmonté ou non d'une grille, d'un dispositif à claire-voie ou persienné et/ou doublés d'une haie vive.
- De grille ou grillage sans lamelle intégrées, doublés d'une haie vive. Dans ce cadre, la haie devra être d'une hauteur supérieure.

Les piliers sont autorisés pour encadrer les portails et les portillons. Les portails et portillons seront en harmonie avec la clôture.

Clôtures en limites séparatives

La hauteur des clôtures en limites séparatives ne peut excéder 2 mètres. Le cas échéant, elles peuvent s'aligner sur la hauteur des clôtures limitrophes existantes.

Elles doivent se présenter sous forme :

- De haies vives,
- De murs pleins en pierre ou maçonnerie recouverte d'un enduit teinté dans la masse à base de ciment-pierre ou de chaux blanche,
- De murs-bahut, d'une hauteur de 90 cm maximum, surmonté ou non : d'une grille, d'un dispositif à claire-voie ou persienné, de panneaux pleins (hors béton) et/ou doublés d'une haie vive.
- De panneaux pleins, hors béton,
- De grille ou grillage sans lamelle intégrées, doublée ou non d'une haie vive. Dans ce cadre, la haie devra être d'une hauteur supérieure.

E) Eléments techniques

Sauf impossibilité technique démontrée :

Les composteurs, les pompes à chaleurs, les citernes, les espaces de stockage des conteneurs à déchets et les récupérateurs d'eau doivent être dissimulés de la voie publique.

Les antennes satellitaires doivent toujours être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public. Elles doivent dans tous les cas être d'un coloris le plus proche possible des matériaux adjacents (toitures et façades).

Pour les constructions nouvelles, les compteurs électriques, boîtes aux lettres et autres éléments techniques similaires doivent être intégrés dans la clôture ou en façade. Pour les constructions existantes, une telle intégration doit être favorisée.

Article 12 : Règles relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés

- [Se reporter à la prescription définie dans les dispositions communes à toutes les zones.](#)

Article 13 : Performances énergétiques et environnementales

Toute construction doit être conforme à la Réglementation Environnementale en vigueur.

- La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés ainsi que l'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables est encouragée au regard de 3 caractéristiques :
 - Une performance énergétique.
 - Un impact environnemental positif.
 - Une pérennité de la solution retenue.
- L'implantation de ces dispositifs (panneau solaire, pompe à chaleur, etc.) doit être considérée comme un élément de composition architecturale à part entière.

L'installation de tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée dès lors qu'il ne nuit ni à la qualité architecturale du projet ni à la qualité urbaine des lieux telle qu'exigée au sein du règlement de la zone.

Elle doit faire l'objet d'une insertion judicieuse dans l'environnement sonore et urbain (teintes de toiture adaptées, masque paysager depuis les voies, zone de recul pour limiter l'incidence du bruit ou des odeurs des installations sur les propriétés voisines, etc.) En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine et à son esthétique.

L'implantation de panneaux photovoltaïques devra se faire prioritairement de manière à ne pas être visible depuis l'espace public, auquel cas, leur insertion devra être travaillée pour s'intégrer harmonieusement, depuis la rue, dans le paysage et le caractère architectural environnant.

2.3. Traitement des espaces non bâtis

Article 14 : Plantations, surfaces non imperméabilisées ou espaces verts et récréatifs

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager minimum afin de participer à l'insertion de la construction dans son site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion des eaux pluviales. Les plantations existantes doivent être préservées ou remplacées par des plantations de nature et de hauteur équivalentes, notamment en limite séparative lorsqu'elles ne sont pas construites. Seules les essences locales de haies sont autorisées. Les haies de résineux (thuya) ou d'essences invasives et/ou à pousse rapide (laurier palme, bambous...) sont interdites. La plantation de plusieurs espèces sera privilégiée.

- Les clôtures grillagées seront doublées de haies d'essences locales.
- Des haies vives ou des arbres d'essences locales masqueront les aires de stockage extérieur et faciliteront l'intégration dans le paysage des constructions de grande dimension.
- L'espace situé dans la marge de recul fera l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.
- Les aires de stationnement publiques à destination des véhicules légers sont plantées à raison de 1 arbre pour 4 places, lorsque les conditions techniques le permettent.

Tout projet de construction devra justifier du maintien de la plantation d'arbres en privilégiant une diversité d'essences locales et à raison d'un arbre minimum pour 100 m² de pleine terre, lorsque les conditions techniques le permettent.

La composition d'un espace vert d'un seul tenant et participant à la formation d'un îlot vert sera recherchée, en privilégiant le regroupement avec les espaces verts existants ou projetés, limitrophes.

Tout arbre de haute tige mature devra être conservé sauf à justifier :

- Que son état sanitaire ne permet pas sa conservation.
- Que le projet ne peut être implanté différemment au regard des autres dispositions du PLUi.
- Qu'il s'agit d'une essence allergène.

La surface d'espaces non imperméabilisés, qui devra être laissée libre de tout obstacle à l'infiltration des eaux de pluie dans le sol (construction, terrasse ou parking imperméable...) sera au moins égale à :

Dans l'ensemble de la zone hors secteur UAp (pour les unités foncières d'une surface > à 100m²) :

- Pour les unités foncières ≤ 350m² : 10%
- Pour les unités foncières d'une surface comprise entre 350m² et 500 m² : 20% de la superficie de l'unité foncière .
- Pour les unités foncières comprises entre 500 m² et 1000 m² : 30% de la superficie de l'unité foncière avec un minimum de 20% en pleine terre.
- Pour les unités foncières > 1000 m² : 40% de la superficie de l'unité foncière avec un minimum de 30% en pleine terre

Dans le secteur UAp (pour les unités foncières d'une surface > à 100m²) :

- **10%** de la superficie de l'unité foncière.

Sont pris en compte dans les espaces non imperméabilisés :

- Les espaces aménagés sur dalle, en toiture ou terrasse avec minimum 50 centimètres d'épaisseur de terre.
- Les chemins piétons, à condition que leur emprise demeure perméable, et les aires de jeux.

- Les revêtements semi-perméables (pavés non jointés ou drainants, graviers, parkings engazonnés) à condition qu'ils soient limités aux espaces de circulation et aux aires de stationnement en surface.

Article 15 : Éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique

- [Se reporter à la prescription définie dans les dispositions communes à toutes les zones.](#)

2.4. Stationnement

Article 16 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés

Dispositions générales

Le stationnement de véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré hors des voies de desserte. Les normes de stationnement s'appliquent aux constructions neuves, à la création de logements, au changement de destination, à l'extension de locaux commerciaux/d'activités.

Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Ces obligations ne s'appliquent pas au stationnement groupé reporté.

En cas d'impossibilité technique de se stationner sur la même parcelle, le stationnement peut être réalisé sur une unité foncière dans un périmètre d'environ 150 mètres autour de la construction.

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m^2 de surface de plancher ou de surface de vente, le calcul se fait par tranche entière entamée. Par exemple, lorsqu'il est exigé une place de stationnement par tranche de $60 m^2$ de surface de plancher, pour une construction de $70 m^2$ de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.

Normes de stationnement des véhicules automobiles :

Les aires de stationnement comprenant plus de 4 places devront disposer d'au moins un emplacement répondant aux dimensions d'une place de stationnement pour personne à mobilité réduite.

Dans le secteur UAp :

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

Dans l'ensemble de la zone, hors secteur UAp :

Constructions à destination de logement :

- Au moins 1 place de stationnement non couverte pour tout logement dont la SP est au plus égale à $60 m^2$.
- Au moins 2 places de stationnement non couvertes pour tout logement dont la SP est supérieure à $60 m^2$.
- Pour les logements locatifs financés par l'État, le nombre de places n'est pas réglementé.

Constructions à destination d'hébergement (dont résidences services) :

- Au moins 1 place de stationnement pour 2 unités d'hébergement.

Constructions à destination d'hôtels et structures d'hébergement hôtelier :

- Au moins 2 places de stationnement par tranche entière de 3 chambres ou unités d'hébergement.

Constructions à destination de restaurants :

- 1 place de stationnement par tranche entière de $10 m^2$ de salle de restaurant.

Constructions à destination de **bureaux** :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Constructions à destination de **commerces et activités de services** :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher dédiée à la vente.
- Exceptions :
- Pour les commerces dont la surface de plancher dédiée à la vente est inférieure ou égale à 100 m², l'exigence est réduite à une place de stationnement minimale.
- Une exemption totale peut être accordée aux commerces en secteur piétonnier, aux boutiques d'artisans locaux ou aux établissements à faible flux (exemple : commerces de proximité, librairies).

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP), ainsi que les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires, l'espace de stationnement doit être suffisant en nombre et en surface, y compris pour les manœuvres, et répondre aux besoins engendrés par l'usage de la construction.

En secteur UAp, elles pourront être réduites pour prendre en compte la densité de l'urbanisation existante et le report du stationnement touristique sur les aires de stationnement publiques aménagées à l'écart du centre-bourg.

Article 17 : Obligations minimales pour les vélos

- Les constructions à destination **d'habitation** de plus de 5 logements doivent prévoir un espace dédié au stationnement vélos correspondant au minimum à une superficie de 3 m² par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.
- Les constructions à destination de **bureaux** présentant une surface de plancher au moins égale à 250 m² doivent prévoir un espace dédié au stationnement vélos correspondant au minimum, à une superficie de 1,5m² par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.
- **Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)**, il sera exigé la réalisation d'un espace de stationnement vélos correspondant aux besoins du personnel et des usagers.

UA3 – Équipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Article 18 : Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

Chaque terrain doit disposer d'un accès de 3 mètres de largeur minimum. S'il est destiné à la desserte de plus de quatre logements, il aura les caractéristiques applicables aux voies (définies ci-dessous)

Les accès débouchant sur les voies doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic, de façon à éviter toute contrainte pour la circulation générale. Leur localisation sera choisie en tenant compte des plantations existantes, de l'éclairage public, des aménagements cyclables et de tout autre mobilier urbain des emprises publiques afin de ne pas devoir déplacer ou altérer ces éléments dans le cadre du projet.

Aucun accès privatif pour les véhicules automobiles ne sera autorisé sur les chemins dont la largeur ou l'équipement est incompatible avec la circulation publique (autre qu'agricole).

Article 19 : Voies

Les constructions et les aménagements seront desservis par des voies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ainsi que l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies à créer doivent présenter une largeur (emprise totale de la voie, tout mode) minimale de :

- **4 mètres** lorsque leur longueur est inférieure à 50 mètres et/ou si elles sont à sens unique.
- **6 mètres** lorsque leur longueur est supérieure à 50 mètres.

Elles comprendront une voie partagée pour les piétons et cyclistes et, dans les quartiers d'habitat, des places de stationnement réparties sur les emprises publiques (espace commun) à raison de 1 place pour 3 logements.

Les voies à créer en impasse, dont l'entrée, unique, fait également office de sortie pour ses usagers, ne peuvent desservir plus de 10 logements. Elles seront aménagées dans leur partie terminale si cela est nécessaire aux véhicules de services ou de secours.

Il sera imposé à toute nouvelle opération d'aménagement de raccorder sa voirie (rue et chemin piédestre ou cyclable), en espace non privatif, à la voirie existante ou aux opérations contiguës possibles ultérieurement.

3.2. Desserte par les réseaux

Article 20 : Conditions de desserte des terrains pas les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

Remarque générale :

Les raccordements aux différents réseaux devront être étudiés avec les services techniques compétents et aménagés de façon à limiter au maximum leur impact sur les espaces publics.

Eau destinée à la consommation humaine :

Toute construction qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public. À défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit assurer sa conformité avec la réglementation.

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle qui suppose la production d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, sauf s'il n'y a pas de réseau collectif d'assainissement au droit de l'unité foncière concernée. Dans ces cas, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs d'assainissement semi-collectifs ou autonomes conformes aux normes en vigueur.

En cas d'assainissement semi-collectif, l'arrêté du 7 septembre 2009 modifié doit être respecté pour des installations dont la capacité de traitement est inférieure à 1,2 kg/j de DB05 (soit 20 équivalents-habitants), ou l'arrêté du 21 juillet 2015 pour les installations dont la capacité est supérieure à 20 équivalents-habitants.

Les aménageurs et constructeurs réaliseront, sur leur unité foncière et à leur charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant d'infiltrer les eaux traitées de l'assainissement non collectif. En cas d'impossibilité physique ou de capacité d'infiltration des sols insuffisante, justifiée par une étude de sol et de filière, les eaux traitées pourront être dirigées en totalité ou pour partie vers un exutoire (existant ou à créer), sous réserve de l'accord du propriétaire.

Les eaux résiduaires provenant des industries, des commerces et activités de services seront, suivant la nature des effluents, soumis à prétraitement avant d'être rejetés dans le réseau collectif d'assainissement.

Pour rappel : il sera fait application du L1331-10 du Code de la santé publique prévoyant que tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la collectivité compétente et que cette autorisation fixe les conditions du raccordement.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'infiltration directe des eaux pluviales sans jamais faire obstacle à leur libre écoulement ni augmenter le ruissellement et les nuisances par rapport à la situation initiale. Les aménageurs et constructeurs réaliseront, sur leur unité foncière et à leur charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant d'infiltrer les eaux pluviales sur leur terrain.

En cas d'impossibilité physique ou de capacité d'infiltration des sols insuffisante, des aménagements différents pourront être acceptés (rejet vers le réseau pluvial, rejet vers la canalisation publique de collecte...) avec un contrôle du débit de rejet et de la qualité des eaux rejetées adapté à la nature des sols. Ce rejet se fera dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs et de la réglementation :

- Si le terrain concerné se trouve dans une zone de risques liés aux inondations par remontée de nappe : se reporter au plan des risques naturels « eau » (pièce 4.3.1).
- Si les OAP précisent des dispositions différentes.
- S'il est démontré que les aménagements alternatifs susmentionnés sont techniquement irréalisables (nature du sol, topographie...) ou induisent des nuisances pour des tiers.
- Si le terrain mesure moins de 300 m².
- S'il est mis en place un dispositif commun à plusieurs constructions sur différents terrains.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sur tout terrain sont à la charge du constructeur.

Article 21 : Électricité – Téléphone – Internet

Si l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux seront enterrés.

Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

Dispositions applicables à la zone UB

La zone **UB** correspond aux tissus urbains mixtes à dominante d'habitat individuel de densité moyenne correspondant aux développements de certains centres-bourgs du territoire. Cette zone est caractérisée par un bâti ancien moins dense et plus diversifié avec de l'habitat collectif et individuel, accolé ou non. Situés à proximité des centres-bourgs, ces secteurs doivent pouvoir se densifier en permettant des extensions du bâti existant ou de nouvelles constructions (en dents creuses, par divisions parcellaires).

Les dispositions réglementaires de la zone **UB** visent à encadrer le développement et l'évolution de ces tissus de centre-bourg ou de faubourgs en jouant un rôle de transition en termes de formes et de densité. La réglementation visera à préserver le caractère patrimonial des bâtis et des ensembles d'intérêt, comme les respirations et porosités (cœur d'îlot, jardins, vergers) présentes dans le tissu, garants du cadre de vie.

UB1 – Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

1.1. Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone, sauf dispositions spécifiques contraires prévues par l'article UB.1.1.2. :

- Autorisation : ✓
- Autorisation sous conditions : *
- Interdiction : X

Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des constructions nouvelles et changements de destination faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme à compter de la date d'approbation du PLUi.

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT X / AUTORISE ✓	AUTORISÉ SOUS CONDITIONS notamment de ne pas générer de nuisances et d'être compatibles avec le caractère de la zone
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X	
	Exploitations forestières	X	
Habitation	Logement	✓	
	Hébergement	✓	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	*	Les nouvelles constructions sous réserve de présenter une SP inférieure à 400 m ² .
	Restauration	✓	
	Commerce de gros	*	Les nouvelles constructions sous réserve de présenter une SP inférieure à 400 m ² .
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	*	Les nouvelles constructions sous réserve de présenter une SP inférieure à 400 m ² .
	Hôtels	✓	
	Autres hébergements	X	

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT X /AUTORISE ✓	AUTORISÉ SOUS CONDITIONS notamment de ne pas générer de nuisances et d'être compatibles avec le caractère de la zone
	touristiques		
	Cinéma	✓	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	
	Salle d'art et de spectacles	✓	
	Équipements sportifs	✓	
	Autres équipements recevant du public	✓	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôts	*	À condition de présenter une emprise au sol inférieure à 50 m ² et d'être utilisé pour une activité de stockage liée à des activités artisanales ou résidentielles n'entraînant pas de nuisances.
	Bureaux	✓	
	Centres de congrès et d'exposition	✓	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✓	

En sus du tableau ci-dessus et des dispositions communes à toutes les zones (article 5 « Prescriptions d'interdiction et de limitation de constructibilité sont interdites :

- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
- Conformément à l'article R421-23 du CU, sans déclaration préalable, le stationnement isolé ou collectif de caravanes ou de mobile homes pour une durée supérieure à 3 mois.
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables.
- L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines.
- Les occupations et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance, leur aspect ou leurs incidences sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité des quartiers d'habitat.

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

Toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite à l'article 1, et qui n'est pas soumise aux conditions particulières précisées ci-après, est autorisée.

- Les aménagements, constructions et installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont autorisés, s'ils sont destinés à des usages compatibles avec la proximité d'habitat.
- Les annexes à usage agricoles (dont les serres) et l'extension limitée des constructions à usage agricole, existantes à l'approbation du PLUi, sont autorisées sous réserve du respect du point précédent.
- Les dépôts de déchets et de matériaux usagers sont autorisés uniquement sur des secteurs spécifiquement aménagés à cet effet (dans le respect de la réglementation) et sous réserve de leur compatibilité avec la proximité d'habitat et de leur insertion environnementale et paysagère.
- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sol, sous réserve d'être liés à des travaux d'aménagement de réseaux (énergie, transports, etc.) et d'espace public (voiries, etc.), à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.

Les extensions, la réfection, l'adaptation et le changement de destination des constructions et installations existantes, autres que celles mentionnées à l'article 1, sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

1.2. Diversité de l'habitat et des usages

Article 3 : Diversification des typologies de logements

Sans objet.

Article 4 : Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements

Sans objet.

Article 5 : Préservation de la diversité commerciale

- [Se reporter à la prescription définie dans les dispositions communes à toutes les zones.](#)

UB2 – Caractéristiques architecturale, urbaine et écologique

2.1. Volumétrie et implantations des constructions

Article 6 : Implantations par rapport aux voies et emprises publiques



- Les nouvelles constructions (et les extensions) veilleront à s'intégrer dans leur environnement urbain et, le cas échéant, à s'implanter **dans le prolongement des fronts bâtis** (continus ou non) des constructions avoisinantes qui existent à l'alignement des voies et emprises publiques.
- En cas d'implantation hors d'un alignement de fait ou si la continuité du front bâti est assurée par une construction ou par une des clôtures précisées ci-après, les constructions pourront être implantées en **recul de 3 mètres minimum** par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

- Seules les clôtures suivantes sont prises en compte :
 - Un mur de maçonnerie traditionnelle en pierre locale.
 - Un mur surmonté de ferronnerie traditionnelle (dispositif à claire-voie principalement composé d'un barreaudage vertical).

Une implantation différente des constructions sera admise ou imposée :

- Dans le cas d'implantations spécifiques définies dans les OAP.
- Dans le cas d'extensions, si elles sont réalisées dans le prolongement du bâtiment initial.
- Pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions avoisinantes :
- Ainsi, dans le cas de bâtiments voisins construits selon un alignement particulier, la nouvelle construction s'implantera avec un recul depuis l'alignement identique à celui de ces bâtiments.
- Dans le cas d'annexes.
- Lorsque la situation des constructions existantes sur l'unité foncière concernée ou la configuration du parcellaire ne permet pas l'implantation à l'alignement des voies et emprises publiques.
- Lorsque la construction projetée concerne un ensemble d'îlots, un îlot entier ou au moins deux faces contiguës d'un même îlot, ou encore une unité foncière de grande longueur de front sur rue supérieure à 35 mètres.
- En cas d'extension, de réfection ou d'adaptation d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle et à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- En raison de la proximité d'un élément naturel (arbre, haie, etc.) participant à la qualité paysagère et écologique du site, dans le but d'éviter son abattage et ne pas compromettre son développement.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

Sous réserve de préserver la circulation des PMR au droit de l'immeuble considéré, l'accès aux réseaux, et dans le respect du règlement de voirie, le débord sur les voies et emprises publiques, sont autorisés :

- L'isolation extérieure du bâti, sauf secteurs identifiés au plan de zonage par le figuré  .
- La végétalisation des façades, sauf secteurs identifiés au plan de zonage par le figuré  .
- Les gouttières.

Ce débord est limité à 30 centimètres à compter de l'alignement.

Article 7 : Implantations par rapport aux limites séparatives

Les constructions **peuvent s'implanter** :

- En limites séparatives.
- Soit **en retrait des limites séparatives** avec une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ($\text{retrait} \geq H / 2$), comptée à partir du sol naturel, **avec 3 mètres minimum**.

L'implantation en limite séparative de fond de parcelle est possible si la hauteur de la construction est inférieure à 3 mètres à l'égout.

Implantation des constructions situées en frange des espaces agricoles ou naturels

- Les constructions doivent être implantées à une distance de 5 mètres minimum de la limite séparative avec les espaces agricoles ou naturels.

- Une bande plantée d'une hauteur minimale de 2 mètres doit être aménagée dans cette bande de 5 mètres, en privilégiant les essences locales.
- Les clôtures pleines ou de grande hauteur ne sont pas autorisées en limite avec ces espaces. Seules des clôtures visuellement perméables (type haie végétale, clôture grillagée basse) sont autorisées en limite avec ces espaces afin de préserver le caractère ouvert de ces paysages.
- Les constructions annexes doivent respecter ce retrait afin de préserver une cohérence avec la construction principale.

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions de moins de 12 m² d'emprise au sol et les ouvrages enterrés (caves, fondations, sous-sols) doivent être implantés en limites séparatives ou avec un retrait minimum de 2 mètres.
- Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux EICSP.

Une implantation différente des constructions peut être admise ou imposée :

- Dans le cas d'implantations spécifiques définies dans les OAP.
- Pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions avoisinantes.
- En raison de la proximité d'un élément naturel (arbre, haie...) participant à la qualité paysagère et écologique du site, dans le but d'éviter son abattage et ne pas compromettre son développement.

L'extension limitée d'une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes est autorisée dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative.

Article 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à **2 mètres**.

Article 9 : Emprise au sol maximale des constructions

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux EICSP.

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :

- Pour les unités foncières d'une surface ≤ 350 m² : 70%
- Pour les unités foncières d'une surface comprises entre 350 m² et 500 m² : 60%
- Pour les unités foncières d'une surface comprise entre 500 m² et 1000 m² : 50%
- Pour les unités foncières d'une surface > 1000 m² : 40%.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux EICSP.

Sous réserve qu'elles s'insèrent de façon harmonieuse dans le tissu environnant et sans rupture paysagère dans l'épannelage existant, les constructions ne doivent pas dépasser les hauteurs maximales de :

- **11 mètres** au faitage et **7 mètres** à l'égout (R+1+combles).
- **9 mètres** au point le plus haut de l'attique et **7 mètres** à l'acrotère (R+1+attique).
- Soit 2 niveaux droits maximum + 1 niveau sous combles ou en attique.

Dans l'ensemble de la zone :

- Les sous-sols ou entresols ne dépassant pas le niveau du sol de plus de 1 mètre ne sont pas considérés comme des niveaux.

- La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'acrotère ou à l'égout de la toiture.
- Les sous-sols ou entresols qui ne dépassent pas le niveau du sol de plus d'un mètre ne sont pas inclus dans le calcul des hauteurs.

Dans le cas de terrains en pente :

Le point médian de chaque face extérieure concernée par la pente sert de référence pour le calcul de la hauteur. Dans le cas d'une nouvelle construction (ou d'une surélévation) réalisée sur un terrain en pente, la différence entre la plus petite et la plus haute façade ne peut excéder plus de 3m à l'égout du toit.

Une hauteur différente des constructions peut être admise ou imposée :

- Dans le cas d'hauteurs spécifiques définies dans les OAP.
- Dans le cas de logement de plain-pied à toit plat respectant la Réglementation Environnementale 2020.
- Pour une construction (ou une extension de construction) implantée en continuité d'une autre de plus grande hauteur, et ce dans la limite de celle-ci et sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à l'intérêt patrimonial des lieux ou à celui de la construction préexistante, s'il existe.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction et de sa destination, devra, pour son expression architecturale et son aspect extérieur, s'inscrire harmonieusement dans les paysages communaux. Ceci n'exclut pas les constructions d'architecture contemporaine ou les constructions employant des techniques ou des matériaux d'intérêt environnemental (en application des dispositions de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme) dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti.

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

A) Prescriptions générales

De manière générale, les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture ou leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte :

- Au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- Aux sites,
- Aux paysages naturels ou urbains,
- A la conservation des perspectives monumentales.

La réhabilitation ou la modification d'une construction ancienne doit permettre la conservation, l'amélioration et/ou la restitution de ses spécificités architecturales (volumes, percements et matériaux notamment). À cet effet, des dispositions différentes de celles prévues dans les sections B (traitement des façades, matériaux et couleurs des constructions) et C (toitures et ouvertures de toit) pourront être autorisées.

Cependant, des éléments de facture contemporaine de qualité peuvent être utilisés, notamment dans le cadre d'extension, si ceux-ci :

- permettent de garder la lecture du bâtiment originel sans le dénaturer,
- permettent de répondre aux enjeux environnementaux et de sobriété énergétique du bâti.

Bien qu'il soit privilégié des constructions faisant appel au vocabulaire architectural traditionnel, des constructions d'architectures contemporaines peuvent être acceptées.

L'ensemble des dispositions suivantes ne s'impose pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, si les conditions d'utilisation ou si des considérations architecturales le justifient.

B) Traitement des façades, matériaux et couleurs des constructions

Enduits, matériaux, revêtements :

De manière générale est privilégiée l'utilisation de matériaux traditionnels (pierre locale) qui s'harmonisent avec les constructions existantes (couleurs beiges, ocrées). L'utilisation de la pierre et des maçonneries enduites est recommandée pour les matériaux de façade.

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ;
- L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, en façade et en toiture.

Les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille, éléments vitrés, éléments de modénatures, d'encadrement, de bandeau, de chaînage, de corniche...) ne doivent pas être recouverts ou recevoir de mise en peinture. Ainsi, les façades en briques décorées doivent être préservées des enduits et des peintures.

L'usage d'éléments de modénature ou de détails architecturaux peut être mis en valeur par un traitement contrasté.

L'utilisation de bois, de matériaux innovants ou de dispositifs particuliers liés à la mise en œuvre d'une démarche environnementale est autorisée.

Doivent être conservés lisibles, et si nécessaire restaurés :

- Les devantures commerciales anciennes en menuiserie ;
- La pierre de taille ;
- Les éléments décoratifs (modénature, briques d'encadrements de baies, chaînes d'angle, bandeaux et corniches moulurées, décor de briques polychrome, etc.) ;
- Les pans de bois et les remplissages en torchis ou en brique ;

Couleur :

De manière générale, il sera privilégié des coloris rappelant les teintes locales, choisies en réflexion avec les constructions existantes.

L'usage de la couleur blanc pur (teinte de la gamme de RAL 9010) en tant que teinte principale du bâti est interdit hors détails architecturaux ou éléments de modénature.

Ouvertures et menuiseries extérieures :

Tout projet devra intégrer une réflexion sur les ouvertures et la manière dont elles jouent un rôle dans l'agencement et le rythme des façades. Dans ce cadre, la diversité de formes et de proportion est à limiter.

L'ajout de volets roulants extérieurs est autorisé, mais devra garantir une cohérence architecturale d'ensemble avec le bâti existant, notamment dans le cas de bâti ancien.

Restauration de l'existant, extensions et annexes :

Lors de l'extension ou du réaménagement de bâtiments existants, les modifications de l'aspect extérieur doivent être réalisées en accord avec l'existant et s'inscrire dans une composition d'ensemble.

Les extensions et les annexes (garages, boxes, locaux techniques, etc.) des constructions existantes doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal. Le bois peut être utilisé à condition de respecter le caractère de l'environnement bâti.

Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent par leurs matériaux et formes avec la construction principale. Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe, soit en s'intégrant dans le volume principal de l'habitation ou des annexes, soit en s'y adossant à la manière d'une dépendance.

Les abris de jardin auront un aspect simple, avec la possibilité d'utiliser le bois pour les façades.

C) Toitures et ouvertures de toit

Dispositions générales :

La couverture des toitures doit permettre à la construction de s'intégrer dans l'environnement communal en respectant l'aspect dominant des couvertures existantes. Elle doit présenter une simplicité de volume, une unité de conception et s'inscrire dans une composition d'ensemble, en tenant compte notamment de l'ordonnancement de la façade.

Lors de l'extension ou du réaménagement de bâtiments existants, les modifications de l'aspect des toitures et le recours à des châssis de toit ou lucarne doivent être réalisées en accord avec l'existant et s'inscrire dans une composition d'ensemble.

Des dispositions différentes peuvent être acceptées de manière dérogatoire si la composition architecturale et la configuration du projet le nécessitent.

L'ensemble de ces dispositions générales et suivantes ne s'applique pas aux vérandas.

Formes et revêtements des toitures :

La forme des toitures devra s'inscrire en continuité avec les toitures existantes dans l'environnement immédiat. Pour ce faire, elle présentera une simplicité des formes à deux ou quatre pentes. Lorsque l'implantation se fait en limite séparative, elle pourra ne présenter qu'une seule pente.

La pente des toitures sera comprise entre 40 et 60°, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Cette disposition ne s'applique pas lors de l'installation d'un dispositif de production d'énergie renouvelable ou de toitures végétalisées.

La réalisation de toitures à faible pente ($\leq 7^\circ$), de toitures végétalisées et de toits plats notamment les toits terrasses est autorisée.

La pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales, qui permettent de limiter ou d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou qui visent une économie des ressources naturelles, est autorisée.

Sont admises les tuiles ainsi que les ardoises. D'autres matériaux peuvent être envisagés sous réserve qu'ils s'intègrent avec cohérence au contexte architectural local. Le choix des couvertures devra également tenir compte des contraintes techniques propres au projet.

En conséquence, les couvertures d'aspect ondulé, plastique et fibrociment sont interdites sur le bâti à destination d'habitation, quelle que soit leur teinte. Elles sont autorisées pour les commerces, autres bâtis à destination d'activité d'abris ou d'entreposage notamment.

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

Ouvertures de toit :

Les châssis de toit doivent être encastrés, sans débord sur le plan de la toiture et présenter un rapport vertical (plus haut que large). Ils doivent avoir un rapport proportionné aux baies de la construction.

L'ajout de volets roulants extérieurs posés sur châssis de toit est autorisé, mais devra garantir une cohérence architecturale d'ensemble avec le bâti existant, notamment dans le cas de bâti ancien.

Les fenêtres de toit doivent :

- Ne pas dépasser le format châssis à bâtière traditionnel,
- Être intégré dans le plan de toiture dans les constructions anciennes,
- Par exception, une ou deux fenêtres de toit de plus grand format peuvent être autorisées sous réserve d'être de bonne composition architecturale.

Les ouvertures en saillie dans la toiture doivent être implantées dans la moitié inférieure du versant et être de forme rectangulaire dans le sens de la hauteur.

Les lucarnes sont autorisées. La couverture de ces lucarnes doit être réalisée avec les mêmes matériaux que le reste de la toiture. Les lucarnes traditionnelles et les ouvrages de charpenterie doivent être restaurés.

Les verrières et les puits de lumière sont autorisés.

Capteurs solaires

Se reporter à l'article 13.

D) Clôtures, sauf dispositions contraires liées au PPRL du Bessin

Règles générales

De manière générale, les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect et recevoir un traitement de finition en accord avec la construction principale et son environnement.

Les murs de clôture d'aspect traditionnel, y compris leurs éléments de détail (piliers, grilles et portails), seront préservés et restaurés avec les techniques et matériaux d'origine.

Les haies bocagères identifiées au règlement graphique supprimées doivent être remplacées.

Sont à privilégier :

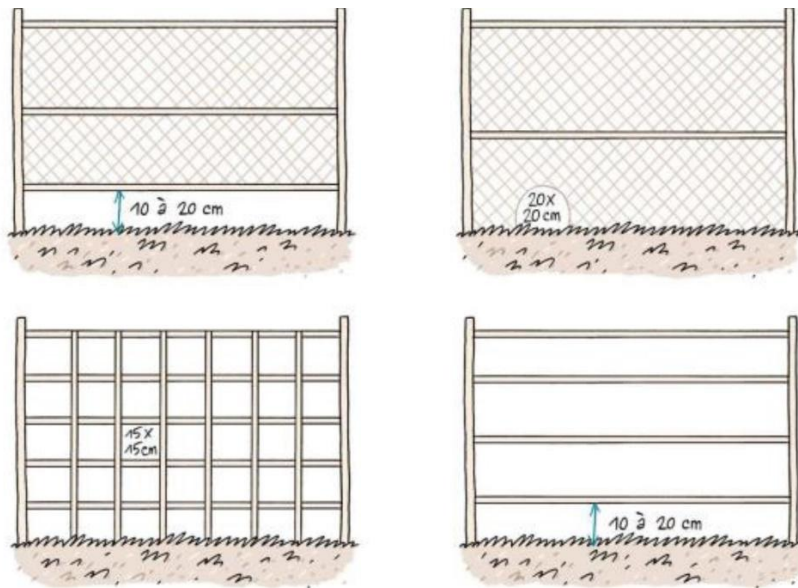
- Les murs en pierres apparentes jointoyées à la chaux ou les clôtures pleines à condition que celles-ci soient recouvertes d'un enduit ton pierre claire à base de chaux. Ce type de clôture est obligatoire dans les secteurs identifiés sur le règlement graphique « secteur à enjeu patrimonial et architectural » (L151-19).
- Les haies vives doublées ou non d'un grillage. Les essences végétales locales sont à privilégier. Elles devront être composées d'au minimum trois essences végétales.

Sont interdits :

- L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ;
- Les plaques de béton non enduites ;
- Les haies monospécifiques ;
- Les haies de résineux (thuya) ou d'essences invasives et/ou à pousse rapide (laurier palme, bambous, etc.).

Les murs et clôtures doivent prévoir des aménagements permettant le passage de la petite faune au niveau du sol (ouvertures dans les murs et murets, clôtures surélevées).

Schéma illustratif des types de clôtures permettant la circulation de la petite faune :



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune - © Bruxelles Environnement

Le long des berges des cours d'eau, en cas d'édification de clôtures, il s'agira de conserver un retrait suffisant permettant l'entretien de celles-ci.

Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue ne sont pas obligatoires.

La hauteur des clôtures sur rue ou en limite de voies privées ne peut excéder 1,5 mètre. Le cas échéant, elles peuvent s'aligner sur la hauteur des clôtures limitrophes existantes.

Elles doivent se présenter sous forme :

- De haies vives,
- De murs pleins en pierre ou maçonnerie recouverte d'un enduit teinté dans la masse à base de ciment-pierre ou de chaux blanche,
- De murs-bahut d'une hauteur de 90 cm maximum surmonté ou non d'une grille, d'un dispositif à claire-voie ou persienné et/ou doublés d'une haie vive.
- De grille ou grillage sans lamelle intégrées, doublés d'une haie vive. Dans ce cadre, la haie devra être d'une hauteur supérieure.

Les piliers sont autorisés pour encadrer les portails et les portillons. Les portails et portillons seront en harmonie avec la clôture.

Clôtures en limites séparatives

La hauteur des clôtures en limites séparatives ne peut excéder 2 mètres. Le cas échéant, elles peuvent s'aligner sur la hauteur des clôtures limitrophes existantes.

Elles doivent se présenter sous forme :

- De haies vives,

- De murs pleins en pierre ou maçonnerie recouverte d'un enduit teinté dans la masse à base de ciment-pierre ou de chaux blanche,
- De murs-bahut, d'une hauteur de 90 cm maximum, surmonté ou non : d'une grille, d'un dispositif à claire-voie ou persienné, de panneaux pleins (hors béton) et/ou doublés d'une haie vive.
- De panneaux pleins, hors béton,
- De grille ou grillage sans lamelle intégrées, doublée ou non d'une haie vive. Dans ce cadre, la haie devra être d'une hauteur supérieure.

Franges agricoles et naturelles :

En limite de zones naturelles (N) ou agricoles (A), les clôtures doivent être constituées de grillages doublés de haies indigènes, en particulier celles poussant spontanément sur le site.

E) Éléments techniques

Sauf impossibilité technique démontrée :

Les composteurs, les pompes à chaleurs, les citernes, les espaces de stockage des conteneurs à déchets et les récupérateurs d'eau doivent être dissimulés de la voie publique.

Les antennes satellitaires doivent toujours être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public. Elles doivent dans tous les cas être d'un coloris le plus proche possible des matériaux adjacents (toitures et façades).

Pour les constructions nouvelles, les compteurs électriques, boîtes aux lettres et autres éléments techniques similaires doivent être intégrés dans la clôture ou en façade. Pour les constructions existantes, une telle intégration doit être favorisée.

Article 12 : Règles relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés

- [Se reporter à la prescription définie dans les dispositions communes à toutes les zones.](#)

Article 13 : Performances énergétiques et environnementales

Toute construction doit être conforme à la Réglementation Environnementale en vigueur.

- La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés ainsi que l'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables est encouragée au regard de 3 caractéristiques :
 - Une performance énergétique.
 - Un impact environnemental positif.
 - Une pérennité de la solution retenue.
- L'implantation de ces dispositifs (panneau solaire, pompe à chaleur, etc.) doit être considérée comme un élément de composition architecturale à part entière.

L'installation de tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée dès lors qu'il ne nuit ni à la qualité architecturale du projet ni à la qualité urbaine des lieux telle qu'exigée au sein du règlement de la zone.

Elle doit faire l'objet d'une insertion judicieuse dans l'environnement sonore et urbain (teintes de toiture adaptées, masque paysager depuis les voies, zone de recul pour limiter l'incidence du bruit ou des odeurs des installations sur les propriétés voisines, etc.) En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine et à son esthétique.

L'implantation de panneaux photovoltaïques devra se faire prioritairement de manière à ne pas être visible depuis l'espace public, auquel cas, leur insertion devra être travaillée pour s'intégrer harmonieusement, depuis la rue, dans le paysage et le caractère architectural environnant.

2.3. Traitement des espaces non bâtis

Article 14 : Plantations, surfaces non imperméabilisées ou espaces verts et récréatifs

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager minimum afin de participer à l'insertion de la construction dans son site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion des eaux pluviales. Les plantations existantes doivent être préservées ou remplacées par des plantations de nature et de hauteur équivalentes, notamment en limite séparative lorsqu'elles ne sont pas construites. Seules les essences locales de haies sont autorisées. Les haies de résineux (thuya) ou d'essences invasives et/ou à pousse rapide (laurier palme, bambous...) sont interdites. La plantation de plusieurs espèces sera privilégiée.

- Les clôtures grillagées seront doublées de haies d'essences locales.
- Des haies vives ou des arbres d'essences locales masqueront les aires de stockage extérieur et faciliteront l'intégration dans le paysage des constructions de grande dimension.
- L'espace situé dans la marge de recul fera l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.
- Les aires de stationnement publiques à destination des véhicules légers sont plantées à raison de 1 arbre pour 4 places, lorsque les conditions techniques le permettent.

Tout projet de construction devra justifier du maintien de la plantation d'arbres en privilégiant une diversité d'essences locales et à raison d'un arbre minimum pour 100 m² de pleine terre, lorsque les conditions techniques le permettent.

La composition d'un espace vert d'un seul tenant et participant à la formation d'un îlot vert sera recherchée, en privilégiant le regroupement avec les espaces verts existants ou projetés, limitrophes.

Tout arbre de haute tige mature devra être conservé sauf à justifier :

- Que son état sanitaire ne permet pas sa conservation.
- Que le projet ne peut être implanté différemment au regard des autres dispositions du PLUi.
- Qu'il s'agit d'une essence allergène.

La surface d'espaces non imperméabilisés, qui devra être laissée libre de tout obstacle à l'infiltration des eaux de pluie dans le sol (construction, terrasse ou parking imperméable...) sera au moins égale à :

- Pour les unités foncières ≤ 350 m² : 20% de la superficie de l'unité foncière
- Pour les unités foncières comprises entre 350 m² et 500 m² : 30 % de la superficie de l'unité foncière avec un minimum de 10% en pleine terre.
- Pour les unités foncières comprises entre 500 m² et 1000 m² : 40% de la superficie de l'unité foncière avec un minimum de 30% en pleine terre.
- Pour les unités foncières > 1000 m² : 50% de la superficie de l'unité foncière avec un minimum de 40% en pleine terre.

Sont pris en compte dans les espaces non imperméabilisés :

- Les espaces aménagés sur dalle, en toiture ou terrasse avec minimum 50 centimètres d'épaisseur de terre.
- Les chemins piétons, à condition que leur emprise demeure perméable, et les aires de jeux.
- Les revêtements semi-perméables (pavés non jointés ou drainants, graviers, parkings engazonnés) à condition qu'ils soient limités aux espaces de circulation et aux aires de stationnement en surface.

Article 15 : Éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique

- [Se reporter à la prescription définie dans les dispositions communes à toutes les zones.](#)

2.4. Stationnement

Article 16 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés

Dispositions générales

Le stationnement de véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré hors des voies de desserte. Les normes de stationnement s'appliquent aux constructions neuves, à la création de logements, au changement de destination, à l'extension de locaux commerciaux/d'activités.

Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Ces obligations ne s'appliquent pas au stationnement groupé reporté.

En cas d'impossibilité technique de se stationner sur la même parcelle, le stationnement peut être réalisé sur une unité foncière dans un périmètre d'environ 150 mètres autour de la construction.

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m^2 de surface de plancher ou de surface de vente, le calcul se fait par tranche entière entamée. Par exemple, lorsqu'il est exigé une place de stationnement par tranche de $60 m^2$ de surface de plancher, pour une construction de $70 m^2$ de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.

Normes de stationnement des véhicules automobiles :

Les aires de stationnement comprenant plus de 4 places devront disposer d'au moins un emplacement répondant aux dimensions d'une place de stationnement pour personne à mobilité réduite.

Constructions à destination **de logement** :

- Au moins 1 place de stationnement non couverte pour tout logement dont la SP est au plus égale à $60 m^2$.
- Au moins 2 places de stationnement non couverte pour tout logement dont la SP est supérieure à $60 m^2$.
- Pour les logements locatifs financés par l'État, le nombre de places n'est pas réglementé.

Constructions à destination **d'hébergement** (dont résidences services) :

- Au moins 1 place de stationnement pour 2 unités d'hébergement.

Constructions à destination **d'hôtels et structures d'hébergement hôtelier** :

- Au moins 2 places de stationnement par tranche entière de 3 chambres ou unités d'hébergement.

Constructions à destination de **restaurants** :

- 1 place de stationnement par tranche entière de $10 m^2$ de salle de restaurant.

Constructions à destination de **bureaux** :

- 1 place de stationnement par tranche de $50 m^2$ de surface de plancher.

Constructions à destination de **commerces et activités de services** :

- 1 place de stationnement par tranche de $50 m^2$ de surface de plancher dédiée à la vente.
- Exceptions :

- Pour les commerces dont la surface de plancher dédiée à la vente est inférieure ou égale à 100 m², l'exigence est réduite à une place de stationnement minimale.
- Une exemption totale peut être accordée aux commerces en secteur piétonnier, aux boutiques d'artisans locaux ou aux établissements à faible flux (exemple : commerces de proximité, librairies).

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP), ainsi que les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire, l'espace de stationnement doit être suffisant en nombre et en surface, y compris pour les manœuvres, et répondre aux besoins engendrés par l'usage de la construction.

Article 17 : Obligations minimales pour les vélos

- Les constructions à destination **d'habitation** de plus de 5 logements doivent prévoir un espace dédié au stationnement vélos correspondant au minimum à une superficie de 3 m² par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.
- Les constructions à destination de **bureaux** présentant une surface de plancher au moins égale à 250 m² doivent prévoir un espace dédié au stationnement vélos correspondant au minimum, à une superficie de 1,5m² par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.
- **Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)**, il sera exigé la réalisation d'un espace de stationnement vélos correspondant aux besoins du personnel et des usagers.

UB3 – Équipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Article 18 : Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

Chaque terrain doit disposer d'un accès de 3 mètres de largeur minimum. S'il est destiné à la desserte de plus de quatre logements, il aura les caractéristiques applicables aux voies (définies ci-dessous)

Les accès débouchant sur les voies doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic, de façon à éviter toute contrainte pour la circulation générale. Leur localisation sera choisie en tenant compte des plantations existantes, de l'éclairage public, des aménagements cyclables et de tout autre mobilier urbain des emprises publiques afin de ne pas devoir déplacer ou altérer ces éléments dans le cadre du projet.

Aucun accès privatif pour les véhicules automobiles ne sera autorisé sur les chemins dont la largeur ou l'équipement est incompatible avec la circulation publique (autre qu'agricole).

Article 19 : Voies

Les constructions et les aménagements seront desservis par des voies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ainsi que l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies à créer doivent présenter une largeur (emprise totale de la voie, tout mode) minimale de :

- **4 mètres** lorsque leur longueur est inférieure à 50 mètres et/ou si elles sont à sens unique.
- **6 mètres** lorsque leur longueur est supérieure à 50 mètres.

Elles comprendront une voie partagée pour les piétons et cyclistes et, dans les quartiers d'habitat, des places de stationnement réparties sur les emprises publiques (espace commun) à raison de 1 place pour 3 logements.

Les voies à créer en impasse, dont l'entrée, unique, fait également office de sortie pour ses usagers, ne peuvent desservir plus de 10 logements. Elles seront aménagées dans leur partie terminale si cela est nécessaire aux véhicules de services ou de secours.

Il sera imposé à toute nouvelle opération d'aménagement de raccorder sa voirie (rue et chemin piétonnier ou cyclable), en espace non privatif, à la voirie existante ou aux opérations contiguës possibles ultérieurement.

3.2. Desserte par les réseaux

Article 20 : Conditions de desserte des terrains pas les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

Remarque générale :

Les raccordements aux différents réseaux devront être étudiés avec les services techniques compétents et aménagés de façon à limiter au maximum leur impact sur les espaces publics.

Eau destinée à la consommation humaine :

Toute construction qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public. À défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit assurer sa conformité avec la réglementation.

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle qui suppose la production d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, sauf s'il n'y a pas de réseau collectif d'assainissement au droit de l'unité foncière concernée. Dans ces cas, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs d'assainissement semi-collectifs ou autonomes conformes aux normes en vigueur.

En cas d'assainissement semi-collectif, l'arrêté du 7 septembre 2009 modifié doit être respecté pour des installations dont la capacité de traitement est inférieure à 1,2 kg/j de DB05 (soit 20 équivalent-habitants), ou l'arrêté du 21 juillet 2015 pour les installations dont la capacité est supérieure à 20 équivalents-habitants.

Les aménageurs et constructeurs réaliseront, sur leur unité foncière et à leur charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant d'infiltrer les eaux traitées de l'assainissement non collectif. En cas d'impossibilité physique ou de capacité d'infiltration des sols insuffisante, justifiée par une étude de sol et de filière, les eaux traitées pourront être dirigées en totalité ou pour partie vers un exutoire (existant ou à créer), sous réserve de l'accord du propriétaire.

Les eaux résiduaires provenant des industries, des commerces et activités de services seront, suivant la nature des effluents, soumises à prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement.

Pour rappel : il sera fait application du L1331-10 du Code de la santé publique prévoyant que tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la collectivité compétente et que cette autorisation fixe les conditions du raccordement.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'infiltration directe des eaux pluviales sans jamais faire obstacle à leur libre écoulement ni augmenter le ruissellement et les nuisances par rapport à la situation initiale. Les aménageurs et constructeurs réaliseront, sur leur unité foncière et à leur charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant d'infiltrer les eaux pluviales sur leur terrain.

En cas d'impossibilité physique ou de capacité d'infiltration des sols insuffisante, des aménagements différents pourront être acceptés (rejet vers le réseau pluvial, rejet vers la canalisation publique de

collecte...) avec un contrôle du débit de rejet et de la qualité des eaux rejetées adapté à la nature des sols. Ce rejet se fera dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs et de la réglementation :

- Si le terrain concerné se trouve dans une zone de risques liés aux inondations par remontée de nappe : se reporter au plan des risques naturels « eau » (pièce 4.3.1).
- Si les OAP précisent des dispositions différentes.
- S'il est démontré que les aménagements alternatifs susmentionnés sont techniquement irréalisables (nature du sol, topographie...) ou induisent des nuisances pour des tiers.
- Si le terrain mesure moins de 300 m².
- S'il est mis en place un dispositif commun à plusieurs constructions sur différents terrains.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sur tout terrain sont à la charge du constructeur.

Article 21 : Électricité – Téléphone – Internet

Si l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux seront enterrés.

Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

Dispositions applicables à la zone UC

La zone **UC** correspond aux secteurs d'habitat individuel pavillonnaire constituant les développements récents des communes à l'écart des centre-bourgs à partir de la seconde moitié du 20^{ème} siècle. Ils ont une vocation principalement résidentielle. Le parcellaire y est large et régulier, notamment dans les lotissements. Le paysage urbain, peu dense, est caractérisé par la forte végétalisation des parcelles. Le bâti est généralement implanté au cœur de la parcelle, entouré d'un jardin sur au moins 3 de ses côtés.

Les principes réglementaires de la zone **UC** visent à préserver cet équilibre entre bâti et nature. L'évolution raisonnée des bâtis existants est rendue possible, tout comme l'évolution des quartiers pavillonnaires (comblement des lots non commercialisés, densification douce des fonds de jardin, etc.) tout en assurant le maintien et la qualité des espaces végétalisés. Situés en frange des zones agronaturelles, ces quartiers doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif afin de favoriser les transitions paysagères.

UC1 – Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

1.1. Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone, sauf dispositions spécifiques contraires prévues par l'article UC.1.1.2. :

- Autorisation : ✓
- Autorisation sous conditions : *
- Interdiction : X

Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des constructions nouvelles et changements de destination faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme à compter de la date d'approbation du PLUi.

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT X / AUTORISE ✓	AUTORISÉ SOUS CONDITIONS notamment de ne pas générer de nuisances et d'être compatibles avec le caractère de la zone
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X	
	Exploitations forestières	X	
Habitation	Logement	✓	
	Hébergement	✓	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	*	Les nouvelles constructions sous réserve de présenter une SP inférieure à 400 m ² .
	Restauration	*	
	Commerce de gros	X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	*	Les nouvelles constructions sous réserve de présenter une SP inférieure à 400 m ² .
	Hôtels	X	
	Autres hébergements	X	

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT X /AUTORISE ✓	AUTORISÉ SOUS CONDITIONS notamment de ne pas générer de nuisances et d'être compatibles avec le caractère de la zone
	touristiques		
	Cinéma	X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	
	Salle d'art et de spectacles	X	
	Équipements sportifs	✓	
	Autres équipements recevant du public	✓	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôts	*	À condition de présenter une emprise au sol inférieure à 50 m ² et d'être utilisé pour une activité de stockage liée à des activités artisanales ou résidentielles n'entraînant pas de nuisances.
	Bureaux	✓	
	Centres de congrès et d'exposition	X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	

En sus du tableau ci-dessus et des dispositions communes à toutes les zones (article 5 « Prescriptions d'interdiction et de limitation de constructibilité »), **sont interdits** :

- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
- Conformément à l'article R421-23 du CU, sans déclaration préalable, le stationnement isolé ou collectif de caravanes ou de mobile homes pour une durée supérieure à 3 mois.
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables.
- L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines.
- Les occupations et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance, leur aspect ou leurs incidences sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité des quartiers d'habitat.

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

Toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite à l'article 1, et qui n'est pas soumise aux conditions particulières précisées ci-après, est autorisée.

- Les aménagements, constructions et installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont autorisés, s'ils sont destinés à des usages compatibles avec la proximité d'habitat.
- Les annexes à usage agricoles (dont les serres) et l'extension limitée des constructions à usage agricole, existantes à l'approbation du PLUi, sont autorisées sous réserve du respect du point précédent.
- Les dépôts de déchets et de matériaux usagers sont autorisés uniquement sur des secteurs spécifiquement aménagés à cet effet (dans le respect de la réglementation) et sous réserve de leur compatibilité avec la proximité d'habitat et de leur insertion environnementale et paysagère.
- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sol, sous réserve d'être liés à des travaux d'aménagement de réseaux (énergie, transports, etc.) et d'espace public (voiries, etc.), à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.

Les extensions, la réfection, l'adaptation et le changement de destination des constructions et installations existantes, autres que celles mentionnées à l'article 1, sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

1.2. Diversité de l'habitat et des usages

Article 3 : Diversification des typologies de logements

Sans objet.

Article 4 : Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements

Sans objet.

Article 5 : Préservation de la diversité commerciale

[Se reporter à la prescription définie dans les dispositions communes à toutes les zones.](#)

UC2 – Caractéristiques architecturale, urbaine et écologique

2.1. Volumétrie et implantations des constructions

Article 6 : Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Les nouvelles constructions devront s'implanter en recul des voies et emprises publiques de **3 mètres** minimum.

Une implantation différente des constructions sera admise ou imposée :

- Dans le cas d'implantations spécifiques définies dans les OAP.

- Dans le cas d'extensions, si elles sont réalisées dans le prolongement du bâtiment initial.
- Pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions avoisinantes :
- Ainsi, dans le cas de bâtiments voisins construits selon un alignement particulier, la nouvelle construction s'implantera avec un recul depuis l'alignement identique à celui de ces bâtiments
- Dans le cas d'annexes inférieures à 3 mètres de hauteur et inférieures à 12 m².
- Lorsque la situation des constructions existantes sur l'unité foncière concernée ou la configuration du parcellaire ne permet pas l'implantation à l'alignement des voies et emprises publiques.
- Lorsque la construction projetée concerne un ensemble d'îlots, un îlot entier ou au moins deux faces contiguës d'un même îlot, ou encore une unité foncière de grande longueur de front sur rue supérieure à 35 mètres.
- En cas d'extension, de réfection ou d'adaptation d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle et à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- En raison de la proximité d'un élément naturel (arbre, haie...) participant à la qualité paysagère et écologique du site, dans le but d'éviter son abattage et ne pas compromettre son développement.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

Sous réserve de préserver la circulation des PMR au droit de l'immeuble considéré, l'accès aux réseaux, et dans le respect du règlement de voirie, le débord sur les voies et emprises publiques, sont autorisés :

- L'isolation extérieure du bâti.
- La végétalisation des façades.
- Les gouttières.

Ce débord est limité à 30 cm à compter de l'alignement.

Article 7 : Implantations par rapport aux limites séparatives

Les constructions **peuvent s'implanter** :

- En limites séparatives.
- Soit **en retrait des limites séparatives** avec une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ($\text{retrait} \geq H / 2$), comptée à partir du sol naturel, **avec 3 mètres minimum**.

L'implantation en limite séparative de fond de parcelle est possible si la hauteur de la construction est inférieure à 3 mètres à l'égout.

Implantation des constructions situées en frange des espaces agricoles ou naturels

- Les constructions doivent être implantées à une distance de 5 mètres minimum de la limite séparative avec les espaces agricoles ou naturels.
- Une bande plantée d'une hauteur minimale de 2 mètres doit être aménagée dans cette bande des 5 mètres, en privilégiant les essences locales.
- Les clôtures pleines ou de grande hauteur ne sont pas autorisées en limite avec ces espaces. Seules des clôtures visuellement perméables (type haie végétale, clôture grillagée basse) sont autorisées en limite avec ces espaces afin de préserver le caractère ouvert de ces paysages.
- Les constructions annexes doivent respecter ce retrait afin de préserver une cohérence avec la construction principale.

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions de moins de 12 m² d'emprise au sol et les ouvrages enterrés (caves, fondations, sous-sols) doivent être implantés en limites séparatives ou avec un retrait minimum de 2 mètres.
- Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux EICSP.

Une implantation différente des constructions peut être admise ou imposée :

- Dans le cas d'implantations spécifiques définies dans les OAP.
- Pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions avoisinantes.
- En raison de la proximité d'un élément naturel (arbre, haie...) participant à la qualité paysagère et écologique du site, dans le but d'éviter son abattage et ne pas compromettre son développement.

L'extension limitée d'une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes est autorisée dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative.

Article 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la plus basse des deux constructions.

Cette distance peut être réduite sans être inférieure à 2 mètres lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Pour les EICSP.
- Entre une construction et une piscine : aucun recul minimal n'est retenu.
- Entre une construction principale et une annexe dont l'emprise au sol fait moins de 12m².

Article 9 : Emprise au sol maximale des constructions

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux EICSP.

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :

- Pour les unités foncières d'une surface ≤ 350 m² : 60%
- Pour les unités foncières d'une surface comprises entre 350 m² et 500 m² : 50%
- Pour les unités foncières d'une surface comprise entre 500 m² et 1000 m² : 40%
- Pour les unités foncières d'une surface > 1000 m² : 30%

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux EICSP.

Sous réserve qu'elles s'insèrent de façon harmonieuse dans le tissu environnant et sans rupture paysagère dans l'épannelage existant, les constructions ne doivent pas dépasser les hauteurs maximales de :

- **11 mètres** au faîtiage et **7 mètres** à l'égout (R+1+combles).
- **9 mètres** au point le plus haut de l'attique et **7 mètres** à l'acrotère (R+1+attique).

Soit 2 niveaux droits maximum + 1 niveau sous combles ou en attique.

Dans l'ensemble de la zone :

- Les sous-sols ou entresols ne dépassant pas le niveau du sol de plus de 1 mètre ne sont pas considérés comme des niveaux et inclus dans le calcul de la hauteur.

- La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'acrotère ou à l'égout de la toiture.

Dans le cas de terrains en pente :

Le point médian de chaque face extérieure concernée par la pente sert de référence pour le calcul de la hauteur. Dans le cas d'une nouvelle construction (ou d'une surélévation) réalisée sur un terrain en pente, la différence entre la plus petite et la plus haute façade ne peut excéder plus de 3m à l'égout du toit.

Une hauteur différente des constructions peut être admise ou imposée :

- Dans le cas d hauteurs spécifiques définies dans les OAP
- Dans le cas de logement de plain-pied à toit plat respectant la Réglementation Environnementale 2020.
- Pour une construction (ou une extension de construction) implantée en continuité d'une autre de plus grande hauteur et ce dans la limite de celle-ci et sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à l'intérêt patrimonial des lieux ou à celui de la construction préexistante, s'il existe.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction et de sa destination, devra, pour son expression architecturale et son aspect extérieur, s'inscrire harmonieusement dans les paysages communaux. Ceci n'exclut pas les constructions d'architecture contemporaine ou les constructions employant des techniques ou des matériaux d'intérêt environnemental (en application des dispositions de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme) dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti.

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

A) Prescriptions générales

De manière générale, les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture ou leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte :

- Au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- Aux sites,
- Aux paysages naturels ou urbains,
- A la conservation des perspectives monumentales.

Bien qu'il soit privilégié des constructions faisant appel au vocabulaire architectural traditionnel, des constructions d'architectures contemporaines peuvent être acceptées.

L'ensemble des dispositions suivantes ne s'impose pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

B) Traitement des façades, matériaux et couleurs des constructions

Enduits, matériaux, revêtements :

De manière générale est privilégiée l'utilisation de matériaux traditionnels (pierre locale) qui s'harmonisent avec les constructions existantes (couleurs beiges, ocrées). L'utilisation de la pierre et des maçonneries enduites est recommandée pour les matériaux de façade.

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.).
- L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, en façade et en toiture.

Les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille, éléments vitrés, éléments de modénatures, d'encadrement, de bandeau, de chaînage, de corniche, etc.) ne doivent pas être recouverts ou recevoir de mise en peinture. Ainsi, les façades en briques décorées doivent être préservées des enduits et des peintures.

L'usage d'éléments de modénature ou de détails architecturaux peut être mis en valeur par un traitement contrasté.

L'utilisation de bois, de matériaux innovants ou de dispositifs particuliers liés à la mise en œuvre d'une démarche environnementale est autorisée.

Couleur :

De manière générale, il sera privilégié des coloris rappelant les teintes locales, choisies en réflexion avec les constructions existantes.

L'usage de la couleur blanc pur (teinte de la gamme de RAL 9010) en tant que teinte principale du bâti est interdite, hors détails architecturaux ou éléments de modénature.

Ouvertures et menuiseries extérieures :

Tout projet devra intégrer une réflexion sur les ouvertures et la manière dont elles jouent un rôle dans l'agencement et le rythme des façades. Dans ce cadre, la diversité de formes et de proportion est à limiter.

Restauration de l'existant, extensions et annexes :

Lors de l'extension ou du réaménagement de bâtiments existants, les modifications de l'aspect extérieur doivent être réalisées en accord avec l'existant et s'inscrire dans une composition d'ensemble.

Les extensions et les annexes (garages, boxes, locaux techniques, etc.) des constructions existantes doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal. Le bois peut être utilisé à condition de respecter le caractère de l'environnement bâti.

Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent par leurs matériaux et formes avec la construction principale. Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe, soit en s'intégrant dans le volume principal de l'habitation ou des annexes, soit en s'y adossant à la manière d'une dépendance.

Les abris de jardin auront un aspect simple, avec la possibilité d'utiliser le bois pour les façades.

C) Toitures et ouvertures de toit

Dispositions générales :

La couverture des toitures doit permettre à la construction de s'intégrer dans l'environnement communal en respectant l'aspect dominant des couvertures existantes. Elle doit présenter une simplicité de volume, une unité de conception et s'inscrire dans une composition d'ensemble, en tenant compte notamment de l'ordonnancement des façades.

Lors de l'extension ou du réaménagement de bâtiments existants, les modifications de l'aspect des toitures et le recours à des châssis de toit ou lucarne doivent être réalisées en accord avec l'existant et s'inscrire dans une composition d'ensemble.

Des dispositions différentes peuvent être acceptées de manière dérogatoire si la composition architecturale et la configuration du projet le nécessitent.

L'ensemble de ces dispositions générales et suivantes ne s'applique pas aux vérandas.

Formes et revêtements des toitures :

La forme des toitures devra s'inscrire en continuité avec les toitures existantes dans l'environnement immédiat. Pour ce faire, elle présentera une simplicité des formes à deux ou quatre pentes. Lorsque l'implantation se fait en limite séparative, elle pourra ne présenter qu'une seule pente.

La pente des toitures sera comprise entre 40 et 60°, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Cette disposition ne s'applique pas lors de l'installation d'un dispositif de production d'énergie renouvelable ou de toitures végétalisées.

La réalisation de toitures à faible pente ($\leq 7^\circ$), de toitures végétalisées et de toits plats notamment les toits terrasses est autorisée.

La pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales, qui permettent de limiter ou d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou qui visent une économie des ressources naturelles, est autorisée.

Sont admises les tuiles ainsi que les ardoises. D'autres matériaux peuvent être envisagés sous réserve qu'ils s'intègrent avec cohérence au contexte architectural local. Le choix des couvertures devra également tenir compte des contraintes techniques propre au projet.

En conséquence, les couvertures d'aspect ondulé, plastique et fibrociment sont interdites sur le bâti à destination d'habitation, quelle que soit leur teinte.

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

Ouvertures de toit :

Les châssis de toit doivent être encastrés, sans débord sur le plan de la toiture et présenter un rapport vertical (plus haut que large). Ils doivent avoir un rapport proportionné aux baies de la construction.

L'ajout de volets roulants extérieurs posés sur châssis de toit est autorisé, mais devra garantir une cohérence architecturale d'ensemble avec le bâti existant.

Les fenêtres de toit doivent :

- Ne pas dépasser le format châssis à bâtière traditionnel,
- Être intégré dans le plan de toiture dans les constructions anciennes,
- Par exception, une ou deux fenêtres de toit de plus grand format peuvent être autorisées sous réserve d'être de bonne composition architecturale.

Les ouvertures en saillie dans la toiture doivent être implantées dans la moitié inférieure du versant et être de forme rectangulaire dans le sens de la hauteur.

Les lucarnes sont autorisées. La couverture de ces lucarnes doit être réalisée avec les mêmes matériaux que le reste de la toiture.

Les verrières et les puits de lumière sont autorisés.

Capteurs solaires

Se reporter à l'article 13.

D) Clôtures, sauf dispositions contraires liées au PPRL du Bessin

Règles générales

De manière générale, les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect et recevoir un traitement de finition en accord avec la construction principale et son environnement.

Les haies bocagères identifiées au règlement graphique supprimées doivent être remplacées.

Sont à privilégier :

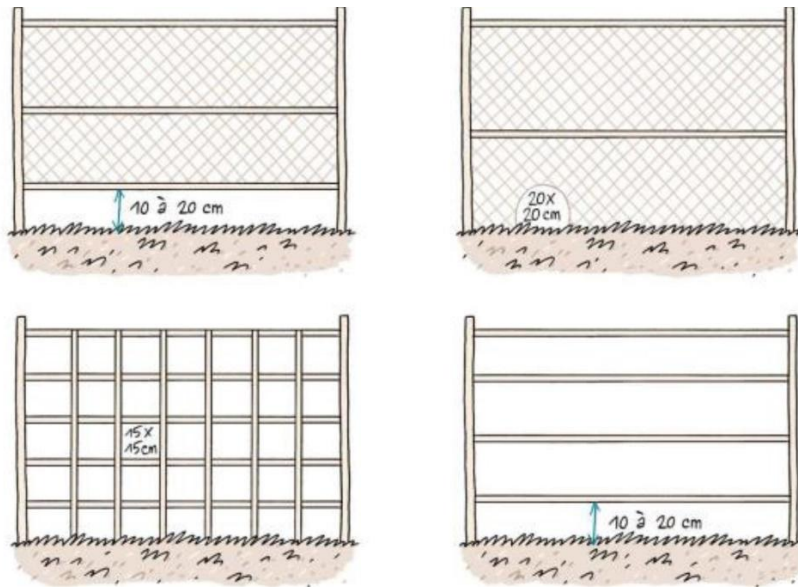
- Les haies vives doublées ou non d'un grillage. Les essences végétales locales sont à privilégier. Elles devront être composées d'au minimum trois essences végétales.

Sont interdits :

- L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ;
- Les plaques de béton non enduites ;
- Les haies monospécifiques ;
- Les haies de résineux (thuya) ou d'essences invasives et/ou à pousse rapide (laurier palme, bambous, etc).

Les murs et clôtures doivent prévoir des aménagements permettant le passage de la petite faune au niveau du sol (ouvertures dans les murs et murets, clôtures surélevées).

Schéma illustratif des types de clôtures permettant la circulation de la petite faune :



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune - © Bruxelles Environnement

Le long des berges des cours d'eau, en cas d'édification de clôtures, il s'agira de conserver un retrait suffisant permettant l'entretien de celles-ci.

Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue ne sont pas obligatoires.

La hauteur des clôtures sur rue ou en limite de voies privées ne peut excéder 1,5 mètre. Le cas échéant, elles peuvent s'aligner sur la hauteur des clôtures limitrophes existantes.

Elles doivent se présenter sous forme :

- De haies vives,
- De murs-bahut d'une hauteur de 90 cm maximum, surmontés ou non d'un dispositifs à claire-voie ou persienné et/ou doublés d'une haie vive.
- Des grilles ou grillages sans lamelles intégrées, doublés d'une haie vive. Dans ce cadre, la haie devra être d'une hauteur supérieure.
- Dispositif à claire-voie ou persienné, doublé d'une haie vive.

Les piliers sont autorisés pour encadrer les portails et les portillons. Les portails et portillons seront en harmonie avec la clôture.

Clôtures en limites séparatives

La hauteur des clôtures en limites séparatives ne peut excéder 1,80 mètres. Le cas échéant, elles peuvent s'aligner sur la hauteur des clôtures limitrophes existantes.

Elles doivent se présenter sous forme :

- De haies vives ;
- De murs-bahut, d'une hauteur de 90 cm maximum, surmontés ou non de panneaux pleins (hors béton) ou d'un dispositifs à claire-voie ou persienné et/ou doublés d'une haie vive ;
- De panneaux pleins, hors béton sur toute la hauteur des clôture ;
- De grilles ou grillages, doublés ou non d'une haie vive. Dans ce cadre, la haie devra être d'une hauteur supérieure.

Franges agricoles et naturelles

En limite de zones naturelles (N) ou agricoles (A), les clôtures doivent être constituées de grillages doublés de haies indigènes, en particulier celles poussant spontanément sur le site.

E) Eléments techniques

Sauf impossibilité technique démontrée :

- Les composteurs, les pompes à chaleurs, les citernes, les espaces de stockages des conteneurs à déchets et les récupérateurs d'eau doivent être dissimulés de la voie publique.
- Les antennes satellitaires doivent toujours être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public. Elles doivent dans tous les cas être d'un coloris le plus proche possible des matériaux adjacents (toitures et façades).
- Pour les constructions nouvelles, les compteurs électriques, boîtes aux lettres et autres éléments techniques similaires doivent être intégrés dans la clôture ou en façade. Pour les constructions existantes, une telle intégration doit être favorisée.

Article 12 : Règles relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés

- [Se reporter à la prescription définie dans les dispositions communes à toutes les zones.](#)

Article 13 : Performances énergétiques et environnementales

Toute construction doit être conforme à la Réglementation Environnementale en vigueur.

- La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés ainsi que l'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables sont encouragées au regard de 3 caractéristiques :
 - Une performance énergétique.
 - Un impact environnemental positif.
 - Une pérennité de la solution retenue.
- L'implantation de ces dispositifs (panneau solaire, pompe à chaleur, etc.) doit être considérée comme un élément de composition architecturale à part entière.

L'installation de tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée dès lors qu'il ne nuit ni à la qualité architecturale du projet ni à la qualité urbaine des lieux telle qu'exigée au sein du règlement de la zone.

Elle doit faire l'objet d'une insertion judicieuse dans l'environnement sonore et urbain (teintes de toiture adaptées, masque paysager depuis les voies, zone de recul pour limiter l'incidence du bruit ou des odeurs des installations sur les propriétés voisines, etc.) En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine et à son esthétique.

L'implantation de panneaux photovoltaïques devra se faire prioritairement de manière à ne pas être visible depuis l'espace public, auquel cas, leur insertion devra être travaillée pour s'intégrer harmonieusement, depuis la rue, dans le paysage et le caractère architectural environnant.

2.3. Traitement des espaces non bâtis

Article 14 : Plantations, surfaces non imperméabilisées ou espaces verts et récréatifs

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager minimum afin de participer à l'insertion de la construction dans son site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion des eaux pluviales. Les

plantations existantes doivent être préservées ou remplacées des par plantations de nature et de hauteur équivalentes, notamment en limite séparative lorsqu'elles ne sont pas construites. Seules les essences locales de haies sont autorisées. Les haies de résineux (thuya) ou d'essences invasives et/ou à pousse rapide (laurier palme, bambous...) sont interdites. La plantation de plusieurs espèces sera privilégiée.

- Les clôtures grillagées seront doublées de haies d'essences locales.
- Des haies vives ou des arbres d'essences locales masqueront les aires de stockage extérieur et faciliteront l'intégration dans le paysage des constructions de grande dimension.
- L'espace situé dans la marge de recul fera l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.
- Les aires de stationnement publiques à destination des véhicules légers sont plantées à raison de 1 arbre pour 4 places.

Tout projet de construction devra justifier du maintien de la plantation d'arbres en privilégiant une diversité d'essences locales et à raison d'un arbre minimum pour 100 m² de pleine terre.

La composition d'un espace vert d'un seul tenant et participant à la formation d'un îlot vert sera recherchée, en privilégiant le regroupement avec les espaces verts existants ou projetés, limitrophes.

Tout arbre de haute tige mature devra être conservé sauf à justifier :

- Que son état sanitaire ne permet pas sa conservation.
- Que le projet ne peut être implanté différemment au regard des autres dispositions du PLUi.
- Qu'il s'agit d'une essence allergène.

La surface d'espaces non imperméabilisés, qui devra être laissée libre de tout obstacle à l'infiltration des eaux de pluie dans le sol (construction, terrasse ou parking imperméable...) sera au moins égale à :

- Pour les unités foncières ≤ 350 m² : 30% de l'unité foncière avec un minimum de 10% en pleine terre.
- Pour les unités foncières comprises entre 350 m² et 500 m² : 40% de la superficie de l'unité foncière avec un minimum de 20% en pleine terre.
- Pour les unités foncières comprises entre 500 m² et 1000 m² : 50% de l'unité foncière avec un minimum de 40% en pleine terre.
- Pour les unités foncières > 1000 m² : 60% de la superficie de l'unité foncière avec un minimum de 50% en pleine terre.

Sont pris en compte dans les espaces non imperméabilisés :

- Les espaces aménagés sur dalle, en toiture ou terrasse avec minimum 50 centimètres d'épaisseur de terre.
- Les chemins piétons, à condition que leur emprise demeure perméable, et les aires de jeux.
- Les revêtements semi-perméables (pavés non jointés ou drainants, graviers, parkings engazonnés) à condition qu'ils soient limités aux espaces de circulation et aux aires de stationnement nécessaires.

Article 15 : Éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique

- [Se reporter à la prescription définie dans les dispositions communes à toutes les zones.](#)

2.4. Stationnement

Article 16 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés

Dispositions générales

Le stationnement de véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré hors des voies de desserte. Les normes de stationnement s'appliquent aux constructions neuves, à la création de logements, au changement de destination, à l'extension de locaux commerciaux/d'activités.

Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Ces obligations ne s'appliquent pas au stationnement groupé reporté.

En cas d'impossibilité technique de se stationner sur la même parcelle, le stationnement peut être réalisé sur une unité foncière dans un périmètre d'environ 150 mètres autour de la construction.

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m^2 de surface de plancher ou de surface de vente, le calcul se fait par tranche entière entamée. Par exemple, lorsqu'il est exigé une place de stationnement par tranche de $60 m^2$ de surface de plancher, pour une construction de $70 m^2$ de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.

Normes de stationnement des véhicules automobiles :

Les aires de stationnement comprenant plus de 4 places devront disposer d'au moins un emplacement répondant aux dimensions d'une place de stationnement pour personne à mobilité réduite.

Constructions à destination **de logement** :

- Au moins 1 place de stationnement non couverte pour tout logement dont la SP est au plus égale à $60 m^2$.
- Au moins 2 places de stationnement non couvertes pour tout logement dont la SP est supérieure à $60 m^2$.
- Pour les logements locatifs financés par l'État, le nombre de places n'est pas réglementé.

Constructions à destination **d'hébergement** (dont résidences services) :

- Au moins 1 place de stationnement pour 2 unités d'hébergement.

Constructions à destination **d'hôtels et structures d'hébergement hôtelier** :

- Au moins 2 places de stationnement par tranche entière de 3 chambres ou unités d'hébergement.

Constructions à destination de **restaurants** :

- 1 place de stationnement par tranche entière de $10 m^2$ de salle de restaurant.

Constructions à destination de **bureaux** :

- 1 place de stationnement par tranche de $50 m^2$ de surface de plancher.

Constructions à destination de **commerces et activités de services** :

- 1 place de stationnement par tranche de $50 m^2$ de surface de plancher dédiée à la vente.
- Exceptions :
- Pour les commerces dont la surface de plancher dédiée à la vente est inférieure ou égale à $100 m^2$, l'exigence est réduite à une place de stationnement minimale.
- Une exemption totale peut être accordée aux commerces en secteur piétonnier, aux boutiques d'artisans locaux ou aux établissements à faible flux (exemple : commerces de proximité, librairies).

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP), ainsi que les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires, l'espace de stationnement doit être suffisant en nombre et en surface, y compris pour les manœuvres, et répondre aux besoins engendrés par l'usage de la construction.

Article 17 : Obligations minimales pour les vélos

- Les constructions à destination **d'habitation** de plus de 5 logements doivent prévoir un espace dédié au stationnement vélos correspondant au minimum à une superficie de 3 m² par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.
- Les constructions à destination de **bureaux** présentant une surface de plancher au moins égale à 250 m² doivent prévoir un espace dédié au stationnement vélos correspondant au minimum, à une superficie de 1,5m² par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.
- **Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)**, il sera exigé la réalisation d'un espace de stationnement vélos correspondant aux besoins du personnel et des usagers.

UC3 – Équipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Article 18 : Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

Chaque terrain doit disposer d'un accès de 3 mètres de largeur minimum. S'il est destiné à la desserte de plus de quatre logements, il aura les caractéristiques applicables aux voies (définies ci-dessous)

Les accès débouchant sur les voies doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic, de façon à éviter toute contrainte pour la circulation générale. Leur localisation sera choisie en tenant compte des plantations existantes, de l'éclairage public, des aménagements cyclables et de tout autre mobilier urbain des emprises publiques afin de ne pas devoir déplacer ou altérer ces éléments dans le cadre du projet.

Aucun accès privatif pour les véhicules automobiles ne sera autorisé sur les chemins dont la largeur ou l'équipement est incompatible avec la circulation publique (autre qu'agricole).

Article 19 : Voies

Les constructions et les aménagements seront desservis par des voies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ainsi que l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies à créer doivent présenter une largeur (emprise totale de la voie, tout mode) minimale de :

- **4 mètres** lorsque leur longueur est inférieure à 50 mètres et/ou si elles sont à sens unique.
- **6 mètres** lorsque leur longueur est supérieure à 50 mètres.

Elles comprendront une voie partagée pour les piétons et cyclistes et, dans les quartiers d'habitat, des places de stationnement réparties sur les emprises publiques (espace commun) à raison de 1 place pour 3 logements.

Les voies à créer en impasse ne peuvent desservir plus de 30 logements. Elles seront aménagées dans leur partie terminale si cela est nécessaire aux véhicules de services ou de secours.

Il sera imposé à toute nouvelle opération d'aménagement de raccorder sa voirie (rue et chemin piétonnier ou cyclable), en espace non privatif, à la voirie existante ou aux opérations contiguës possibles ultérieurement.

3.2. Desserte par les réseaux

Article 20 : Conditions de desserte des terrains pas les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

Remarque générale :

Les raccordements aux différents réseaux devront être étudiés avec les services techniques compétents et aménagés de façon à limiter au maximum leur impact sur les espaces publics.

Eau destinée à la consommation humaine :

Toute construction qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public. À défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit assurer sa conformité avec la réglementation.

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle qui suppose la production d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, sauf s'il n'y a pas de réseau collectif d'assainissement au droit de l'unité foncière concernée. Dans ces cas, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs d'assainissement semi-collectifs ou autonomes conformes aux normes en vigueur.

En cas d'assainissement semi-collectif, l'arrêté du 7 septembre 2009 modifié doit être respecté pour des installations dont la capacité de traitement est inférieure à 1,2 kg/j de DB05 (soit 20 équivalent-habitants), ou l'arrêté du 21 juillet 2015 pour les installations dont la capacité est supérieure à 20 équivalents-habitants.

Les aménageurs et constructeurs réaliseront, sur leur unité foncière et à leur charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant d'infiltrer les eaux traitées de l'assainissement non collectif. En cas d'impossibilité physique ou de capacité d'infiltration des sols insuffisante, justifiée par une étude de sol et de filière, les eaux traitées pourront être dirigées en totalité ou pour partie vers un exutoire (existant ou à créer), sous réserve de l'accord du propriétaire.

Les eaux résiduaires provenant des industries, des commerces et activités de services seront, suivant la nature des effluents, soumises à prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement.

Pour rappel : il sera fait application du L1331-10 du Code de la santé publique prévoyant que tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la collectivité compétente et que cette autorisation fixe les conditions du raccordement.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'infiltration directe des eaux pluviales sans jamais faire obstacle à leur libre écoulement ni augmenter le ruissellement et les nuisances par rapport à la situation initiale. Les aménageurs et constructeurs réaliseront, sur leur unité foncière et à leur charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant d'infiltrer les eaux pluviales sur leur terrain.

En cas d'impossibilité physique ou de capacité d'infiltration des sols insuffisante, des aménagements différents pourront être acceptés (rejet vers le réseau pluvial, rejet vers la canalisation publique de collecte...) avec un contrôle du débit de rejet et de la qualité des eaux rejetées adapté à la nature des sols. Ce rejet se fera dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs et de la réglementation :

- Si le terrain concerné se trouve dans une zone de risques liés aux inondations par remontée de nappe : se reporter au plan des risques naturels « eau » (pièce 4.3.1).
- Si les OAP précisent des dispositions différentes.
- S'il est démontré que les aménagements alternatifs susmentionnés sont techniquement irréalisables (nature du sol, topographie...) ou induisent des nuisances pour des tiers.
- Si le terrain mesure moins de 300 m².
- S'il est mis en place un dispositif commun à plusieurs constructions sur différents terrains.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sur tout terrain sont à la charge du constructeur.

Article 21 : Électricité – Téléphone – Internet

Si l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux seront enterrés.

Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

Dispositions applicables à la zone UD

La zone **UD** correspond aux secteurs d'habitat résidentiels dont les caractéristiques (urbaines, architecturales, paysagères, patrimoniales, etc.) justifient qu'ils soient préservés d'une surdensification.

Les principes réglementaires de la zone **UD** visent à y limiter la constructibilité par des justifications qui relèvent de la protection des paysages, des patrimoines et de la cohérence urbaine d'ensemble de la zone. Les règles relatives à la volumétrie, à l'implantation des constructions et au traitement des espaces libres ont pour objectif de mettre en place ces conditions de préservation des secteurs inscrits dans la zone.

UD1 – Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

1.1. Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone, sauf dispositions spécifiques contraires prévues par l'article UD.1.1.2. :

- Autorisation : ✓
- Autorisation sous conditions : *
- Interdiction : X

Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des constructions nouvelles et changements de destination faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme à compter de la date d'approbation du PLUi.

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT X /AUTORISE ✓	AUTORISÉ SOUS CONDITIONS notamment de ne pas générer de nuisances et d'être compatibles avec le caractère de la zone
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X	
	Exploitations forestières	X	
Habitation	Logement	✓	
	Hébergement	✓	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	*	Les nouvelles constructions sous réserve de présenter une SP inférieure à 400 m ² .
	Restauration	*	
	Commerce de gros	X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hôtels	X	
	Autres hébergements touristiques	X	

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT X /AUTORISE ✓	AUTORISÉ SOUS CONDITIONS notamment de ne pas générer de nuisances et d'être compatibles avec le caractère de la zone
	Cinéma	X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salle d'art et de spectacles	X	
	Équipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôts	*	À condition de présenter une emprise au sol inférieure à 50 m ² et d'être utilisé pour une activité de stockage liée à des activités artisanales ou résidentielles n'entraînant pas de nuisances.
	Bureaux	X	
	Centres de congrès et d'exposition	X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	

En sus du tableau ci-dessus et des dispositions communes à toutes les zones (article 5 « Prescriptions d'interdiction et de limitation de constructibilité »), **sont interdits** :

- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
- Conformément à l'article R421-23 du CU, sans déclaration préalable, le stationnement isolé ou collectif de caravanes ou de mobile homes pour une durée supérieure à 3 mois.
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables.
- L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines.
- Les occupations et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance, leur aspect ou leurs incidences sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité des quartiers d'habitat.

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

Toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite à l'article 1, et qui n'est pas soumise aux conditions particulières précisées ci-après, est autorisée.

- Les aménagements, constructions et installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont autorisés, s'ils sont destinés à des usages compatibles avec la proximité d'habitat.
- Les annexes à usage agricoles (dont les serres) et l'extension limitée des constructions à usage agricole, existantes à l'approbation du PLUi, sont autorisées sous réserve du respect du point précédent.
- Les dépôts de déchets et de matériaux usagers sont autorisés uniquement sur des secteurs spécifiquement aménagés à cet effet (dans le respect de la réglementation) et sous réserve de leur compatibilité avec la proximité d'habitat et de leur insertion environnementale et paysagère.
- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sol, sous réserve d'être liés à des travaux d'aménagement de réseaux (énergie, transports, etc.) et d'espace public (voiries, etc.), à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.

Les extensions, la réfection, l'adaptation et le changement de destination des constructions et installations existantes, autres que celles mentionnées à l'article 1, sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

1.2. Diversité de l'habitat et des usages

Article 3 : Diversification des typologies de logements

Sans objet.

Article 4 : Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements

Sans objet.

Article 5 : Préservation de la diversité commerciale

- [Se reporter à la prescription définie dans les dispositions communes à toutes les zones.](#)

UD2 – Caractéristiques architecturale, urbaine et écologique

2.1. Volumétrie et implantations des constructions

Article 6 : Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

- Les nouvelles constructions (et les extensions) veilleront à s'intégrer dans leur environnement urbain et, le cas échéant, à s'implanter **dans le prolongement des fronts bâtis** (continus ou non) des constructions avoisinantes qui existent à l'alignement des voies et emprises publiques.
- En cas d'implantation hors d'un alignement de fait ou si la continuité du front bâti est assurée par une construction ou par une des clôtures précisées ci-après, les constructions pourront être implantées en **recul de 3 mètres minimum** par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

- Seules les clôtures suivantes sont prises en compte :
 - Un mur de maçonnerie traditionnelle en pierre locale.
 - Un mur surmonté de ferronnerie traditionnelle (dispositif à claire-voie principalement composé d'un barreaudage vertical).

Une implantation différente des constructions sera admise ou imposée :

- Dans le cas d'implantations spécifiques définies dans les OAP.
- Dans le cas d'extensions, si elles sont réalisées dans le prolongement du bâtiment initial.
- Pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions avoisinantes :
- Ainsi, dans le cas de bâtiments voisins construits selon un alignement particulier, la nouvelle construction s'implantera avec un recul depuis l'alignement identique à celui de ces bâtiments.
- Dans le cas d'annexes.
- Lorsque la situation des constructions existantes sur l'unité foncière concernée ou la configuration du parcellaire ne permet pas l'implantation à l'alignement des voies et emprises publiques.
- Lorsque la construction projetée concerne un ensemble d'îlots, un îlot entier ou au moins deux faces contiguës d'un même îlot, ou encore une unité foncière de grande longueur de front sur rue supérieure à 35 mètres.
- En cas d'extension, de réfection ou d'adaptation d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle et à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- En raison de la proximité d'un élément naturel (arbre, haie...) participant à la qualité paysagère et écologique du site, dans le but d'éviter son abattage et ne pas compromettre son développement.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

Sous réserve de préserver la circulation des PMR au droit de l'immeuble considéré, l'accès aux réseaux, et dans le respect du règlement de voirie, le débord sur les voies et emprises publiques, sont autorisés :

- L'isolation extérieure du bâti,
- La végétalisation des façades.
- Les gouttières.

Ce débord est limité à 30 centimètres à compter de l'alignement.

Article 7 : Implantations par rapport aux limites séparatives

Les constructions **peuvent s'implanter** :

- En limites séparatives
- Soit **en retrait des limites séparatives** avec une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (retrait $\geq H / 2$), comptée à partir du sol naturel, **avec 3 mètres minimum**. Toutefois, dans ce cas, un mur pignon assurera la continuité recherchée.

L'implantation en limite séparative de fond de parcelle est possible si la hauteur de la construction est inférieure à 3 mètres à l'égout.

Implantation des constructions situées en frange des espaces agricoles ou naturels

- Les constructions doivent être implantées à une distance de 5 mètres minimum de la limite séparative avec les espaces agricoles ou naturels.
- Une bande plantée d'une hauteur minimale de 2 mètres doit être aménagée dans cette bande de 5 mètres, en privilégiant les essences locales.

- Les clôtures pleines ou de grande hauteur ne sont pas autorisées en limite avec ces espaces. Seules des clôtures visuellement perméables (type haie végétale, clôture grillagée basse) sont autorisées en limite avec ces espaces afin de préserver le caractère ouvert de ces paysages.
- Les constructions annexes doivent respecter ce retrait afin de préserver une cohérence avec la construction principale.

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions de moins de 12 m² d'emprise au sol et les ouvrages enterrés (caves, fondations, sous-sols) doivent être implantés en limites séparatives ou avec un retrait minimum de 2 mètres.
- Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux EICSP.

Une implantation différente des constructions peut être admise ou imposée :

- Dans le cas d'implantations spécifiques définies dans les OAP.
- Pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions avoisinantes.
- En raison de la proximité d'un élément naturel (arbre, haie...) participant à la qualité paysagère et écologique du site, dans le but d'éviter son abattage et ne pas compromettre son développement.

L'extension limitée d'une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes est autorisée dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative.

Article 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la plus basse des deux constructions.

Cette distance peut être réduite sans être inférieure à **2 mètres** lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Pour les EICSP.
- Entre une construction et une piscine : aucun recul minimal n'est retenu.
- Entre une construction principale et une annexe dont l'emprise au sol fait moins de 12 m².

Article 9 : Emprise au sol maximale des constructions

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux EICSP.

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :

- Pour les unités foncières d'une surface ≤ 800 m² : 40%
- Pour les unités foncières d'une surface comprise entre 800 m² et 1200 m² : 30%
- Pour les unités foncières d'une surface > 1200 m² : 20%

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux EICSP.

Sous réserve qu'elles s'insèrent de façon harmonieuse dans le tissu environnant et sans rupture paysagère dans l'épannelage existant, les constructions ne doivent pas dépasser les hauteurs maximales de :

- **10 mètres** au faîtage et **6 mètres** à l'égout (R+1+combles)
- **8 mètres** au point le plus haut de l'attique et **6 mètres** à l'acrotère (R+1+attique)
- Soit 2 niveaux droits maximum + 1 niveau sous combles ou en attique

Les façades exhaussées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.

Dans l'ensemble de la zone :

- Les sous-sols ou entresols ne dépassant pas le niveau du sol de plus de 1 mètre ne sont pas considérés comme des niveaux et inclus dans le calcul des hauteurs.
- La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'acrotère ou à l'égout de la toiture.

Dans le cas de terrains en pente :

Le point médian de chaque face extérieure concernée par la pente sert de référence pour le calcul de la hauteur. Dans le cas d'une nouvelle construction (ou d'une surélévation) réalisée sur un terrain en pente, la différence entre la plus petite et la plus haute façade ne peut excéder plus de 3m à l'égout du toit.

Une hauteur différente des constructions peut être admise ou imposée :

- Dans le cas d'hauteurs spécifiques définies dans les OAP.
- Dans le cas de logement de plain-pied à toit plat respectant la Réglementation Environnementale 2020.
- Pour une construction (ou une extension de construction) implantée en continuité d'une autre de plus grande hauteur et ce dans la limite de celle-ci et sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à l'intérêt patrimonial des lieux ou à celui de la construction préexistante, s'il existe.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction et de sa destination, devra, pour son expression architecturale et son aspect extérieur, s'inscrire harmonieusement dans les paysages communaux. Ceci n'exclut pas les constructions d'architecture contemporaine ou les constructions employant des techniques ou des matériaux d'intérêt environnemental (en application des dispositions de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme) dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti.

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

A) Prescriptions générales

De manière générale, les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture ou leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte à :

- Au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- Aux sites,
- Aux paysages naturels ou urbains,
- A la conservation des perspectives monumentales.

La réhabilitation ou la modification d'une construction ancienne doit permettre la conservation, l'amélioration et/ou la restitution de ses spécificités architecturales (volumes, percements et matériaux notamment). À cet effet, des dispositions différentes de celles prévues dans les sections B (traitement des façades, matériaux et couleurs des constructions) et C (toitures et ouvertures de toit) pourront être autorisées.

Cependant, des éléments de facture contemporaine de qualité peuvent être utilisés, notamment dans le cadre d'extension, si ceux-ci :

- permettent de garder la lecture du bâtiment originel sans le dénaturer,
- permettent de répondre aux enjeux environnementaux et de sobriété énergétique du bâti.

Bien qu'il soit privilégié des constructions faisant appel au vocabulaire architectural traditionnel, des constructions d'architectures contemporaines peuvent être acceptées.

L'ensemble des dispositions suivantes ne s'impose pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, si les conditions d'utilisation ou si des considérations architecturales le justifient.

B) Traitement des façades, matériaux et couleurs des constructions

Enduits, matériaux, revêtements :

De manière générale est privilégiée l'utilisation de matériaux traditionnels (pierre locale) qui s'harmonisent avec les constructions existantes (couleurs beiges, ocrées). L'utilisation de la pierre et des maçonneries enduites est recommandée pour les matériaux de façade.

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ;
- L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, en façade et en toiture.

Les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille, éléments vitrés, éléments de modénatures, d'encadrement, de bandeau, de chaînage, de corniche...) ne doivent pas être recouverts ou recevoir de mise en peinture. Ainsi, les façades en briques décorées doivent être préservées des enduits et des peintures.

L'usage d'éléments de modénature ou de détails architecturaux peut être mis en valeur par un traitement contrasté.

L'utilisation de bois, de matériaux innovants ou de dispositifs particuliers liés à la mise en œuvre d'une démarche environnementale est autorisée.

Doivent être conservés lisibles, et si nécessaire restaurés :

- Les devantures commerciales anciennes en menuiserie ;
- La pierre de taille ;
- Les éléments décoratifs (modénature, briques d'encadrements de baies, chaînes d'angle, bandeaux et corniches moulurées, décor de briques polychrome, etc.) ;
- Les pans de bois et les remplissages en torchis ou en brique ;

Couleur :

De manière générale, il sera privilégié des coloris rappelant les teintes locales, choisies en réflexion avec les constructions existantes.

L'usage de la couleur blanc pur (teinte de la gamme de RAL 9010) en tant que teinte principale du bâti est interdit hors détails architecturaux ou éléments de modénature.

Ouvertures et menuiseries extérieures :

Tout projet devra intégrer une réflexion sur les ouvertures et la manière dont elles jouent un rôle dans l'agencement et le rythme des façades. Dans ce cadre, la diversité de formes et de proportion est à limiter.

L'ajout de volets roulants extérieurs est autorisé, mais devra garantir une cohérence architecturale d'ensemble avec le bâti existant, notamment dans le cas de bâti ancien.

Restauration de l'existant, extensions et annexes :

Lors de l'extension ou du réaménagement de bâtiments existants, les modifications de l'aspect extérieur doivent être réalisées en accord avec l'existant et s'inscrire dans une composition d'ensemble.

Les extensions et les annexes (garages, boxes, locaux techniques, etc.) des constructions existantes doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal. Le bois peut être utilisé à condition de respecter le caractère de l'environnement bâti.

Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent par leurs matériaux et formes avec la construction principale. Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe, soit en s'intégrant dans le volume principal de l'habitation ou des annexes, soit en s'y adossant à la manière d'une dépendance.

Les abris de jardin auront un aspect simple, avec la possibilité d'utiliser le bois pour les façades.

C) Toitures et ouvertures de toit

Dispositions générales :

La couverture des toitures doit permettre à la construction de s'intégrer dans l'environnement communal en respectant l'aspect dominant des couvertures existantes. Elle doit présenter une simplicité de volume, une unité de conception et s'inscrire dans une composition d'ensemble, en tenant compte notamment de l'ordonnancement de la façade.

Lors de l'extension ou du réaménagement de bâtiments existants, les modifications de l'aspect des toitures et le recours à des châssis de toit ou lucarne doivent être réalisées en accord avec l'existant et s'inscrire dans une composition d'ensemble.

Des dispositions différentes peuvent être acceptées de manière dérogatoire si la composition architecturale et la configuration du projet le nécessitent.

L'ensemble de ces dispositions générales et suivantes ne s'applique pas aux vérandas.

Formes et revêtements des toitures :

La forme des toitures devra s'inscrire en continuité avec les toitures existantes dans l'environnement immédiat. Pour ce faire, elle présentera une simplicité des formes à deux ou quatre pentes. Lorsque l'implantation se fait en limite séparative, elle pourra ne présenter qu'une seule pente.

La pente des toitures sera comprise entre 40 et 60°, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Cette disposition ne s'applique pas lors de l'installation d'un dispositif de production d'énergie renouvelable ou de toitures végétalisées.

La réalisation de toitures à faible pente ($\leq 7^\circ$), de toitures végétalisées et de toits plats notamment les toits terrasses est autorisée.

La pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales, qui permettent de limiter ou d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou qui visent une économie des ressources naturelles, est autorisée.

Sont admises les tuiles ainsi que les ardoises. D'autres matériaux peuvent être envisagés sous réserve qu'ils s'intègrent avec cohérence au contexte architectural local. Le choix des couvertures devra également tenir compte des contraintes techniques propres au projet.

En conséquence, les couvertures d'aspect ondulé, plastique et fibrociment sont interdites sur le bâti à destination d'habitation, quelle que soit leur teinte. Elles sont autorisées pour les commerces, autres bâtis à destination d'activité d'abris ou d'entreposage notamment.

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

Ouvertures de toit :

Les châssis de toit doivent être encastrés, sans débord sur le plan de la toiture et présenter un rapport vertical (plus haut que large). Ils doivent avoir un rapport proportionné aux baies de la construction.

L'ajout de volets roulants extérieurs posés sur châssis de toit est autorisé, mais devra garantir une cohérence architecturale d'ensemble avec le bâti existant, notamment dans le cas de bâti ancien.

Les fenêtres de toit doivent :

- Ne pas dépasser le format châssis à bâtière traditionnel,
- Être intégré dans le plan de toiture dans les constructions anciennes,
- Par exception, une ou deux fenêtres de toit de plus grand format peuvent être autorisées sous réserve d'être de bonne composition architecturale.

Les ouvertures en saillie dans la toiture doivent être implantées dans la moitié inférieure du versant et être de forme rectangulaire dans le sens de la hauteur.

Les lucarnes sont autorisées. La couverture de ces lucarnes doit être réalisée avec les mêmes matériaux que le reste de la toiture. Les lucarnes traditionnelles et les ouvrages de charpenterie doivent être restaurés.

Les verrières et les puits de lumière sont autorisés.

Capteurs solaires

Se reporter à l'article 13.

D) Clôtures, sauf dispositions contraires liées au PPRL du Bessin

Règles générales

De manière générale, les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect et recevoir un traitement de finition en accord avec la construction principale et son environnement.

Les murs de clôture d'aspect traditionnel, y compris leurs éléments de détail (piliers, grilles et portails), seront préservés et restaurés avec les techniques et matériaux d'origine.

Les haies bocagères identifiées au règlement graphique supprimées doivent être remplacées.

Sont à privilégier :

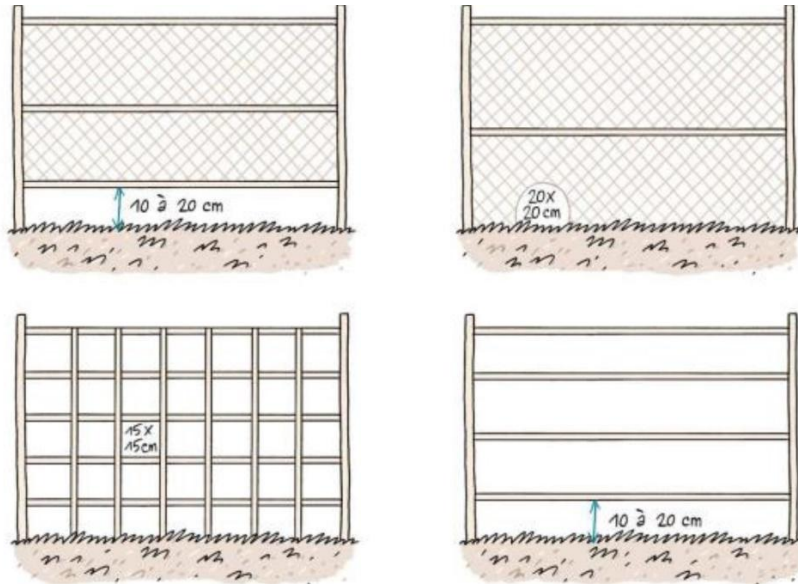
- Les murs en pierres apparentes jointoyées à la chaux ou les clôtures pleines à condition que celles-ci soient recouvertes d'un enduit ton pierre claire à base de chaux. Ce type de clôture est obligatoire dans les secteurs identifiés sur le règlement graphique « secteur à enjeu patrimonial et architectural » (L151-19).
- Les haies vives doublées ou non d'un grillage. Les essences végétales locales sont à privilégier. Elles devront être composées d'au minimum trois essences végétales.

Sont interdits :

- L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ;
- Les plaques de béton non enduites ;
- Les haies monospécifiques ;
- Les haies de résineux (thuya) ou d'essences invasives et/ou à pousse rapide (laurier palme, bambous, etc.).

Les murs et clôtures doivent prévoir des aménagements permettant le passage de la petite faune au niveau du sol (ouvertures dans les murs et murets, clôtures surélevées).

Schéma illustratif des types de clôtures permettant la circulation de la petite faune :



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune - © Bruxelles Environnement

Le long des berges des cours d'eau, en cas d'édification de clôtures, il s'agira de conserver un retrait suffisant permettant l'entretien de celles-ci.

Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue ne sont pas obligatoires.

La hauteur des clôtures sur rue ou en limite de voies privées ne peut excéder 1,5 mètre. Le cas échéant, elles peuvent s'aligner sur la hauteur des clôtures limitrophes existantes.

Elles doivent se présenter sous forme :

- De haies vives,
- De murs pleins en pierre ou maçonnerie recouverte d'un enduit teinté dans la masse à base de ciment-pierre ou de chaux blanche,
- De murs-bahut d'une hauteur de 90 cm maximum surmonté ou non d'une grille, d'un dispositif à claire-voie ou persienné et/ou doublés d'une haie vive.
- De grille ou grillage sans lamelle intégrées, doublés d'une haie vive. Dans ce cadre, la haie devra être d'une hauteur supérieure.

Les piliers sont autorisés pour encadrer les portails et les portillons. Les portails et portillons seront en harmonie avec la clôture.

Clôtures en limites séparatives

La hauteur des clôtures en limites séparatives ne peut excéder 2 mètres. Le cas échéant, elles peuvent s'aligner sur la hauteur des clôtures limitrophes existantes.

Elles doivent se présenter sous forme :

- De haies vives,
- De murs pleins en pierre ou maçonnerie recouverte d'un enduit teinté dans la masse à base de ciment-pierre ou de chaux blanche,
- De murs-bahut, d'une hauteur de 90 cm maximum, surmonté ou non : d'une grille, d'un dispositif à claire-voie ou persienné, de panneaux pleins (hors béton) et/ou doublés d'une haie vive.
- De panneaux pleins, hors béton,
- De grille ou grillage sans lamelle intégrées, doublée ou non d'une haie vive. Dans ce cadre, la haie devra être d'une hauteur supérieure.

Franges agricoles et naturelles :

En limite de zones naturelles (N) ou agricoles (A), les clôtures doivent être constituées de grillages doublés de haies indigènes, en particulier celles poussant spontanément sur le site.

E) Éléments techniques

Sauf impossibilité technique démontrée :

Les composteurs, les pompes à chaleurs, les citernes, les espaces de stockage des conteneurs à déchets et les récupérateurs d'eau doivent être dissimulés de la voie publique.

Les antennes satellitaires doivent toujours être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public. Elles doivent dans tous les cas être d'un coloris le plus proche possible des matériaux adjacents (toitures et façades).

Pour les constructions nouvelles, les compteurs électriques, boîtes aux lettres et autres éléments techniques similaires doivent être intégrés dans la clôture ou en façade. Pour les constructions existantes, une telle intégration doit être favorisée.

Article 12 : Règles relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés

- [Se reporter à la prescription définie dans les dispositions communes à toutes les zones.](#)

Article 13 : Performances énergétiques et environnementales

Toute construction doit être conforme à la Réglementation Environnementale en vigueur.

- La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés ainsi que l'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables sont encouragées au regard de 3 caractéristiques :
- Une performance énergétique.
- Un impact environnemental positif.
- Une pérennité de la solution retenue.
- L'implantation de ces dispositifs (panneau solaire, pompe à chaleur, etc.) doit être considérée comme un élément de composition architecturale à part entière.

L'installation de tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée dès lors qu'il ne nuit ni à la qualité architecturale du projet ni à la qualité urbaine des lieux telle qu'exigée au sein du règlement de la zone.

Elle doit faire l'objet d'une insertion judicieuse dans l'environnement sonore et urbain (teintes de toiture adaptées, masque paysager depuis les voies, zone de recul pour limiter l'incidence du bruit ou des odeurs des installations sur les propriétés voisines, etc.) En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine et à son esthétique.

L'implantation de panneaux photovoltaïques devra se faire prioritairement de manière à ne pas être visible depuis l'espace public, auquel cas, leur insertion devra être travaillée pour s'intégrer harmonieusement, depuis la rue, dans le paysage et le caractère architectural environnant.

2.3. Traitement des espaces non bâtis

Article 14 : Plantations, surfaces non imperméabilisées ou espaces verts et récréatifs

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager minimum afin de participer à l'insertion de la construction dans son site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion des eaux pluviales. Les plantations existantes doivent être préservées ou remplacées par des plantations de nature et de hauteur équivalentes, notamment en limite séparative lorsqu'elles ne sont pas construites. Seules les essences locales de haies sont autorisées. Les haies de résineux (thuya) ou d'essences invasives et/ou à pousse rapide (laurier palme, bambous...) sont interdites. La plantation de plusieurs espèces sera privilégiée.

- Les clôtures grillagées seront doublées de haies d'essences locales.
- Des haies vives ou des arbres d'essences locales masqueront les aires de stockage extérieur et faciliteront l'intégration dans le paysage des constructions de grande dimension.
- L'espace situé dans la marge de recul fera l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.
- Les aires de stationnement publiques à destination des véhicules légers sont plantées à raison de 1 arbre pour 4 places, lorsque les conditions techniques le permettent.

Tout projet de construction devra justifier du maintien de la plantation d'arbres en privilégiant une diversité d'essences locales et à raison d'un arbre minimum pour 100 m² de pleine terre, lorsque les conditions techniques le permettent.

La composition d'un espace vert d'un seul tenant et participant à la formation d'un îlot vert sera recherchée, en privilégiant le regroupement avec les espaces verts existants ou projetés, limitrophes.

Tout arbre de haute tige mature devra être conservé sauf à justifier :

- Que son état sanitaire ne permet pas sa conservation.
- Que le projet ne peut être implanté différemment au regard des autres dispositions du PLUi.
- Qu'il s'agit d'une essence allergène.

La surface d'espaces non imperméabilisés, qui devra être laissée libre de tout obstacle à l'infiltration des eaux de pluie dans le sol (construction, terrasse ou parking imperméable...) sera au moins égale à :

- Pour les unités foncières ≤ 800 m² : 50 % de l'unité foncière avec un minimum de 40% en pleine terre.
- Pour les unités foncières entre 800 m² et 1200 m² : 60% de l'unité foncière avec un minimum de 50% en pleine terre.
- Pour les unités foncières > 1200 m² : 70% de l'unité foncière avec un minimum de 60% en pleine terre.

Sont pris en compte dans les espaces non imperméabilisés :

- Les espaces aménagés sur dalle, en toiture ou terrasse avec minimum 50 centimètres d'épaisseur de terre.
- Les chemins piétons, à condition que leur emprise demeure perméable, et les aires de jeux.

- Les revêtements semi-perméables (pavés non jointés ou drainants, graviers, parkings engazonnés) à condition qu'ils soient limités aux espaces de circulation et aux aires de stationnement en surface.

Article 15 : Éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique

- [Se reporter à la prescription définie dans les dispositions communes à toutes les zones.](#)

2.4. Stationnement

Article 16 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés

Dispositions générales

Le stationnement de véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré hors des voies de desserte. Les normes de stationnement s'appliquent aux constructions neuves, à la création de logements, au changement de destination, à l'extension de locaux commerciaux/d'activités.

Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Ces obligations ne s'appliquent pas au stationnement groupé reporté.

En cas d'impossibilité technique de se stationner sur la même parcelle, le stationnement peut être réalisé sur une unité foncière dans un périmètre d'environ 150 mètres autour de la construction.

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher ou de surface de vente, le calcul se fait par tranche entière entamée. Par exemple, lorsqu'il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, pour une construction de 70 m² de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.

Normes de stationnement des véhicules automobiles :

Les aires de stationnement comprenant plus de 4 places devront disposer d'au moins un emplacement répondant aux dimensions d'une place de stationnement pour personne à mobilité réduite.

Constructions à destination **de logement** :

- Au moins 1 place de stationnement non couverte pour tout logement dont la SP est au plus égale à 60 m².
- Au moins 2 places de stationnement non couverte pour tout logement dont la SP est supérieure à 60m².
- Pour les logements locatifs financés par l'État, le nombre de places n'est pas réglementé.

Constructions à destination **d'hébergement** (dont résidences services) :

- Au moins 1 place de stationnement pour 2 unités d'hébergement.

Constructions à destination **d'hôtels et structures d'hébergement hôtelier** :

- Au moins 2 places de stationnement par tranche entière de 3 chambres ou unités d'hébergement.

Constructions à destination de **restaurants** :

- 1 place de stationnement par tranche entière de 10m² de salle de restaurant.

Constructions à destination de **bureaux** :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.
-

Constructions à destination de **commerces et activités de services** :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher dédiée à la vente.
- Exceptions :
- Pour les commerces dont la surface de plancher dédiée à la vente est inférieure ou égale à 100 m², l'exigence est réduite à une place de stationnement minimale.
- Une exemption totale peut être accordée aux commerces en secteur piétonnier, aux boutiques d'artisans locaux ou aux établissements à faible flux (exemple : commerces de proximité, librairies).

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP), ainsi que les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire, l'espace de stationnement doit être suffisant en nombre et en surface, y compris pour les manœuvres, et répondre aux besoins engendrés par l'usage de la construction.

Article 17 : Obligations minimales pour les vélos

- Les constructions à destination **d'habitation** de plus de 5 logements doivent prévoir un espace dédié au stationnement vélos correspondant au minimum à une superficie de 3 m² par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.
- Les constructions à destination de **bureaux** présentant une surface de plancher au moins égale à 250 m² doivent prévoir un espace dédié au stationnement vélos correspondant au minimum, à une superficie de 1,5m² par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.
- **Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)**, il sera exigé la réalisation d'un espace de stationnement vélos correspondant aux besoins du personnel et des usagers.

UD3 – Équipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Article 18 : Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

Chaque terrain doit disposer d'un accès de 3 mètres de largeur minimum. S'il est destiné à la desserte de plus de quatre logements, il aura les caractéristiques applicables aux voies (définies ci-dessous)

Les accès débouchant sur les voies doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic, de façon à éviter toute contrainte pour la circulation générale. Leur localisation sera choisie en tenant compte des plantations existantes, de l'éclairage public, des aménagements cyclables et de tout autre mobilier urbain des emprises publiques afin de ne pas devoir déplacer ou altérer ces éléments dans le cadre du projet.

Aucun accès privatif pour les véhicules automobiles ne sera autorisé sur les chemins dont la largeur ou l'équipement est incompatible avec la circulation publique (autre qu'agricole).

Article 19 : Voies

Les constructions et les aménagements seront desservis par des voies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ainsi que l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies à créer doivent présenter une largeur (emprise totale de la voie, tout modes) minimale de :

- **4 mètres** lorsque leur longueur est inférieure à 50 mètres et/ou si elles sont à sens unique.

- **6 mètres** lorsque leur longueur est supérieure à 50 mètres.

Elles comprendront une voie partagée pour les piétons et cyclistes et, dans les quartiers d'habitat, des places de stationnement réparties sur les emprises publiques (espace commun) à raison de 1 place pour 3 logements.

Les voies à créer en impasse, dont l'entrée, unique, fait également office de sortie pour ses usagers, ne peuvent desservir plus de 10 logements. Elles seront aménagées dans leur partie terminale si cela est nécessaire aux véhicules de services ou de secours.

Il sera imposé à toute nouvelle opération d'aménagement de raccorder sa voirie (rue et chemin piédestre ou cyclable), en espace non privatif, à la voirie existante ou aux opérations contiguës possibles ultérieurement.

3.2. Desserte par les réseaux

Article 20 : Conditions de desserte des terrains pas les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

Remarque générale :

Les raccordements aux différents réseaux devront être étudiés avec les services techniques compétents et aménagés de façon à limiter au maximum leur impact sur les espaces publics.

Eau destinée à la consommation humaine :

Toute construction qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public. À défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit assurer sa conformité avec la réglementation.

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle qui suppose la production d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, sauf s'il n'y a pas de réseau collectif d'assainissement au droit de l'unité foncière concernée. Dans ces cas, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs d'assainissement semi-collectifs ou autonomes conformes aux normes en vigueur.

En cas d'assainissement semi-collectif, l'arrêté du 7 septembre 2009 modifié doit être respecté pour des installations dont la capacité de traitement est inférieure à 1,2 kg/j de DB05 (soit 20 équivalent-habitants), ou l'arrêté du 21 juillet 2015 pour les installations dont la capacité est supérieure à 20 équivalents-habitants.

Les aménageurs et constructeurs réaliseront, sur leur unité foncière et à leur charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant d'infiltrer les eaux traitées de l'assainissement non collectif. En cas d'impossibilité physique ou de capacité d'infiltration des sols insuffisante, justifiée par une étude de sol et de filière, les eaux traitées pourront être dirigées en totalité ou pour partie vers un exutoire (existant ou à créer), sous réserve de l'accord du propriétaire.

Les eaux résiduaires provenant des industries, des commerces et activités de services seront, suivant la nature des effluents, soumises à prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement.

Pour rappel : il sera fait application du L1331-10 du Code de la santé publique prévoyant que tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la collectivité compétente et que cette autorisation fixe les conditions du raccordement.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'infiltration directe des eaux pluviales sans jamais faire obstacle à leur libre écoulement ni augmenter le ruissellement et les nuisances par rapport à la situation initiale. Les aménageurs et constructeurs réaliseront, sur leur unité foncière et à leur charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant d'infiltrer les eaux pluviales sur leur terrain.

En cas d'impossibilité physique ou de capacité d'infiltration des sols insuffisante, des aménagements différents pourront être acceptés (rejet vers le réseau pluvial, rejet vers la canalisation publique de collecte...) avec un contrôle du débit de rejet et de la qualité des eaux rejetées adapté à la nature des sols. Ce rejet se fera dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs et de la réglementation :

- Si le terrain concerné se trouve dans une zone de risques liés aux inondations par remontée de nappe : se reporter au plan des risques naturels « eau » (pièce 4.3.1).
- Si les OAP précisent des dispositions différentes.
- S'il est démontré que les aménagements alternatifs susmentionnés sont techniquement irréalisables (nature du sol, topographie...) ou induisent des nuisances pour des tiers.
- Si le terrain mesure moins de 300 m².
- S'il est mis en place un dispositif commun à plusieurs constructions sur différents terrains.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sur tout terrain sont à la charge du constructeur.

Article 21 : Électricité – Téléphone – Internet

Si l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux seront enterrés.

Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

Dispositions applicables à la zone UH

La zone **UH** correspond aux secteurs urbains mixtes à dominante d'habitat des petits villages et hameaux. Sont généralement classés en UH des ensembles mixtes (bourgs de petits villages ou hameaux structurants) majoritairement résidentiels et comptabilisant *a minima* une quinzaine de constructions.

Les dispositions réglementaires de la zone **UH** visent à permettre l'accueil de nouvelles constructions en dents creuses sous réserve que cela n'entraîne pas de consommation d'espaces agronaturels et que les communes concernées répondent à plusieurs critères justifiant de la constructibilité de ces secteurs.

UH1 – Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

1.1. Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone, sauf dispositions spécifiques contraires prévues par l'article UH.1.1.2. :

- Autorisation : ✓
- Autorisation sous conditions : *
- Interdiction : X

Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des constructions nouvelles et changements de destination faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme à compter de la date d'approbation du PLUi.

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT X /AUTORISE ✓	AUTORISÉ SOUS CONDITIONS notamment de ne pas générer de nuisances et d'être compatibles avec le caractère de la zone
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X	
	Exploitations forestières	X	
Habitation	Logement	✓	Pour la création de logements sur des unités foncières de plus de 1500 m ² : respecter la densité minimale de 12 logements à l'hectare, sauf si des OAP prescrivent une densité différente.
	Hébergement	✓	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	*	Les nouvelles constructions sous réserve de présenter une SP inférieure à 400 m ² .
	Restauration	✓	
	Commerce de gros	*	Les nouvelles constructions sous réserve de présenter une SP inférieure à 400 m ² .
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	*	
	Hôtels	✓	
	Autres hébergements	X	

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT X /AUTORISE ✓	AUTORISÉ SOUS CONDITIONS notamment de ne pas générer de nuisances et d'être compatibles avec le caractère de la zone
	touristiques		
	Cinéma	X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	
	Salle d'art et de spectacles	X	
	Équipements sportifs	✓	
	Autres équipements recevant du public	✓	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôts	*	À condition de présenter une emprise au sol inférieure à 50 m ² et d'être utilisé pour une activité de stockage liée à des activités artisanales ou résidentielles n'entraînant pas de nuisances.
	Bureaux	X	
	Centres de congrès et d'exposition	X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	

En sus du tableau ci-dessus et des dispositions communes à toutes les zones (article 5 « Prescriptions d'interdiction et de limitation de constructibilité »), **sont interdits** :

- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
- Conformément à l'article R421-23 du CU, sans déclaration préalable, le stationnement isolé ou collectif de caravanes ou de mobile homes pour une durée supérieure à 3 mois.
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables.
- L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines.
- Les occupations et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance, leur aspect ou leurs incidences sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité des quartiers d'habitat.

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

Toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite à l'article 1, et qui n'est pas soumise aux conditions particulières précisées ci-après, est autorisée.

- Les aménagements, constructions et installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont autorisés, s'ils sont destinés à des usages compatibles avec la proximité d'habitat.
- Les annexes à usage agricole (dont les serres) et l'extension limitée des constructions à usage agricole, existantes à l'approbation du PLUi, sont autorisées sous réserve du respect du point précédent.
- Les dépôts de déchets et de matériaux usagers sont autorisés uniquement sur des secteurs spécifiquement aménagés à cet effet (dans le respect de la réglementation) et sous réserve de leur compatibilité avec la proximité d'habitat et de leur insertion environnementale et paysagère.
- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sol, sous réserve d'être liés à des travaux d'aménagement de réseaux (énergie, transports, etc.) et d'espace public (voiries, etc.), à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.

Les extensions, la réfection, l'adaptation et le changement de destination des constructions et installations existantes, autres que celles mentionnées à l'article 1, sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

1.2. Diversité de l'habitat et des usages

Article 3 : Diversification des typologies de logements

Sans objet.

Article 4 : Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements

Sans objet.

Article 5 : Préservation de la diversité commerciale

- [Se reporter à la prescription définie dans les dispositions communes à toutes les zones.](#)

UH2 – Caractéristiques architecturale, urbaine et écologique

2.1. Volumétrie et implantations des constructions

Article 6 : Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

- Les nouvelles constructions (et les extensions) veilleront à s'intégrer dans leur environnement urbain et, le cas échéant, à s'implanter **dans le prolongement des fronts bâtis** (continus ou non) des constructions avoisinantes qui existent à l'alignement des voies et emprises publiques.
- En cas d'implantation hors d'un alignement de fait ou si la continuité du front bâti est assurée par une construction ou par une des clôtures précisées ci-après, les constructions pourront être implantées en **recul de 3 mètres minimum** par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

- Seules les clôtures suivantes sont prises en compte :
 - Un mur de maçonnerie traditionnelle en pierre locale.
 - Un mur surmonté de ferronnerie traditionnelle (dispositif à claire-voie principalement composé d'un barreaudage vertical).

Une implantation différente des constructions sera admise ou imposée :

- Dans le cas d'implantations spécifiques définies dans les OAP.
- Dans le cas d'extensions, si elles sont réalisées dans le prolongement du bâtiment initial.
- Pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions avoisinantes :
- Ainsi, dans le cas de bâtiments voisins construits selon un alignement particulier, la nouvelle construction s'implantera avec un recul depuis l'alignement identique à celui de ces bâtiments.
- Dans le cas d'annexes.
- Lorsque la situation des constructions existantes sur l'unité foncière concernée ou la configuration du parcellaire ne permet pas l'implantation à l'alignement des voies et emprises publiques.
- Lorsque la construction projetée concerne un ensemble d'îlots, un îlot entier ou au moins deux faces contiguës d'un même îlot, ou encore une unité foncière de grande longueur de front sur rue supérieure à 35 mètres.
- En cas d'extension, de réfection ou d'adaptation d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle et à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- En raison de la proximité d'un élément naturel (arbre, haie...) participant à la qualité paysagère et écologique du site, dans le but d'éviter son abattage et ne pas compromettre son développement.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

Sous réserve de préserver la circulation des PMR au droit de l'immeuble considéré, l'accès aux réseaux, et dans le respect du règlement de voirie, le débord sur les voies et emprises publiques, sont autorisés :

- L'isolation extérieure du bâti.
- La végétalisation des façades.
- Les gouttières.

Ce débord est limité à 30 centimètres à compter de l'alignement.

Article 7 : Implantations par rapport aux limites séparatives

Les constructions **peuvent s'implanter** :

- En limites séparatives latérales
- Soit en retrait des limites séparatives avec une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (retrait $\geq H/2$), comptée à partir du sol naturel, avec 3 mètres minimum. Toutefois, dans ce cas, un mur pignon assurera la continuité recherchée.

L'implantation en limite séparative de fond de parcelle est possible si la hauteur de la construction est inférieure à 3 mètres à l'égout.

Implantation des constructions situées en frange des espaces agricoles ou naturels

- Les constructions doivent être implantées à une distance de 5 mètres minimum de la limite séparative avec les espaces agricoles ou naturels.
- Une bande plantée d'une hauteur minimale de 2 mètres doit être aménagée dans cette bande de 5 mètres, en privilégiant les essences locales.

- Les clôtures pleines ou de grande hauteur ne sont pas autorisées en limite avec ces espaces. Seules des clôtures visuellement perméables (type haie végétale, clôture grillagée basse) sont autorisées en limite avec ces espaces afin de préserver le caractère ouvert de ces paysages.
- Les constructions annexes doivent respecter ce retrait afin de préserver une cohérence avec la construction principale.

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions de moins de 12 m² d'emprise au sol et les ouvrages enterrés (caves, fondations, sous-sols) doivent être implantées en limites séparatives ou avec un retrait minimum de 2 mètres.
- Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux EICSP.

Une implantation différente des constructions peut être admise ou imposée :

- Dans le cas d'implantations spécifiques définies dans les OAP.
- Pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions avoisinantes.
- En raison de la proximité d'un élément naturel (arbre, haie...) participant à la qualité paysagère et écologique du site, dans le but d'éviter son abattage et ne pas compromettre son développement.

L'extension limitée d'une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes est autorisée dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative.

Article 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à **3 mètres**. Cette distance peut être réduite sans être inférieure à **2 mètres** lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Pour les EICSP.
- Entre une construction et une piscine : aucun recul minimal n'est retenu.
- Entre une construction principale et une annexe dont l'emprise au sol fait moins de 12 m².

Article 9 : Emprise au sol maximale des constructions

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux EICSP.

L'emprise maximale des constructions est fixée à :

- Pour les unités foncières d'une surface ≤ 500 m² : 50%
- Pour les unités foncières d'une surface comprise entre 500 m² et 1000 m² : 40%
- Pour les unités foncières d'une surface > 1000 m² : 30%

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux EICSP.

Sous réserve qu'elles s'insèrent de façon harmonieuse dans le tissu environnant et sans rupture paysagère dans l'épannelage existant, les constructions ne doivent pas dépasser les hauteurs maximales de :

- **10 mètres** au faîtage et **6 mètres** à l'égout (R+1+combles).
- **8 mètres** au point le plus haut de l'attique et **6 mètres** à l'acrotère (R+1+attique).
- Soit 2 niveaux droits maximum + 1 niveau sous combles ou en attique.

Dans l'ensemble de la zone :

- Les sous-sols ou entresols ne dépassant pas le niveau du sol de plus de 1 mètre ne sont pas considérés comme des niveaux.
- La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'acrotère ou à l'égout de la toiture.
- Les sous-sols ou entresols qui ne dépassent pas le niveau du sol de plus d'un mètre ne sont pas inclus dans le calcul des hauteurs.

Dans le cas de terrains en pente :

Le point médian de chaque face extérieure concernée par la pente sert de référence pour le calcul de la hauteur. Dans le cas d'une nouvelle construction (ou d'une surélévation) réalisée sur un terrain en pente, la différence entre la plus petite et la plus haute façade ne peut excéder plus de 3m à l'égout du toit.

Une implantation différente des constructions peut être admise ou imposée :

- Dans le cas de hauteurs spécifiques définies dans les OAP
- Dans le cas de logement de plain-pied à toit plat respectant la Réglementation Environnementale 2020.
- Pour une construction (ou une extension de construction) implantée en continuité d'une autre de plus grande hauteur et ce dans la limite de celle-ci et sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à l'intérêt patrimonial des lieux ou à celui de la construction préexistante, s'il existe

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction et de sa destination, devra, pour son expression architecturale et son aspect extérieur, s'inscrire harmonieusement dans les paysages communaux. Ceci n'exclut pas les constructions d'architecture contemporaine ou les constructions employant des techniques ou des matériaux d'intérêt environnemental (en application des dispositions de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme) dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti.

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

A) Prescriptions générales

De manière générale, les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture ou leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte :

- Au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- Aux sites,
- Aux paysages naturels ou urbains,
- A la conservation des perspectives monumentales.

La réhabilitation ou la modification d'une construction ancienne doit permettre la conservation, l'amélioration et/ou la restitution de ses spécificités architecturales (volumes, percements et matériaux notamment). À cet effet, des dispositions différentes de celles prévues dans les sections B (traitement des façades, matériaux et couleurs des constructions) et C (toitures et ouvertures de toit) pourront être autorisées.

Cependant, des éléments de facture contemporaine de qualité peuvent être utilisés, notamment dans le cadre d'extension, si ceux-ci :

- permettent de garder la lecture du bâtiment originel sans le dénaturer,
- permettent de répondre aux enjeux environnementaux et de sobriété énergétique du bâti.

Bien qu'il soit privilégié des constructions faisant appel au vocabulaire architectural traditionnel, des constructions d'architectures contemporaines peuvent être acceptées.

L'ensemble des dispositions suivantes ne s'impose pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, si les conditions d'utilisation ou si des considérations architecturales le justifient.

B) Traitement des façades, matériaux et couleurs des constructions

Enduits, matériaux, revêtements :

De manière générale est privilégiée l'utilisation de matériaux traditionnels (pierre locale) qui s'harmonisent avec les constructions existantes (couleurs beiges, ocrées). L'utilisation de la pierre et des maçonneries enduites est recommandée pour les matériaux de façade.

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ;
- L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, en façade et en toiture.

Les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille, éléments vitrés, éléments de modénatures, d'encadrement, de bandeau, de chaînage, de corniche...) ne doivent pas être recouverts ou recevoir de mise en peinture. Ainsi, les façades en briques décorées doivent être préservées des enduits et des peintures.

L'usage d'éléments de modénature ou de détails architecturaux peut être mis en valeur par un traitement contrasté.

L'utilisation de bois, de matériaux innovants ou de dispositifs particuliers liés à la mise en œuvre d'une démarche environnementale est autorisée.

Doivent être conservés lisibles, et si nécessaire restaurés :

- Les devantures commerciales anciennes en menuiserie ;
- La pierre de taille ;
- Les éléments décoratifs (modénature, briques d'encadrements de baies, chaînes d'angle, bandeaux et corniches moulurées, décor de briques polychrome, etc.) ;
- Les pans de bois et les remplissages en torchis ou en brique ;

Couleur :

De manière générale, il sera privilégié des coloris rappelant les teintes locales, choisies en réflexion avec les constructions existantes.

L'usage de la couleur blanc pur (teinte de la gamme de RAL 9010) en tant que teinte principale du bâti est interdit hors détails architecturaux ou éléments de modénature.

Ouvertures et menuiseries extérieures :

Tout projet devra intégrer une réflexion sur les ouvertures et la manière dont elles jouent un rôle dans l'agencement et le rythme des façades. Dans ce cadre, la diversité de formes et de proportion est à limiter.

L'ajout de volets roulants extérieurs est autorisé, mais devra garantir une cohérence architecturale d'ensemble avec le bâti existant, notamment dans le cas de bâti ancien.

Restauration de l'existant, extensions et annexes :

Lors de l'extension ou du réaménagement de bâtiments existants, les modifications de l'aspect extérieur doivent être réalisées en accord avec l'existant et s'inscrire dans une composition d'ensemble.

Les extensions et les annexes (garages, boxes, locaux techniques, etc.) des constructions existantes doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal. Le bois peut être utilisé à condition de respecter le caractère de l'environnement bâti.

Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent par leurs matériaux et formes avec la construction principale. Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe, soit en s'intégrant dans le volume principal de l'habitation ou des annexes, soit en s'y adossant à la manière d'une dépendance.

Les abris de jardin auront un aspect simple, avec la possibilité d'utiliser le bois pour les façades.

C) Toitures et ouvertures de toit

Dispositions générales :

La couverture des toitures doit permettre à la construction de s'intégrer dans l'environnement communal en respectant l'aspect dominant des couvertures existantes. Elle doit présenter une simplicité de volume, une unité de conception et s'inscrire dans une composition d'ensemble, en tenant compte notamment de l'ordonnancement de la façade.

Lors de l'extension ou du réaménagement de bâtiments existants, les modifications de l'aspect des toitures et le recours à des châssis de toit ou lucarne doivent être réalisées en accord avec l'existant et s'inscrire dans une composition d'ensemble.

Des dispositions différentes peuvent être acceptées de manière dérogatoire si la composition architecturale et la configuration du projet le nécessitent.

L'ensemble de ces dispositions générales et suivantes ne s'applique pas aux vérandas.

Formes et revêtements des toitures :

La forme des toitures devra s'inscrire en continuité avec les toitures existantes dans l'environnement immédiat. Pour ce faire, elle présentera une simplicité des formes à deux ou quatre pentes. Lorsque l'implantation se fait en limite séparative, elle pourra ne présenter qu'une seule pente.

La pente des toitures sera comprise entre 40 et 60°, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Cette disposition ne s'applique pas lors de l'installation d'un dispositif de production d'énergie renouvelable ou de toitures végétalisées.

La réalisation de toitures à faible pente ($\leq 7^\circ$), de toitures végétalisées et de toits plats notamment les toits terrasses est autorisée.

La pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales, qui permettent de limiter ou d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou qui visent une économie des ressources naturelles, est autorisée.

Sont admises les tuiles ainsi que les ardoises. D'autres matériaux peuvent être envisagés sous réserve qu'ils s'intègrent avec cohérence au contexte architectural local. Le choix des couvertures devra également tenir compte des contraintes techniques propres au projet.

En conséquence, les couvertures d'aspect ondulé, plastique et fibrociment sont interdites sur le bâti à destination d'habitation, quelle que soit leur teinte. Elles sont autorisées pour les commerces, autres bâtis à destination d'activité d'abris ou d'entreposage notamment.

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

Ouvertures de toit :

Les châssis de toit doivent être encastrés, sans débord sur le plan de la toiture et présenter un rapport vertical (plus haut que large). Ils doivent avoir un rapport proportionné aux baies de la construction.

L'ajout de volets roulants extérieurs posés sur châssis de toit est autorisé, mais devra garantir une cohérence architecturale d'ensemble avec le bâti existant, notamment dans le cas de bâti ancien.

Les fenêtres de toit doivent :

- Ne pas dépasser le format châssis à bâtière traditionnel,
- Être intégré dans le plan de toiture dans les constructions anciennes,
- Par exception, une ou deux fenêtres de toit de plus grand format peuvent être autorisées sous réserve d'être de bonne composition architecturale.

Les ouvertures en saillie dans la toiture doivent être implantées dans la moitié inférieure du versant et être de forme rectangulaire dans le sens de la hauteur.

Les lucarnes sont autorisées. La couverture de ces lucarnes doit être réalisée avec les mêmes matériaux que le reste de la toiture. Les lucarnes traditionnelles et les ouvrages de charpenterie doivent être restaurés.

Les verrières et les puits de lumière sont autorisés.

Capteurs solaires

Se reporter à l'article 13.

D) Clôtures, sauf dispositions contraires liées au PPRL du Bessin

Règles générales

De manière générale, les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect et recevoir un traitement de finition en accord avec la construction principale et son environnement.

Les murs de clôture d'aspect traditionnel, y compris leurs éléments de détail (piliers, grilles et portails), seront préservés et restaurés avec les techniques et matériaux d'origine.

Les haies bocagères identifiées au règlement graphique supprimées doivent être remplacées.

Sont à privilégier :

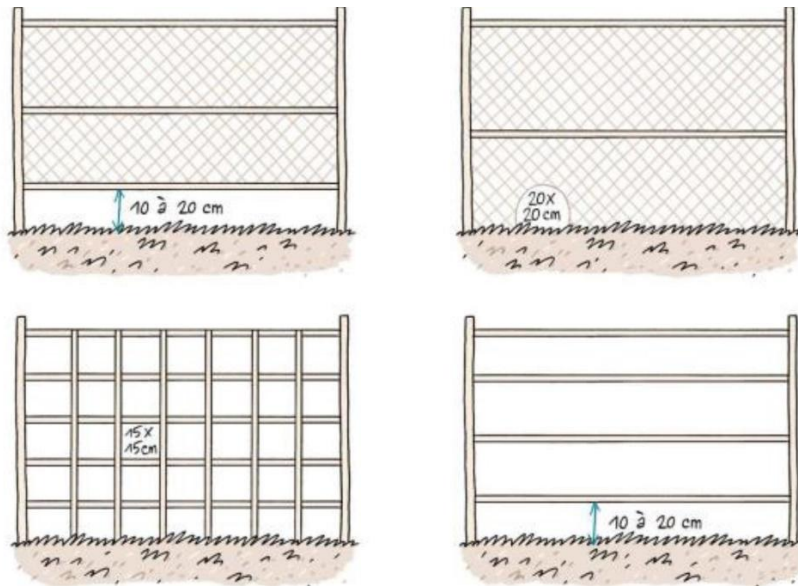
- Les murs en pierres apparentes jointoyées à la chaux ou les clôtures pleines à condition que celles-ci soient recouvertes d'un enduit ton pierre claire à base de chaux. Ce type de clôture est obligatoire dans les secteurs identifiés sur le règlement graphique « secteur à enjeu patrimonial et architectural » (L151-19).
- Les haies vives doublées ou non d'un grillage. Les essences végétales locales sont à privilégier. Elles devront être composées d'au minimum trois essences végétales.

Sont interdits :

- L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ;
- Les plaques de béton non enduites ;
- Les haies monospécifiques ;
- Les haies de résineux (thuya) ou d'essences invasives et/ou à pousse rapide (laurier palme, bambous, etc.).

Les murs et clôtures doivent prévoir des aménagements permettant le passage de la petite faune au niveau du sol (ouvertures dans les murs et murets, clôtures surélevées).

Schéma illustratif des types de clôtures permettant la circulation de la petite faune :



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune - © Bruxelles Environnement

Le long des berges des cours d'eau, en cas d'édification de clôtures, il s'agira de conserver un retrait suffisant permettant l'entretien de celles-ci.

Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue ne sont pas obligatoires.

La hauteur des clôtures sur rue ou en limite de voies privées ne peut excéder 1,5 mètre. Le cas échéant, elles peuvent s'aligner sur la hauteur des clôtures limitrophes existantes.

Elles doivent se présenter sous forme :

- De haies vives,
- De murs pleins en pierre ou maçonnerie recouverte d'un enduit teinté dans la masse à base de ciment-pierre ou de chaux blanche,
- De murs-bahut d'une hauteur de 90 cm maximum surmonté ou non d'une grille, d'un dispositif à claire-voie ou persienné et/ou doublés d'une haie vive.
- De grille ou grillage sans lamelle intégrées, doublés d'une haie vive. Dans ce cadre, la haie devra être d'une hauteur supérieure.

Les piliers sont autorisés pour encadrer les portails et les portillons. Les portails et portillons seront en harmonie avec la clôture.

Clôtures en limites séparatives

La hauteur des clôtures en limites séparatives ne peut excéder 2 mètres. Le cas échéant, elles peuvent s'aligner sur la hauteur des clôtures limitrophes existantes.

Elles doivent se présenter sous forme :

- De haies vives,
- De murs pleins en pierre ou maçonnerie recouverte d'un enduit teinté dans la masse à base de ciment-pierre ou de chaux blanche,
- De murs-bahut, d'une hauteur de 90 cm maximum, surmonté ou non : d'une grille, d'un dispositif à claire-voie ou persienné, de panneaux pleins (hors béton) et/ou doublés d'une haie vive.
- De panneaux pleins, hors béton,
- De grille ou grillage sans lamelle intégrées, doublée ou non d'une haie vive. Dans ce cadre, la haie devra être d'une hauteur supérieure.

Franges agricoles et naturelles :

En limite de zones naturelles (N) ou agricoles (A), les clôtures doivent être constituées de grillages doublés de haies indigènes, en particulier celles poussant spontanément sur le site.

E) Éléments techniques

Sauf impossibilité technique démontrée :

Les composteurs, les pompes à chaleurs, les citernes, les espaces de stockage des conteneurs à déchets et les récupérateurs d'eau doivent être dissimulés de la voie publique.

Les antennes satellitaires doivent toujours être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public. Elles doivent dans tous les cas être d'un coloris le plus proche possible des matériaux adjacents (toitures et façades).

Pour les constructions nouvelles, les compteurs électriques, boîtes aux lettres et autres éléments techniques similaires doivent être intégrés dans la clôture ou en façade. Pour les constructions existantes, une telle intégration doit être favorisée.

Article 12 : Règles relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés

- [Se reporter à la prescription définie dans les dispositions communes à toutes les zones.](#)

Article 13 : Performances énergétiques et environnementales

Toute construction doit être conforme à la Réglementation Environnementale en vigueur.

- La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés ainsi que l'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables est encouragée au regard de 3 caractéristiques :
- Une performance énergétique.
- Un impact environnemental positif.
- Une pérennité de la solution retenue.
- L'implantation de ces dispositifs (panneau solaire, pompe à chaleur, etc.) doit être considérée comme un élément de composition architecturale à part entière.

L'installation de tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée dès lors qu'il ne nuit ni à la qualité architecturale du projet ni à la qualité urbaine des lieux telle qu'exigée au sein du règlement de la zone.

Elle doit faire l'objet d'une insertion judicieuse dans l'environnement sonore et urbain (teintes de toiture adaptées, masque paysager depuis les voies, zone de recul pour limiter l'incidence du bruit ou des odeurs des installations sur les propriétés voisines, etc.) En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine et à son esthétique.

L'implantation de panneaux photovoltaïques devra se faire prioritairement de manière à ne pas être visible depuis l'espace public, auquel cas, leur insertion devra être travaillée pour s'intégrer harmonieusement, depuis la rue, dans le paysage et le caractère architectural environnant.

2.3. Traitement des espaces non bâtis

Article 14 : Plantations, surfaces non imperméabilisées ou espaces verts et récréatifs

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager minimum afin de participer à l'insertion de la construction dans son site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion des eaux pluviales. Les plantations existantes doivent être préservées ou remplacées par des plantations de nature et de hauteur équivalentes, notamment en limite séparative lorsqu'elles ne sont pas construites. Seules les essences locales de haies sont autorisées. Les haies de résineux (thuya) ou d'essences invasives et/ou à pousse rapide (laurier palme, bambous...) sont interdites. La plantation de plusieurs espèces sera privilégiée.

- Les clôtures grillagées seront doublées de haies d'essences locales.,
- Des haies vives ou des arbres d'essences locales masqueront les aires de stockage extérieur et faciliteront l'intégration dans le paysage des constructions de grande dimension.
- L'espace situé dans la marge de recul fera l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.
- Les aires de stationnement publiques à destination des véhicules légers sont plantées à raison de 1 arbre pour 4 places.

Tout projet de construction devra justifier du maintien de la plantation d'arbres en privilégiant une diversité d'essences locales et à raison d'un arbre minimum pour 100 m² de pleine terre, lorsque les conditions techniques le permettent.

La composition d'un espace vert d'un seul tenant et participant à la formation d'un îlot vert sera recherchée, en privilégiant le regroupement avec les espaces verts existants ou projetés, limitrophes.

Tout arbre de haute tige mature devra être conservé sauf à justifier :

- Que son état sanitaire ne permet pas sa conservation.
- Que le projet ne peut être implanté différemment au regard des autres dispositions du PLUi.
- Qu'il s'agit d'une essence allergène.

La surface d'espaces non imperméabilisés, qui devra être laissée libre de tout obstacle à l'infiltration des eaux de pluie dans le sol (construction, terrasse ou parking imperméable...) sera au moins égale à :

- Pour les unités foncières ≤ 500 m² : 40% de la superficie de l'unité foncière, dont 20% en pleine terre
- Pour les unités foncières de 500 à 1000 m² :
- 50% de la superficie de l'unité foncière, dont 40% en pleine terre
- Pour les unités foncières de plus de 1000 m² :
- 60% de la superficie de l'unité foncière, dont 50% en pleine terre

Tout en respectant la part de pleine terre, sont pris en compte dans les espaces non imperméabilisés :

- Les espaces aménagés sur dalle, en toiture ou terrasse avec minimum 50 centimètres d'épaisseur de terre.

- Les chemins piétons, à condition que leur emprise demeure perméable, et les aires de jeux.
- Les revêtements semi-perméables (pavés non jointés ou drainants, graviers, parkings engazonnés) à condition qu'ils soient limités aux espaces de circulation et aux aires de stationnement en surface.

Article 15 : Éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique

- [Se reporter à la prescription définie dans les dispositions communes à toutes les zones.](#)

2.4. Stationnement

Article 16 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés

Dispositions générales

Le stationnement de véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré hors des voies de desserte. Les normes de stationnement s'appliquent aux constructions neuves, à la création de logements, au changement de destination, à l'extension de locaux commerciaux/d'activités.

Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Ces obligations ne s'appliquent pas au stationnement groupé reporté.

En cas d'impossibilité technique de se stationner sur la même parcelle, le stationnement peut être réalisé sur une unité foncière dans un périmètre d'environ 150 mètres autour de la construction.

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher ou de surface de vente, le calcul se fait par tranche entière entamée. Par exemple, lorsqu'il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, pour une construction de 70 m² de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.

Normes de stationnement des véhicules automobiles :

Les aires de stationnement comprenant plus de 4 places devront disposer d'au moins un emplacement répondant aux dimensions d'une place de stationnement pour personne à mobilité réduite.

Constructions à destination de logement :

- Au moins 1 place de stationnement non couverte pour tout logement dont la SP est au plus égale à 60 m².
- Au moins 2 places de stationnements non couvertes pour tout logement dont la SP est supérieure à 60 m².
- Pour les logements locatifs financés par l'État, le nombre de places n'est pas réglementé

Constructions à destination d'hébergement (dont résidences services) :

- Au moins 1 place de stationnement pour 2 unités d'hébergement.

Constructions à destination d'hôtels et structures d'hébergement hôtelier :

- Au moins 2 places de stationnement par tranche entière de 3 chambres ou unités d'hébergement.

Constructions à destination de restaurants :

- 1 place de stationnement par tranche entière de 10m² de salle de restaurant.

Constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Constructions à destination de **commerces et activités de services** :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher dédiée à la vente.
- Exceptions :
- Pour les commerces dont la surface de plancher dédiée à la vente est inférieure ou égale à 100 m², l'exigence est réduite à une place de stationnement minimale.
- Une exemption totale peut être accordée aux commerces en secteur piétonnier, aux boutiques d'artisans locaux ou aux établissements à faible flux (exemple : commerces de proximité, librairies).

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP), ainsi que les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires, l'espace de stationnement doit être suffisant en nombre et en surface, y compris pour les manœuvres, et répondre aux besoins engendrés par l'usage de la construction.

Article 17 : Obligations minimales pour les vélos

- Les constructions à destination **d'habitation** de plus de 5 logements doivent prévoir un espace dédié au stationnement vélos correspondant au minimum à une superficie de 3 m² par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.
- Les constructions à destination de **bureaux** présentant une surface de plancher au moins égale à 250 m² doivent prévoir un espace dédié au stationnement vélos correspondant au minimum, à une superficie de 1,5m² par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.
- **Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)**, il sera exigé la réalisation d'un espace de stationnement vélos correspondant aux besoins du personnel et des usagers.

UH3 – Équipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Article 18 : Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

Chaque terrain doit disposer d'un accès de 3 mètres de largeur minimum. S'il est destiné à la desserte de plus de quatre logements, il aura les caractéristiques applicables aux voies (définies ci-dessous).

Les accès débouchant sur les voies doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic, de façon à éviter toute contrainte pour la circulation générale. Leur localisation sera choisie en tenant compte des plantations existantes, de l'éclairage public, des aménagements cyclables et de tout autre mobilier urbain des emprises publiques afin de ne pas devoir déplacer ou altérer ces éléments dans le cadre du projet.

Aucun accès privatif pour les véhicules automobiles ne sera autorisé sur les chemins dont la largeur ou l'équipement est incompatible avec la circulation publique (autre qu'agricole).

Article 19 : Voies

Les constructions et les aménagements seront desservis par des voies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ainsi que l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies à créer doivent présenter une largeur (emprise totale de la voie, tout mode) minimale de :

- **4 mètres** lorsque leur longueur est inférieure à 50 mètres et/ou si elles sont à sens unique.

- **6 mètres** lorsque leur longueur est supérieure à 50 mètres.

Il sera imposé à toute nouvelle opération d'aménagement de raccorder sa voirie (rue et chemin piétonnier ou cyclable), en espace non privatif, à la voirie existante ou aux opérations contiguës possibles ultérieurement.

3.2. Desserte par les réseaux

Article 20 : Conditions de desserte des terrains pas les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

Remarque générale :

Les raccordements aux différents réseaux devront être étudiés avec les services techniques compétents et aménagés de façon à limiter au maximum leur impact sur les espaces publics.

Eau destinée à la consommation humaine :

Toute construction qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public. À défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit assurer sa conformité avec la réglementation.

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle qui suppose la production d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, sauf s'il n'y a pas de réseau collectif d'assainissement au droit de l'unité foncière concernée. Dans ces cas, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs d'assainissement semi-collectifs ou autonomes conformes aux normes en vigueur.

En cas d'assainissement semi-collectif, l'arrêté du 7 septembre 2009 modifié doit être respecté pour des installations dont la capacité de traitement est inférieure à 1,2 kg/j de DB05 (soit 20 équivalent-habitants), ou l'arrêté du 21 juillet 2015 pour les installations dont la capacité est supérieure à 20 équivalents-habitants.

Les aménageurs et constructeurs réaliseront, sur leur unité foncière et à leur charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant d'infiltrer les eaux traitées de l'assainissement non collectif. En cas d'impossibilité physique ou de capacité d'infiltration des sols insuffisante, justifiée par une étude de sol et de filière, les eaux traitées pourront être dirigées en totalité ou pour partie vers un exutoire (existant ou à créer), sous réserve de l'accord du propriétaire.

Les eaux résiduaires provenant des industries, des commerces et activités de services seront, suivant la nature des effluents, soumises à prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement.

Pour rappel : il sera fait application du L1331-10 du Code de la santé publique prévoyant que tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la collectivité compétente et que cette autorisation fixe les conditions du raccordement.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'infiltration directe des eaux pluviales sur sans jamais faire obstacle à leur libre écoulement ni augmenter le ruissellement et les nuisances par rapport à la situation initiale. Les aménageurs et constructeurs réaliseront, sur leur unité foncière et à leur charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant d'infiltrer les eaux pluviales sur leur terrain.

En cas d'impossibilité physique ou de capacité d'infiltration des sols insuffisante, des aménagements différents pourront être acceptés (rejet vers le réseau pluvial, rejet vers la canalisation publique de collecte...) avec un contrôle du débit de rejet et de la qualité des eaux rejetées adapté à la nature des sols. Ce rejet se fera dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs et de la réglementation :

- Si le terrain concerné se trouve dans une zone de risques liés aux inondations par remontée de nappe : se reporter au plan des risques naturels « eau » (pièce 4.3.1).
- Si les OAP précisent des dispositions différentes.
- S'il est démontré que les aménagements alternatifs susmentionnés sont techniquement irréalisables (nature du sol, topographie...) ou induisent des nuisances pour des tiers.
- Si le terrain mesure moins de 300 m².
- S'il est mis en place un dispositif commun à plusieurs constructions sur différents terrains.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sur tout terrain sont à la charge du constructeur.

Article 21 : Électricité – Téléphone – Internet

Si l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux seront enterrés.

Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

Dispositions applicables à la zone UR

La zone **UR** correspond aux secteurs urbanisés situés au sein des « espaces proches du rivage » délimités dans le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Bessin et dans lesquels s'appliquent les principes d'extension limitée de l'urbanisation et d'agrandissement limité des constructions existantes.

Les dispositions réglementaires de la zone **UR** visent à éviter une urbanisation du littoral et à inciter à la réaliser en zone rétro-littorale pour préserver le paysage côtier. Par conséquent, la construction en densification ou la reconstruction d'un bâtiment suite à un sinistre ne pourra pas conduire à modifier significativement la densité du secteur. Sera constitutive d'une extension de l'urbanisation toute opération de densification significative de la zone urbanisée. En revanche, une densification raisonnable ne s'analysera pas comme une extension de l'urbanisation. Cette dernière sera motivée, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité de l'eau.

Ces secteurs sont concernés par des risques d'inondation par submersion marine et classés aux zonages Re/R_s(fort/très fort) ou B1(moyen) du PPRL Bessin. Le PPRL Bessin a valeur de servitude d'utilité publique (SUP) et s'impose au présent règlement. Par voie de conséquence, tout projet devra, outre le règlement de la présente zone UR, respecter strictement les dispositions réglementaires du PPRL Bessin en vigueur.

Il est rappelé aux pétitionnaires :

- Que les dispositions résultant de la Loi Littoral (articles L121-1 et suivants et R121-1 et suivants du Code de l'urbanisme), s'appliquent selon les modalités d'application prévues par le SCOT du Bessin.
- Que les dispositions qui résultent des SUP et en particulier du PPRL Bessin annexé au PLUi seront opposées aux autorisations d'urbanisme, nonobstant les dispositions du présent règlement.

UR1 – Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

1.1. Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone, sauf dispositions spécifiques contraires prévues par l'article UR.1.1.2. :

- Autorisation : ✓
- Autorisation sous conditions : *
- Interdiction : X

Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des constructions nouvelles et changements de destination faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme à compter de la date d'approbation du PLUi.

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT X /AUTORISE ✓	AUTORISÉ SOUS CONDITIONS <u>Voir les dispositions énoncées sous le présent tableau.</u>
Exploitations agricoles et forestières	<i>Exploitations agricoles</i>	*	Rappel de la P22 du DOO du SCOT Bessin : « Une attention particulière devra être apportée au maintien des exploitations, notamment situées dans les marais du Bessin et les espaces proches du rivage ».
	<i>Exploitations forestières</i>	*	
Habitation	<i>Logement</i>	*	
	<i>Hébergement</i>	*	
Commerces et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	*	
	<i>Restauration</i>	*	
	<i>Commerce de gros</i>	*	
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	*	
	<i>Hôtels</i>	*	
	<i>Autres hébergements touristiques</i>	*	
	<i>Cinéma</i>	X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	*	
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	*	
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	*	
	<i>Salle d'art et de spectacles</i>	*	
	<i>Équipements sportifs</i>	*	
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	*	

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>	X	
	<i>Entrepôts</i>	*	
	<i>Bureaux</i>	*	
	<i>Centres de congrès et d'exposition</i>	X	
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	X	

En sus du tableau ci-dessus et des dispositions communes à toutes les zones (article 5 « Prescriptions d'interdiction et de limitation de constructibilité »), **sont interdits** :

- Les constructions nouvelles, extensions, dépôts, installations, activités et aménagements de toute nature visés dans la partie I « modes d'occupation des sols et travaux interdits » du PPRL Bessin annexé au présent PLUi. Si le terrain est situé en zone UR, se reporter au zonage du PPRL pour connaître la zone réglementaire du PPRL (rouge, bleue...). Se reporter ensuite au règlement du PPRL pour connaître les dispositions applicables dans ladite zone.
- Les exhaussements et affouillements non temporaires du terrain naturel à l'exception de ceux liés à des constructions, travaux ou aménagements admis dans la zone (cf. article 2 et PPRL Bessin).
- À Asnelles : sont interdits les travaux qui seraient susceptibles de dénaturer le caractère patrimonial des villas situées entre l'avenue de la Libération, la rue Devonshire Régiment et la mer.

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

Sont autorisés, les constructions nouvelles, extensions, dépôts, installations, activités et aménagements de toute nature visés dans la partie II « modes d'occupation des sols et travaux admis sous conditions » du PPRL Bessin annexé au présent PLUi. Si le terrain est situé en zone UR, se reporter au zonage du PPRL pour connaître la zone réglementaire du PPRL. Se reporter ensuite au règlement du PPRL pour connaître les dispositions applicables dans ladite zone.

Sont autorisés les travaux :

- D'aménagement des constructions existantes sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité au risque d'inondation.
- Les travaux, ouvrages ou installations visant à réduire le risque d'inondation sur les constructions, s'ils n'ont pas d'incidences dommageables par ailleurs.
- De création d'une zone refuge par surélévation liée à une mise en sécurité des occupants (seulement si la construction ne dispose pas déjà d'une zone refuge située au-dessus de la cote de référence).
- De création d'une annexe à condition :
 - Qu'elle ne donne pas lieu à une augmentation de plus de 9 m² de la surface plancher de la construction existante.
 - Qu'elle possède une hauteur de 3 mètres maximum.
 - Qu'elle dispose d'un dispositif d'arrimage au sol.
 - Qu'elle ne soit pas maçonnée.
- De réparation de bâtiments sinistrés et de reconstruction à l'identique permettant une mise en sécurité des occupants dans les conditions fixées à la partie II « modes d'occupation des sols et travaux admis sous conditions » des règlements de zone du PPRL Bessin.

De plus, sont autorisés :

- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sol, sous réserve d'être liés à des travaux d'aménagement de réseaux (énergie, transports, etc.) et d'espace public (voiries, etc.), à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.
- Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aéroports et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance ne sont pas soumis aux règles applicables dans les espaces proches du rivage, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

1.2. Diversité de l'habitat et des usages

Article 3 : Diversification des typologies de logements

Sans objet.

Article 4 : Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements

Sans objet.

Article 5 : Préservation de la diversité commerciale

- [Se reporter à la prescription définie dans les dispositions communes à toutes les zones.](#)

UR2 – Caractéristiques architecturale, urbaine et écologique

2.1. Volumétrie et implantations des constructions

Article 6 : Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

- L'extension ou l'implantation de constructions ou d'installations ne peut pas conduire à l'extension du périmètre bâti existant à la date d'approbation du PLUi.
- Aucune distance minimale n'est imposée, tant que le projet ne porte pas atteinte à l'harmonie du secteur ni ne soulève de problématiques liées à l'accessibilité ou à la sécurité du lieu.
- Lorsque cela est possible, les annexes autorisées (9 m² d'emprise au sol maximale et 3 mètres de hauteur maximums) devront être implantées de telle manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.

Article 7 : Implantations par rapport aux limites séparatives

Les constructions **peuvent s'implanter** :

- **En limites séparatives** latérales si la hauteur de la construction est inférieure à 3 mètres à l'égout.
- En retrait des limites séparatives avec une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (retrait $\geq H/2$), comptée à partir du sol naturel, avec 4 mètres minimum. Toutefois, dans ce, cas, un mur pignon assurera la continuité recherchée.

L'implantation en limite séparative de fond de parcelle est possible si la hauteur de la construction est inférieure à 3 mètres à l'égout. Sinon l'implantation se fait en retrait de la limite de fond de parcelle de **5 mètres min.**

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions de moins de 9 m² d'emprise au sol et les ouvrages enterrés (caves, fondations, sous-sols) doivent être implantées en limites séparatives ou avec un retrait minimum de 2 mètres.
- Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux EICSP.

Article 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à **4 mètres**. Cette distance peut être réduite sans être inférieure à **2 mètres** lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Pour les EICSP.
- Entre une construction et une piscine : aucun recul minimal n'est retenu.
- Entre une construction principale et une annexe dont l'emprise au sol fait moins de 9 m².

Article 9 : Emprise au sol maximale des constructions

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux EICSP.

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :

- Pour les unités foncières d'une surface ≤ 350 m² : 60%
- Pour les unités foncières d'une surface comprises entre 350 m² et 500 m² : 50%
- Pour les unités foncières d'une surface comprise entre 500 m² et 1000 m² : 40%
- Pour les unités foncières d'une surface > 1000 m² : 30%.

L'extension des constructions principales et les nouvelles annexes (hors piscines) sera limitée à l'emprise au sol supplémentaire autorisée par le PPRL sur les unités foncières construites avant la date d'approbation du PLUi.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux EICSP.

Sous réserve qu'elles s'insèrent de façon harmonieuse dans le tissu environnant et sans rupture paysagère dans l'épannelage existant, les constructions ne doivent pas dépasser les hauteurs maximales de :

- **11 mètres** au faîtage et **7 mètres** à l'égout (R+1+combles)
- **9 mètres** au point le plus haut de l'attique et **7 mètres** à l'acrotère (R+1+attique)
- Soit 2 niveaux droits maximum + 1 niveau sous combles ou en attique

Dans l'ensemble de la zone :

- Les sous-sols ou entresols ne dépassant pas le niveau du sol de plus de 1 mètre ne sont pas considérés comme des niveaux.
- La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3m à l'acrotère ou à l'égout de la toiture.
- Les sous-sols ou entresols qui ne dépassent pas le niveau du sol de plus d'un mètre ne sont pas inclus dans le calcul des hauteurs.

Dans le cas de terrains en pente :

Le point médian de chaque face extérieure concernée par la pente sert de référence pour le calcul de la hauteur. Dans le cas d'une nouvelle construction (ou d'une surélévation) réalisée sur un terrain en pente, la différence entre la plus petite et la plus haute façade ne peut excéder plus de 3 mètres à l'égout du toit.

Une hauteur différente des constructions peut être admise ou imposée :

- Dans le cas d hauteurs spécifiques définies dans les OAP.
- Dans le cas de logement de plain-pied à toit plat respectant la Réglementation Environnementale 2020.
- Pour une construction (ou une extension de construction) implantée en continuité d'une autre de plus grande hauteur et ce dans la limite de celle-ci et sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à l'intérêt patrimonial des lieux ou à celui de la construction préexistante, s'il existe.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction et de sa destination, devra, pour son expression architecturale et son aspect extérieur, s'inscrire harmonieusement dans les paysages communaux. Ceci n'exclut pas les constructions d'architecture contemporaine ou les constructions employant des techniques ou des matériaux d'intérêt environnemental (en application des dispositions de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme) dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti.

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

A) Prescriptions générales

De manière générale, les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture ou leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte :

- Au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- Aux sites,
- Aux paysages naturels ou urbains,
- A la conservation des perspectives monumentales.

La réhabilitation ou la modification d'une construction ancienne doit permettre la conservation, l'amélioration et/ou la restitution de ses spécificités architecturales (volumes, percements et matériaux notamment). À cet effet, des dispositions différentes de celles prévues dans les sections B (traitements des façades, matériaux et couleurs des constructions) et C (toitures et ouvertures de toit) pourront être autorisées.

Cependant, des éléments de facture contemporaine de qualité peuvent être utilisés, notamment dans le cadre d'extension, si ceux-ci :

- permettent de garder la lecture du bâtiment originel sans le dénaturer,
- permettent de répondre aux enjeux environnementaux et de sobriété énergétique du bâti.

Bien qu'il soit privilégié des constructions faisant appel au vocabulaire architectural traditionnel, des constructions d'architectures contemporaines peuvent être acceptées.

L'ensemble des dispositions suivantes ne s'impose pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, si les conditions d'utilisation ou si des considérations architecturales le justifient.

B) Traitement des façades, matériaux et couleurs des constructions

Enduits, matériaux, revêtements :

De manière générale est privilégiée l'utilisation de matériaux traditionnels (pierre locale) qui s'harmonisent avec les constructions existantes (couleurs beiges, ocrées). L'utilisation de la pierre et des maçonneries enduites est recommandée pour les matériaux de façade.

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.).
- L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, en façade et en toiture.

Les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille, éléments vitrés, éléments de modénatures, d'encadrement, de bandeau, de chaînage, de corniche, etc.) ne doivent pas être recouverts ou recevoir de mise en peinture. Ainsi, les façades en briques décorées doivent être préservées des enduits et des peintures.

L'usage d'éléments de modénature ou de détails architecturaux peut être mis en valeur par un traitement contrasté.

L'utilisation de bois, de matériaux innovants ou de dispositifs particuliers liés à la mise en œuvre d'une démarche environnementale est autorisée.

Doivent être conservés lisibles, et si nécessaire restaurés :

- Les devantures commerciales anciennes en menuiserie ;
- La pierre de taille ;
- Les éléments décoratifs (modénature, briques d'encadrements de baies, chaînes d'angle, bandeaux et corniches moulurées, décor de briques polychrome, etc.);
- Les pans de bois et les remplissages en torchis ou en brique ;

Couleur :

De manière générale, il sera privilégié des coloris rappelant les teintes locales, choisies en réflexion avec les constructions existantes.

L'usage de la couleur blanc pur (teinte de la gamme de RAL 9010) en tant que teinte principale du bâti est interdit (hors détails architecturaux ou éléments de modénature).

Ouvertures et menuiseries extérieures :

Tout projet devra intégrer une réflexion sur les ouvertures et la manière dont elles jouent un rôle dans l'agencement et le rythme des façades. Dans ce cadre, la diversité de formes et de proportion est à limiter.

L'ajout de volets roulants extérieurs est autorisé, mais devra garantir une cohérence architecturale d'ensemble avec le bâti existant, notamment dans le cas de bâti ancien.

Restauration de l'existant, extensions et annexes :

Lors de l'extension ou du réaménagement de bâtiments existants, les modifications de l'aspect extérieur doivent être réalisées en accord avec l'existant et s'inscrire dans une composition d'ensemble.

Les extensions et les annexes (garages, boxes, locaux techniques, etc.) des constructions existantes doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal. Le bois peut être utilisé à condition de respecter le caractère de l'environnement bâti.

Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent par leurs matériaux et formes avec la construction principale. Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe, soit en s'intégrant dans le volume principal de l'habitation ou des annexes, soit en s'y adossant à la manière d'une dépendance.

Les abris de jardin auront un aspect simple, avec la possibilité d'utiliser le bois pour les façades.

C) Toitures et ouvertures de toit

Dispositions générales :

La couverture des toitures doit permettre à la construction de s'intégrer dans l'environnement communal en respectant l'aspect dominant des couvertures existantes. Elle doit présenter une simplicité de volume, une unité de conception et s'inscrire dans une composition d'ensemble, en tenant compte notamment de l'ordonnement de la façade.

Lors de l'extensions ou du réaménagement de bâtiments existants, les modifications de l'aspect des toitures et le recours à des châssis de toit ou lucarne doivent être réalisées en accord avec l'existant et s'inscrire dans une composition d'ensemble.

Des dispositions différentes peuvent être acceptées de manière dérogatoire si la composition architecturale et la configuration du projet le nécessitent.

L'ensemble de ces dispositions générales et suivantes ne s'applique pas aux vérandas.

Formes et revêtements des toitures :

La forme des toitures devra s'inscrire en continuité avec les toitures existantes dans l'environnement immédiat. Pour ce faire, elle présentera une simplicité des formes à deux ou quatre pentes. Lorsque l'implantation se fait en limite séparative, elle pourra ne présenter qu'une seule pente.

La pente des toitures sera comprise entre 40 et 60°, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Cette disposition ne s'applique pas lors de l'installation d'un dispositif de production d'énergie renouvelable ou de toitures végétalisées.

La réalisation de toitures-terrasses et/ou de faibles pentes (<7°) est autorisée.

La pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales, qui permettent de limiter ou d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou qui visent une économie des ressources naturelles, est autorisée.

Sont admises les tuiles ainsi que les ardoises. D'autres matériaux peuvent être envisagés sous réserve qu'ils s'intègrent avec cohérence au contexte architectural local. Le choix des couvertures devra également tenir compte des contraintes techniques propres au projet.

En conséquence, les couvertures d'aspect ondulé, plastique et fibrociment sont interdites sur le bâti à destination d'habitation, quelle que soit leur teinte. Elles sont autorisées pour les commerces, autres bâtis à destination d'activité d'abris ou d'entreposage notamment.

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

Ouvertures de toit :

Les châssis de toit doivent être encastrés, sans débord sur le plan de la toiture et présenter un rapport vertical (plus haut que large). Ils doivent avoir un rapport proportionné aux baies de la construction.

L'ajout de volets roulants extérieurs posés sur châssis de toit est autorisé, mais devra garantir une cohérence architecturale d'ensemble avec le bâti existant, notamment dans le cas de bâti ancien.

Les fenêtres de toit doivent :

- Ne pas dépasser le format châssis à bâtière traditionnel,
- Être intégré dans le plan de toiture dans les constructions anciennes,
- Par exception, une ou deux fenêtres de toit de plus grand format peuvent être autorisées sous réserve d'être de bonne composition architecturale.

Les ouvertures en saillie dans la toiture doivent être implantées dans la moitié inférieure du versant et être de forme rectangulaire dans le sens de la hauteur.

Les lucarnes sont autorisées. La couverture de ces lucarnes doit être réalisée avec les mêmes matériaux que le reste de la toiture. Les lucarnes traditionnelles et les ouvrages de charpenterie doivent être restaurés.

Les verrières et les puits de lumière sont autorisés.

Capteurs solaires

Se reporter à l'article 13.

D) Clôtures, sauf dispositions contraires liées au PPRL du Bessin

Règles générales

De manière générale, les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect et recevoir un traitement de finition en accord avec la construction principale et son environnement.

Les murs de clôture d'aspect traditionnel, y compris leurs éléments de détail (piliers, grilles et portails), seront préservés et restaurés avec les techniques et matériaux d'origine.

Les haies bocagères identifiées au règlement graphique supprimées doivent être remplacées.

Les murs et clôtures devront intégrer des dispositifs permettant le libre écoulement de l'eau.

Sont à privilégier :

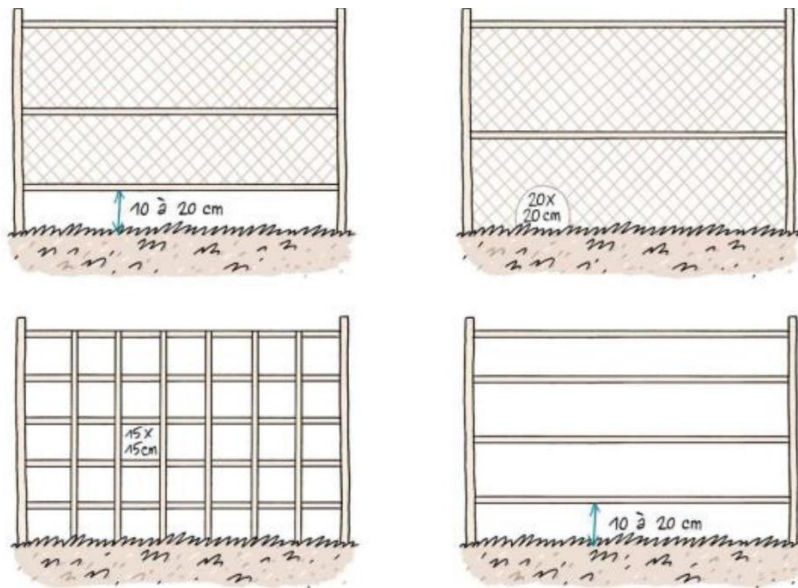
- Les murs en pierres apparentes jointoyées à la chaux ou les clôtures pleines à condition que celles-ci soient recouvertes d'un enduit ton pierre claire à base de chaux. Ce type de clôture est obligatoire dans les secteurs identifiés sur le règlement graphique « secteur à enjeu patrimonial et architectural » (L151-19).
- Les haies vives doublées ou non d'un grillage. Les essences végétales locales sont à privilégier. Elles devront être composées d'au minimum trois essences végétales.

Dans le cas de haie vive, les haies monospécifiques sont interdites et devront être composées d'au Sont interdits :

- L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ;
- Les plaques de béton non enduites ;
- Les haies monospécifiques ;
- Les haies de résineux (thuya) ou d'essences invasives et/ou à pousse rapide (laurier palme, bambous, etc.)

Les murs et clôtures doivent prévoir des aménagements permettant le passage de la petite faune au niveau du sol (ouvertures dans les murs et murets, clôtures surélevées).

Schéma illustratif des types de clôtures permettant la circulation de la petite faune :



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune - © Bruxelles Environnement

Le long des berges des cours d'eau, en cas d'édification de clôtures, il s'agira de conserver un retrait suffisant permettant l'entretien de celles-ci.

Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue ne sont pas obligatoires.

La hauteur des clôtures sur rue ou en limite de voies privées ne peut excéder 1,5 mètre. Le cas échéant, elles peuvent s'aligner sur la hauteur des clôtures limitrophes existantes.

Elles doivent se présenter sous forme :

- De haies vives
- De murs pleins en pierre ou maçonnerie recouverte d'un enduit teinté dans la masse à base de ciment-pierre ou de chaux blanche,
- De murs-bahut d'une hauteur de 90 cm maximum, surmonté ou non d'une grille, d'un dispositif à claire-voie ou persienné et/ou doublé d'une haie vive.
- De grille ou grillage sans lamelle intégrées doublée ou non d'une haie vive. Dans ce cadre, la haie devra être d'une hauteur supérieure.

Les piliers sont autorisés pour encadrer les portails et les portillons. Les portails et portillons seront en harmonie avec la clôture.

Clôtures en limites séparatives

La hauteur des clôtures en limites séparatives ne peut excéder 2 mètres. Le cas échéant, elles peuvent s'aligner sur la hauteur des clôtures limitrophes existantes.

Elles doivent se présenter sous forme :

- De haies vives,

- De murs pleins en pierre ou en maçonnerie recouverte d'un enduit teinté dans la masse à base de ciment-pierre ou de chaux blanche,
- De murs-bahut d'une hauteur de 90 cm maximum, surmonté ou non d'une grille, d'un dispositif à claire-voie ou persienné, de panneaux pleins (hors bétons) et/ou d'une haie vive.
- De panneaux pleins, hors béton sur toute la hauteur des clôtures doublés ou non d'une haie vive,
- De grilles ou grillages sans lamelles intégrées, doublés ou non d'une haie vive.

Franges agricoles et naturelles

En limite de zones naturelles (N) ou agricoles (A), les clôtures doivent être constituées de grillages doublés de haies indigènes, en particulier celles poussant spontanément sur le site.

E) Éléments techniques

Sauf impossibilité technique démontrée :

- Les composteurs, les pompes à chaleurs, les citernes, les espaces de stockage des conteneurs à déchets et les récupérateurs d'eau doivent être dissimulés de la voie publique.
- Les antennes satellitaires doivent toujours, être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public. Elles doivent dans tous les cas être d'un coloris le plus proche possible des matériaux adjacents (toitures et façades).
- Pour les constructions nouvelles, les compteurs électriques, boîtes aux lettres et autre éléments techniques similaires doivent être intégrés dans la clôture ou en façade. Pour les constructions existantes, une telle intégration doit être favorisée.

Article 12 : Règles relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés

- [Se reporter à la prescription définie dans les dispositions communes à toutes les zones.](#)

Article 13 : Performances énergétiques et environnementales

Toute construction doit être conforme à la Réglementation Environnementale en vigueur.

- La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés ainsi que l'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables sont encouragées au regard de 3 caractéristiques :
- Une performance énergétique.
- Un impact environnemental positif.
- Une pérennité de la solution retenue.
- L'implantation de ces dispositifs (panneau solaire, pompe à chaleur, etc.) doit être considérée comme un élément de composition architecturale à part entière.

L'installation de tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée dès lors qu'il ne nuit ni à la qualité architecturale du projet ni à la qualité urbaine des lieux telle qu'exigée au sein du règlement de la zone.

Elle doit faire l'objet d'une insertion judicieuse dans l'environnement sonore et urbain (teintes de toiture adaptées, masque paysager depuis les voies, zone de recul pour limiter l'incidence du bruit ou des odeurs des installations sur les propriétés voisines, etc.) En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine et à son esthétique.

L'implantation de panneaux photovoltaïques devra se faire prioritairement de manière à ne pas être visible depuis l'espace public, auquel cas, leur insertion devra être travaillée pour s'intégrer harmonieusement, depuis la rue, dans le paysage et le caractère architectural environnant.

2.3. Traitement des espaces non bâtis

Article 14 : Plantations, surfaces non imperméabilisées ou espaces verts et récréatifs

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager minimum afin de participer à l'insertion de la construction dans son site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion des eaux pluviales. Les plantations existantes doivent être préservées ou remplacées par des plantations de nature et de hauteur équivalentes, notamment en limite séparative lorsqu'elles ne sont pas construites. Seules les essences locales de haies sont autorisées. Les haies de résineux (thuya) ou d'essences invasives et/ou à pousse rapide (laurier palme, bambous...) sont interdites. La plantation de plusieurs espèces sera privilégiée.

- Les clôtures grillagées seront doublées de haies d'essences locales.
- Des haies vives ou des arbres d'essences locales masqueront les aires de stockage extérieur et faciliteront l'intégration dans le paysage des constructions de grande dimension.
- L'espace situé dans la marge de recul fera l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.
- Les aires de stationnement publiques à destination des véhicules légers sont plantées à raison de 1 arbre pour 4 places.

Tout projet de construction devra justifier du maintien de la plantation d'arbres en privilégiant une diversité d'essences locales et à raison d'un arbre minimum pour 100 m² de pleine terre.

La composition d'un espace vert d'un seul tenant et participant à la formation d'un îlot vert sera recherchée, en privilégiant le regroupement avec les espaces verts existants ou projetés, limitrophes.

Tout arbre de haute tige mature devra être conservé sauf à justifier :

- Que son état sanitaire ne permet pas sa conservation.
- Que le projet ne peut être implanté différemment au regard des autres dispositions du PLUi.
- Qu'il s'agit d'une essence allergène.

La surface d'espaces non imperméabilisés, qui devra être laissée libre de tout obstacle à l'infiltration des eaux de pluie dans le sol (construction, terrasse ou parking imperméable...) sera au moins égale à :

- Pour les unités foncières ≤ 350 m² : 30% de l'unité foncière avec un minimum de 10% en pleine terre.
- Pour les unités foncières comprises entre 350 m² et 500 m² : 40% de la superficie de l'unité foncière avec un minimum de 20% en pleine terre.
- Pour les unités foncières comprises entre 500 m² et 1000 m² : 50% de l'unité foncière avec un minimum de 40% en pleine terre.
- Pour les unités foncières > 1000 m² : 60% de la superficie de l'unité foncière avec un minimum de 50% en pleine terre.

Sont pris en compte dans les espaces non imperméabilisés :

- Les espaces aménagés sur dalle, en toiture ou terrasse avec minimum 50 centimètres d'épaisseur de terre.
- Les chemins piétons, à condition que leur emprise demeure perméable, et les aires de jeux.
- Les revêtements semi-perméables (pavés non jointés ou drainants, graviers, parkings engazonnés) à condition qu'ils soient limités aux espaces de circulation et aux aires de stationnement en surface.

Article 15 : Éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique

- [Se reporter à la prescription définie dans les dispositions communes à toutes les zones.](#)

2.4. Stationnement

Article 16 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés

Dispositions générales

Le stationnement de véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré hors des voies de desserte. Les normes de stationnement s'appliquent aux constructions neuves, à la création de logements, au changement de destination, à l'extension de locaux commerciaux/d'activités.

Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Ces obligations ne s'appliquent pas au stationnement groupé reporté.

En cas d'impossibilité technique de se stationner sur la même parcelle, le stationnement peut être réalisé sur une unité foncière dans un périmètre d'environ 150 mètres autour de la construction.

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m^2 de surface de plancher ou de surface de vente, le calcul se fait par tranche entière entamée. Par exemple, lorsqu'il est exigé une place de stationnement par tranche de $60 m^2$ de surface de plancher, pour une construction de $70 m^2$ de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.

Normes de stationnement des véhicules automobiles :

Les aires de stationnement comprenant plus de 4 places devront disposer d'au moins un emplacement répondant aux dimensions d'une place de stationnement pour personne à mobilité réduite.

Constructions à destination **de logement** :

- Au moins 1 place de stationnement non couverte pour tout logement dont la SP est au plus égale à $60 m^2$.
- Au moins 2 places de stationnement non couvertes pour tout logement dont la SP est supérieure à $60 m^2$.
- Pour les logements locatifs financés par l'État, le nombre de places n'est pas réglementé.

Constructions à destination **d'hébergement** (dont résidences services) :

- Au moins 1 place de stationnement pour 2 unités d'hébergement.

Constructions à destination **d'hôtels et structures d'hébergement hôtelier** :

- Au moins 2 places de stationnement par tranche entière de 3 chambres ou unités d'hébergement.

Constructions à destination de **restaurants** :

- 1 place de stationnement par tranche entière de $10 m^2$ de salle de restaurant.

Constructions à destination de **bureaux** :

- 1 place de stationnement par tranche de $50 m^2$ de surface de plancher.

Constructions à destination de **commerces et activités de services** :

- 1 place de stationnement par tranche de $50 m^2$ de surface de plancher dédiée à la vente.
- Exceptions :
- Pour les commerces dont la surface de plancher dédiée à la vente est inférieure ou égale à $100 m^2$, l'exigence est réduite à une place de stationnement minimale.
- Une exemption totale peut être accordée aux commerces en secteur piétonnier, aux boutiques d'artisans locaux ou aux établissements à faible flux (exemple : commerces de proximité, librairies).

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP), ainsi que les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires, l'espace de stationnement doit être suffisant en nombre et en surface, y compris pour les manœuvres, et répondre aux besoins engendrés par l'usage de la construction.

Dans les communes littorales, elles pourront être réduites pour prendre en compte la densité de l'urbanisation existante et le report du stationnement touristique sur les aires de stationnement publiques aménagées à l'écart du littoral ou du centre-ville.

Article 17 : Obligations minimales pour les vélos

- Les constructions à destination **d'habitation** de plus de 5 logements doivent prévoir un espace dédié au stationnement vélos correspondant au minimum à une superficie de 3 m² par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.
- Les constructions à destination de **bureaux** présentant une surface de plancher au moins égale à 250 m² doivent prévoir un espace dédié au stationnement vélos correspondant au minimum, à une superficie de 1,5m² par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.
- **Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)**, il sera exigé la réalisation d'un espace de stationnement vélos correspondant aux besoins du personnel et des usagers.

UR3 – Équipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Article 18 : Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

Chaque terrain doit disposer d'un accès de 3 mètres de largeur minimum. S'il est destiné à la desserte de plus de quatre logements, il aura les caractéristiques applicables aux voies (définies ci-dessous)

Les accès débouchant sur les voies doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic, de façon à éviter toute contrainte pour la circulation générale. Leur localisation sera choisie en tenant compte des plantations existantes, de l'éclairage public, des aménagements cyclables et de tout autre mobilier urbain des emprises publiques afin de ne pas devoir déplacer ou altérer ces éléments dans le cadre du projet.

Aucun accès privatif pour les véhicules automobiles ne sera autorisé sur les chemins dont la largeur ou l'équipement est incompatible avec la circulation publique (autre qu'agricole).

Article 19 : Voies

Les constructions et les aménagements seront desservis par des voies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ainsi que l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies à créer doivent présenter une largeur (emprise totale de la voie, tout mode) minimale de :

- **4 mètres** lorsque leur longueur est inférieure à 50 mètres et/ou si elles sont à sens unique.
- **6 mètres** lorsque leur longueur est supérieure à 50 mètres.

Elles comprendront une voie partagée pour les piétons et cyclistes et, dans les quartiers d'habitat, des places de stationnement réparties sur les emprises publiques (espace commun) à raison de 1 place pour 3 logements.

Les voies à créer en impasse, dont l'entrée, unique, fait également office de sortie pour ses usagers, ne peuvent desservir plus de 10 logements. Elles seront aménagées dans leur partie terminale si cela est nécessaire aux véhicules de services ou de secours.

Il sera imposé à toute nouvelle opération d'aménagement de raccorder sa voirie (rue et chemin piétonnier ou cyclable), en espace non privatif, à la voirie existante ou aux opérations contiguës possibles ultérieurement.

3.2. Desserte par les réseaux

Article 20 : Conditions de desserte des terrains pas les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

Remarque générale :

Les raccordements aux différents réseaux devront être étudiés avec les services techniques compétents et aménagés de façon à limiter au maximum leur impact sur les espaces publics.

Eau destinée à la consommation humaine :

Toute construction qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public. À défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit assurer sa conformité avec la réglementation.

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle qui suppose la production d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, sauf s'il n'y a pas de réseau collectif d'assainissement au droit de l'unité foncière concernée. Dans ces cas, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs d'assainissement semi-collectifs ou autonomes conformes aux normes en vigueur.

En cas d'assainissement semi-collectif, l'arrêté du 7 septembre 2009 modifié doit être respecté pour des installations dont la capacité de traitement est inférieure à 1,2 kg/j de DB05 (soit 20 équivalent-habitants), ou l'arrêté du 21 juillet 2015 pour les installations dont la capacité est supérieure à 20 équivalent-habitants.

Les aménageurs et constructeurs réaliseront, sur leur unité foncière et à leur charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant d'infiltrer les eaux traitées de l'assainissement non collectif. En cas d'impossibilité physique ou de capacité d'infiltration des sols insuffisante, justifiée par une étude de sol et de filière, les eaux traitées pourront être dirigées en totalité ou pour partie vers un exutoire (existant ou à créer), sous réserve de l'accord du propriétaire.

Les eaux résiduaires provenant des industries, des commerces et activités de services seront, suivant la nature des effluents, soumises à prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement.

Pour rappel : il sera fait application du L1331-10 du Code de la santé publique prévoyant que tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la collectivité compétente et que cette autorisation fixe les conditions du raccordement.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'infiltration directe des eaux pluviales sur sans jamais faire obstacle à leur libre écoulement ni augmenter le ruissellement et les nuisances par rapport à la situation initiale. Les aménageurs et constructeurs réaliseront, sur leur unité foncière et à leur charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant d'infiltrer les eaux pluviales sur leur terrain.

En cas d'impossibilité physique ou de capacité d'infiltration des sols insuffisante, des aménagements différents pourront être acceptés (rejet vers le réseau pluvial, rejet vers la canalisation publique de collecte...) avec un contrôle du débit de rejet et de la qualité des eaux rejetées adapté à la nature des sols. Ce rejet se fera dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs et de la réglementation :

- Si le terrain concerné se trouve dans une zone de risques liés aux inondations par remontée de nappe : se reporter au plan des risques naturels « eau » (pièce 4.3.1).
- Si les OAP précisent des dispositions différentes.
- S'il est démontré que les aménagements alternatifs susmentionnés sont techniquement irréalisables (nature du sol, topographie...) ou induisent des nuisances pour des tiers.
- Si le terrain mesure moins de 300 m².
- S'il est mis en place un dispositif commun à plusieurs constructions sur différents terrains.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sur tout terrain sont à la charge du constructeur.

Article 21 : Électricité – Téléphone – Internet

Si l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux seront enterrés.

Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

Dispositions applicables à la zone UE

La zone **UE** concerne les secteurs urbanisés accueillants des équipements d'intérêt collectif et des services publics, parmi lesquels des équipements administratifs, sportifs, de santé, etc.

Elle possède un secteur **UEL** correspondant aux secteurs urbains à vocation de loisirs ou de tourisme.

Le secteur UEL possède un sous-secteur **UELm** : le secteur du parking du mémorial de Ver-sur-Mer.

Les dispositions réglementaires de la zone **UE** visent à encadrer ses possibilités de développement, de façon souple, afin de permettre l'aménagement et l'évolution des équipements publics existants.

UE1 – Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

1.1. Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone, sauf dispositions spécifiques contraires prévues par l'article UE.1.1.2. :

- Autorisation : ✓
- Autorisation sous conditions : *
- Interdiction : X

Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des constructions nouvelles et changements de destination faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme à compter de la date d'approbation du PLUi.

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT X / AUTORISE ✓		AUTORISÉ SOUS CONDITIONS notamment de ne pas générer de nuisances et d'être compatibles avec le caractère de la zone
		UE	UEL	
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X	*	Constituer un centre équestre et être principalement destiné à une activité commerciale de loisir ou de tourisme.
	Exploitations forestières	X	X	
Habitation	Logement	*	*	Être lié ou nécessaire au fonctionnement d'activités autorisées dans le secteur. Être situés à proximité immédiate du lieu où s'exerce cette activité. Ne pas excéder 100 m ² de SP.
	Hébergement	X	✓	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	*	Être lié au fonctionnement d'activités autorisées dans le secteur, Être exclusivement destiné à la clientèle de ces activités.
	Restauration	X	✓	
	Commerce de gros	X	X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	✓	
	Hôtels	X	✓	Sauf UELm

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT X / AUTORISE ✓		AUTORISÉ SOUS CONDITIONS notamment de ne pas générer de nuisances et d'être compatibles avec le caractère de la zone
		UE	UEL	
	Autres hébergements touristiques	X	✓	Sauf UELm
	Cinéma	X	✓	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	✓	
	Salle d'art et de spectacles	✓	✓	
	Équipements sportifs	✓	✓	
	Autres équipements recevant du public	✓	✓	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	X	
	Entrepôts	X	*	Être lié et nécessaire au fonctionnement d'activités autorisées dans le secteur, Être situés à proximité immédiate du lieu où s'exerce cette activité, Ne pas excéder 200 m ² de SP
	Bureaux	X	*	
	Centres de congrès et d'exposition	X	✓	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	

En sus du tableau ci-dessus et des dispositions communes à toutes les zones (article 5 « Prescriptions d'interdiction et de limitation de constructibilité »), sont interdits :

- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
- Conformément à l'article R421-23 du CU, sans déclaration préalable, le stationnement isolé ou collectif de caravanes ou de mobile homes pour une durée supérieure à 3 mois (**sauf en UEL**).
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables.
- L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines.
- Les occupations et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance, leur aspect ou leurs incidences sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité des quartiers d'habitat.

Dans le sous-secteur UELm :

- Les constructions de toute nature, en dehors des occupations visées à l'article 2.

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

Toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite à l'article 1, et qui n'est pas soumise aux conditions particulières précisées ci-après, est autorisée.

- Les aménagements, constructions et installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont autorisés, s'ils sont destinés à des usages compatibles avec la proximité d'habitat.
- Les annexes à usage agricoles (dont les serres) et l'extension limitée des constructions à usage agricole, existantes à l'approbation du PLUi, sont autorisées sous réserve du respect du point précédent.
- Les dépôts de déchets et de matériaux usagers sont autorisés uniquement sur des secteurs spécifiquement aménagés à cet effet (dans le respect de la réglementation) et sous réserve de leur compatibilité avec la proximité d'habitat et de leur insertion environnementale et paysagère.
- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sol, sous réserve d'être liés à des travaux d'aménagement de réseaux (énergie, transports, etc.) et d'espace public (voiries, etc.), à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.

Les extensions, la réfection, l'adaptation et le changement de destination des constructions et installations existantes, autres que celles mentionnées à l'article 1, sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

Dans le secteur UEL :

- Les résidences démontables de loisirs, campings, parcs résidentiels de loisirs, ou habitations légères de loisirs (bungalows, etc.), sont autorisées sous réserve d'être accompagnées de plantations d'essences végétales locales variées, favorisant leur intégration paysagère.

Dans le sous-secteur UELm :

- Nonobstant les dispositions du règlement des secteurs UE et UEL, seuls sont autorisés les constructions, installations et aménagements liés et nécessaires au fonctionnement du site du D-Day Memorial.

1.2. Diversité de l'habitat et des usages

Article 3 : Diversification des typologies de logements

Sans objet.

Article 4 : Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements

Sans objet.

Article 5 : Préservation de la diversité commerciale

- [Se reporter à la prescription définie dans les dispositions communes à toutes les zones.](#)

UE2 – Caractéristiques architecturale, urbaine et écologique

2.1. Volumétrie et implantations des constructions

Article 6 : Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé.

Article 7 : Implantations par rapport aux limites séparatives

Le long des limites séparatives qui sont des limites de zones avec un quartier d'habitat :

- Les constructions peuvent s'implanter à une distance au moins égale **à la différence d'altitude** (retrait $\geq H$) entre tout point de la construction et le point et le plus proche des limites séparatives, avec un minimum de **3 mètres**.

Le long des autres limites séparatives, les constructions peuvent s'implanter :

- En limite séparative.
- À une distance au moins égale **à la moitié de la différence d'altitude** (retrait $\geq H/2$) entre tout point de la construction et le point et le plus proche des limites séparatives, avec un minimum de **3 mètres**.

L'implantation en limite séparative de fond de parcelle est possible si la hauteur de la construction est inférieure à 3 mètres à l'égout. Sinon l'implantation se fait en retrait de la limite de fond de parcelle à une distance au moins égale à la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche des limites séparatives, avec un minimum de 3 mètres.

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions de moins de 12m² d'emprise au sol et les ouvrages enterrés (caves, fondations, sous-sols) doivent être implantées en limites séparatives ou avec un retrait minimum de 2 mètres.

Une implantation différente des constructions peut être admise ou imposée :

- Dans le cas d'implantations spécifiques définies dans les OAP.
- Pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions avoisinantes.
- En raison de la proximité d'un élément naturel (arbre, haie...) participant à la qualité paysagère et écologique du site, dans le but d'éviter son abattage et ne pas compromettre son développement ;

Article 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres

Cet article n'est pas réglementé.

Article 9 : Emprise au sol maximale des constructions

Cet article n'est pas réglementé.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Dans l'ensemble de la zone hors secteur UEL :

- Les constructions auront une hauteur maximale de **12 mètres**.

Dans le secteur UEL :

- Les constructions auront une hauteur maximale de **3 mètres** à l'égout, **4 mètres** à l'acrotère et **6 mètres** au faîtage.

Dans le sous-secteur UELm :

- Les constructions auront une hauteur maximale de **9 mètres**.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction et de sa destination, devra, pour son expression architecturale et son aspect extérieur, s'inscrire harmonieusement dans les paysages communaux. Ceci n'exclut pas les constructions d'architecture contemporaine ou les constructions employant des techniques ou des matériaux d'intérêt environnemental (en application des dispositions de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme) dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti.

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

A) Prescriptions générales

De manière générale, les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture ou leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte :

- Au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- Aux sites,
- Aux paysages naturels ou urbains,
- A la conservation des perspectives monumentales.

La réhabilitation ou la modification d'une construction ancienne doit permettre la conservation, l'amélioration et/ou la restitution de ses spécificités architecturales (volumes, percements et matériaux notamment). À cet effet, des dispositions différentes de celles prévues dans les sections B (traitement des façades, matériaux et couleurs des constructions) et C (toitures et ouvertures de toit) pourront être autorisées.

Cependant, des éléments de facture contemporaine de qualité peuvent être utilisés, notamment dans le cadre d'extension, si ceux-ci :

- permettent de garder la lecture du bâtiment originel sans le dénaturer,
- permettent de répondre aux enjeux environnementaux et de sobriété énergétique du bâti.

Bien qu'il soit privilégié des constructions faisant appel au vocabulaire architectural traditionnel, des constructions d'architectures contemporaines peuvent être acceptées.

B) Traitement des façades, matériaux et couleurs des constructions

Enduits, matériaux, revêtements :

De manière générale, est privilégiée l'utilisation de matériaux traditionnels (pierre locale) qui s'harmonisent avec les constructions existantes (couleurs beiges, ocrées). L'utilisation de la pierre et des maçonneries enduites est recommandée pour les matériaux de façade.

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.).
- L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, en façade et en toiture.

Les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille, éléments vitrés, éléments de modénatures, d'encadrement, de bandeau, de chaînage, de corniche, etc.) ne doivent pas être recouverts ou recevoir de mise en peinture. Ainsi, les façades en briques décorées doivent être préservées des enduits et des peintures.

L'usage d'éléments de modénature ou de détails architecturaux peut être mis en valeur par un traitement contrasté.

L'utilisation de bois, de matériaux innovants ou de dispositifs particuliers liés à la mise en œuvre d'une démarche environnementale est autorisée.

Doivent être conservés lisibles, et si nécessaire restaurés :

- Les devantures commerciales anciennes en menuiserie ;
- La pierre de taille ;
- Les éléments décoratifs (modénature, briques d'encadrements de baies, chaînes d'angle, bandeaux et corniches moulurées, décor de briques polychrome, etc.);
- Les pans de bois et les remplissages en torchis ou en brique.

Couleur :

Il sera privilégié des coloris rappelant les teintes locales, choisies en réflexion avec les constructions existantes.

Ouvertures et menuiseries extérieures :

Tout projet devra intégrer une réflexion sur les ouvertures et la manière dont elles jouent un rôle prépondérant dans l'agencement et le rythme des façades. Dans ce cadre, la diversité de formes et de proportion est à limiter.

Restauration de l'existant, extensions et annexes :

Lors de l'extension ou du réaménagement de bâtiments existants, les modifications de l'aspect extérieur doivent être réalisées en accord avec l'existant et s'inscrire dans une composition d'ensemble.

C) Toitures et ouvertures de toit

Dispositions générales :

La composition des toitures devra permettre à la construction de s'harmoniser avec le tissu environnant en reprenant les formes traditionnelles. La couverture des toitures doit permettre à la construction de s'intégrer dans l'environnement communal en respectant l'aspect dominant des constructions existantes. Elle doit présenter une simplicité de volume, une unité de conception et s'inscrire dans une composition d'ensemble, en tenant compte notamment de l'ordonnement des façades.

Lors de l'extensions ou du réaménagement de bâtiments existants, les modifications de l'aspect des toitures et le recours à des châssis de toit ou lucarne doivent être réalisées en accord avec l'existant et s'inscrire dans une conception d'ensemble.

Des dispositions différentes peuvent être acceptées de manière dérogatoire si la composition architecturale et la configuration du projet le nécessitent.

Formes et revêtements des toitures :

La réalisation de toitures-terrasses et/ou de faibles pentes (< 7°) est autorisée.

La pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales, qui permettent de limiter ou d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou qui visent une économie des ressources naturelles, est autorisée.

En sous-secteur UELm, les couvertures d'aspect ondulé, plastique et fibrociment sont interdites, quelle que soit leur teinte.

Ouvertures de toit :

Les châssis de toit ou lucarnes doivent s'inscrire dans une composition d'ensemble, en respectant notamment l'ordonnancement de la façade.

L'ajout de volets roulants extérieurs posés sur châssis de toit est autorisé.

Les verrières et les puits de lumière sont autorisés.

Capteurs solaires

Se reporter à l'article 13.

D) Clôtures, sauf dispositions contraires liées au PPRL du Bessin

Règles générales

De manière générale, les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect et recevoir un traitement de finition en accord avec la construction principale et son environnement.

Les murs de clôture d'aspect traditionnel, y compris leurs éléments de détail (piliers, grilles et portails), seront préservés et restaurés avec les techniques et matériaux d'origine.

Les haies bocagères identifiées au règlement graphique supprimées doivent être remplacées.

Sont à privilégier :

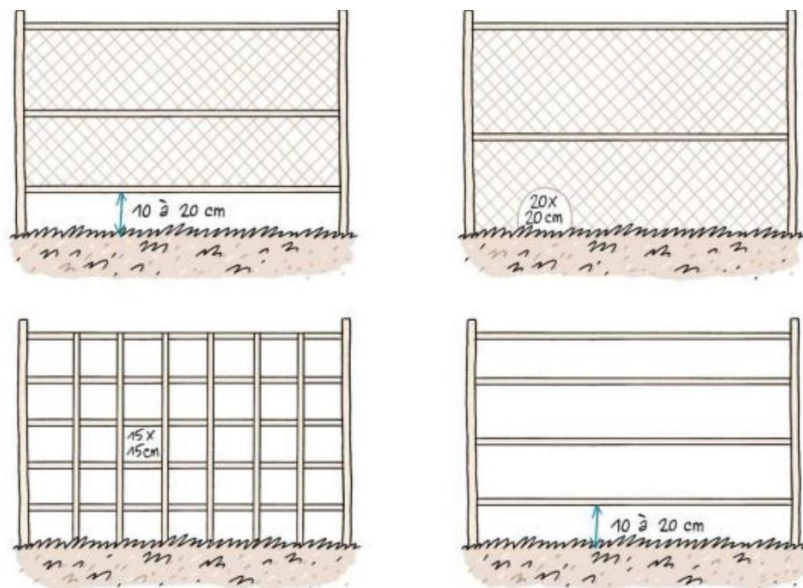
- Dans les secteurs identifiés sur le règlement écrit « secteur à enjeu patrimonial et architectural » (L.151-19), les murs en pierres apparentes jointoyées à la chaux ou les clôtures pleines à condition que celles-ci soient recouvertes d'un enduit ton pierre claire à base de chaux.
- Les haies vives doublées ou non d'un grillage. Les essences végétales locales sont à privilégier. Elles devront être composées d'au minimum trois essences végétales.

Sont interdits :

- L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ;
- Les plaques bétons non enduites ;
- Les haies monospécifiques ;
- Les haies de résineux (thuya) ou d'essences invasives et/ou à pousse rapide (laurier palme, bambous, etc.).

Les murs et clôtures doivent prévoir des aménagements permettant le passage de la petite faune au niveau du sol (ouvertures dans les murs et murets, clôtures surélevées).

Schéma illustratif des types de clôtures permettant la circulation de la petite faune :



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune - © Bruxelles Environnement

Le long des berges des cours d'eau, en cas d'édification de clôtures, il s'agira de conserver un retrait suffisant permettant l'entretien de celles-ci.

Clôtures sur rue

Non réglementé.

Clôtures en limites séparatives

Non réglementé.

Françes agricoles et naturelles

En limite de zones naturelles (N) ou agricoles (A), les clôtures doivent être constituées de grillages doublés de haies indigènes, en particulier celles poussant spontanément sur le site.

E) Eléments techniques

Sauf impossibilité technique démontrée :

- Les composteurs, les pompes à chaleurs, les citernes, les espaces de stockage des conteneurs à déchets et les récupérateurs d'eau doivent être dissimulés de la voie publique.
- Les antennes satellitaires doivent toujours être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public. Elles doivent dans tous les cas être d'un coloris le plus proche possible des matériaux adjacents (toitures et façades).
- Pour les constructions nouvelles, les compteurs électriques, boîtes aux lettres et autres éléments techniques similaires doivent être intégrés dans la clôture ou en façade. Pour les constructions existantes, une telle intégration doit être favorisée.

Article 12 : Règles relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés

- [Se reporter à la prescription définie dans les dispositions communes à toutes les zones.](#)

Article 13 : Performances énergétiques et environnementales

Toute construction doit être conforme à la Réglementation Environnementale en vigueur.

- La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés ainsi que l'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables est encouragée au regard de 3 caractéristiques :
 - Une performance énergétique.
 - Un impact environnemental positif.
 - Une pérennité de la solution retenue.
- L'implantation de ces dispositifs (panneau solaire, pompe à chaleur, etc.) doit être considérée comme un élément de composition architecturale à part entière.

L'installation de tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée dès lors qu'il ne nuit ni à la qualité architecturale du projet ni à la qualité urbaine des lieux telle qu'exigée au sein du règlement de la zone.

Elle doit faire l'objet d'une insertion judicieuse dans l'environnement sonore et urbain (teintes de toiture adaptées, masque paysager depuis les voies, zone de recul pour limiter l'incidence du bruit ou des odeurs des installations sur les propriétés voisines, etc.) En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine et à son esthétique.

L'implantation de panneaux photovoltaïques devra se faire prioritairement de manière à ne pas être visible depuis l'espace public, auquel cas, leur insertion devra être travaillée pour s'intégrer harmonieusement, depuis la rue, dans le paysage et le caractère architectural environnant.

2.3. Traitement des espaces non bâtis

Article 14 : Plantations, surfaces non imperméabilisées ou espaces verts et récréatifs

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager minimum afin de participer à l'insertion de la construction dans son site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion des eaux pluviales. Les plantations existantes doivent être préservées ou remplacées par des plantations de nature et de hauteur équivalentes, notamment en limite séparative lorsqu'elles ne sont pas construites. Seules les essences locales de haies sont autorisées. Les haies de résineux (thuya) ou d'essences invasives et/ou à pousse rapide (laurier palme, bambous...) sont interdites. La plantation de plusieurs espèces sera privilégiée.

- Les clôtures grillagées seront doublées de haies d'essences locales,
- Des haies vives ou des arbres d'essences locales masqueront les aires de stockage extérieur et faciliteront l'intégration dans le paysage des constructions de grande dimension
- L'espace situé dans la marge de recul fera l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.
- Les aires de stationnement publiques à destination des véhicules légers sont plantées à raison de 1 arbre pour 4 places.

La composition d'un espace vert d'un seul tenant et participant à la formation d'un îlot vert sera recherchée, en privilégiant le regroupement avec les espaces verts existants ou projetés, limitrophes.

Tout arbre de haute tige mature devra être conservé sauf à justifier :

- Que son état sanitaire ne permet pas sa conservation.
- Que le projet ne peut être implanté différemment au regard des autres dispositions du PLUi.
- Qu'il s'agit d'une essence allergène.

La surface d'espaces non imperméabilisés, qui devra être laissée libre de tout obstacle à l'infiltration des eaux de pluie dans le sol (construction, terrasse ou parking imperméables, etc.) correspondra :

- aux espaces non construits de l'unité foncière, hors voirie et accès PMR.

Sont pris en compte dans les espaces non imperméabilisés :

- Les espaces aménagés sur dalle, en toiture ou terrasse avec minimum 50 centimètres d'épaisseur de terre.
- Les chemins piétons, à condition que leur emprise demeure perméable, et les aires de jeux.
- Les revêtements semi-perméables (pavés non jointés ou drainants, graviers, parkings engazonnés) à condition qu'ils soient limités aux espaces de circulation et aux aires de stationnement nécessaires.

Article 15 : Éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique

- [Se reporter à la prescription définie dans les dispositions communes à toutes les zones.](#)

2.4. Stationnement

Article 16 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés

Dispositions générales

Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur. Les aires de stationnement non couvertes doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet.

Normes de stationnement

Le stationnement doit être suffisant en nombre et en surface, y compris pour les manœuvres, et répondre aux besoins engendrés par l'usage de la construction. Les aires de stationnement devront être adaptées en fonction des besoins des destinations autorisées, de manière également à les mutualiser afin de ne pas dénaturer le site. Elles devront être réalisées de manière perméable et aisément réversible.

Article 17 : Obligations minimales pour les vélos

Les établissements prévoiront, sur les espaces communs, une aire de stationnement équipée pour le stationnement des vélos dont la taille sera proportionnée à la nature de leur activité et à leur capacité d'accueil.

UE3 – Équipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Article 18 : Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

Les accès débouchant sur les voies doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic, de façon à éviter toute contrainte pour la circulation générale. Leur localisation sera choisie en tenant compte des plantations existantes, de l'éclairage public, des aménagements cyclables et de tout autre mobilier urbain des emprises publiques afin de ne pas devoir déplacer ou altérer ces éléments dans le cadre du projet.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés pour la visibilité lors des manœuvres d'entrée et de sortie du terrain. Il pourra être imposé le jumelage des accès pour réduire les risques routiers et préserver la qualité des paysages et de l'environnement.

Lorsqu'une unité foncière est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles (et en particulier sur la moins importante) pour des questions de sécurité routière.

Aucun accès privatif pour les véhicules automobiles ne sera autorisé sur les chemins dont la largeur ou l'équipement est incompatible avec la circulation publique (autre qu'agricole).

Article 19 : Voies

Les constructions et les aménagements seront desservis par des voies dont les caractéristiques seront définies en fonction de l'usage et de l'importance du trafic à venir. Ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie ainsi que l'enlèvement des ordures ménagères. En aucun cas, l'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Il sera imposé à toute nouvelle opération d'aménagement de raccorder sa voirie (rue et chemin piétonne ou cyclable), en espace non privatif, à la voirie existante ou aux opérations contiguës possibles ultérieurement.

3.2. Desserte par les réseaux

Article 20 : Conditions de desserte des terrains pas les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

Remarque générale :

Les raccordements aux différents réseaux devront être étudiés avec les services techniques compétents et aménagés de façon à limiter au maximum leur impact sur les espaces publics.

Eau destinée à la consommation humaine :

Toute construction qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public. À défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit assurer sa conformité avec la réglementation.

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle qui suppose la production d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, sauf s'il n'y a pas de réseau collectif d'assainissement au droit de l'unité foncière concernée. Dans ces cas, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs d'assainissement semi-collectifs ou autonomes conformes aux normes en vigueur.

En cas d'assainissement semi-collectif, l'arrêté du 7 septembre 2009 modifié doit être respecté pour des installations dont la capacité de traitement est inférieure à 1,2 kg/j de DB05 (soit 20 équivalent-habitants), ou l'arrêté du 21 juillet 2015 pour les installations dont la capacité est supérieure à 20 équivalents-habitants.

Les aménageurs et constructeurs réaliseront, sur leur unité foncière et à leur charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant d'infiltrer les eaux traitées de l'assainissement non collectif. En cas d'impossibilité physique ou de capacité d'infiltration des sols insuffisante, justifiée par une étude de sol et de filière, les eaux traitées pourront être dirigées en totalité ou pour partie vers un exutoire (existant ou à créer), sous réserve de l'accord du propriétaire.

Les eaux résiduaires provenant des industries, commerces et activités de services seront, suivant la nature des effluents, soumises à prétraitement avant d'être rejetées au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'infiltration directe des eaux pluviales sur sans jamais faire obstacle à leur libre écoulement ni augmenter le ruissellement et les nuisances par rapport à la situation initiale. Les aménageurs et constructeurs réaliseront, sur leur unité foncière et à leur charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant d'infiltrer les eaux pluviales sur leur terrain.

En cas d'impossibilité physique ou de capacité d'infiltration des sols insuffisante, des aménagements différents pourront être acceptés (rejet vers le réseau pluvial, rejet vers la canalisation publique de collecte...) avec un contrôle du débit de rejet et de la qualité des eaux rejetées adapté à la nature des sols. Ce rejet se fera dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs et de la réglementation :

- Si le terrain concerné se trouve dans une zone de risques liés aux inondations par remontée de nappe : se reporter au plan des risques naturels « eau » (pièce 4.3.1).
- Si les OAP précisent des dispositions différentes.
- S'il est démontré que les aménagements alternatifs susmentionnés sont techniquement irréalisables (nature du sol, topographie...) ou induisent des nuisances pour des tiers.
- Si le terrain mesure moins de 300 m².
- S'il est mis en place un dispositif commun à plusieurs constructions sur différents terrains.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sur tout terrain sont à la charge du constructeur.

Article 21 : Électricité – Téléphone – Internet

Si l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux seront enterrés.

Dispositions applicables à la zone UJ

La zone **UJ** correspond aux secteurs urbains de jardin ou de verger constituant des espaces de respiration dans le tissu des bourgs et/ou des espaces de transition entre les espaces urbanisés et agronaturels.

Les dispositions réglementaires de la zone **UJ** instaurent une constructibilité limitée pour conserver son caractère végétal et y maintenir la biodiversité. Seules les extensions limitées et annexes y sont admises.

UJ1 – Destination des constructions, usages des sols et nature d’activité

1.1. Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l’ensemble de la zone, sauf dispositions spécifiques contraires prévues par l’article UJ.1.1.2. :

- Autorisation : ✓
- Autorisation sous conditions : *
- Interdiction : X

Ces dispositions s’appliquent à l’ensemble des constructions nouvelles et changements de destination faisant l’objet d’une autorisation d’urbanisme à compter de la date d’approbation du PLUi.

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT X /AUTORISE ✓	AUTORISÉ SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X	
	Exploitations forestières	X	
Habitation	Logement	*	L’extension, la réfection et l’adaptation des constructions existantes à usage d’habitation et la création d’annexes associées sont autorisées sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.
	Hébergement	X	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle	X	
	Hôtels	X	
	Autres hébergements touristiques	X	

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT X /AUTORISE ✓	AUTORISÉ SOUS CONDITIONS
	Cinéma	X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salle d'art et de spectacles	X	
	Équipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôts	X	
	Bureaux	X	
	Centres de congrès et d'exposition	X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	

En sus du tableau ci-dessus et des dispositions communes à toutes les zones (article 5 « Prescriptions d'interdiction et de limitation de constructibilité »), **sont interdits** :

- Toutes occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 2.
- Les piscines enterrées et semi-enterrées, couvertes ou non, ainsi que les bassins de baignade d'une superficie supérieure à 20m².

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

Toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite à l'article 1, et qui n'est pas soumise aux conditions particulières précisées ci-après est autorisée.

- Les bassins d'agrément non baignables, à des fins esthétiques et écologiques (mare, bassin à poissons, etc.) et contribuant à la qualité environnementale et paysagère du site de moins de 20m².
- Les annexes de moins de 24m² par unité foncière à la date d'approbation du PLUi.
- Les installations légères démontables, telles que les annexes à usage agricole (serres agricoles, par exemple).
- L'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi dans la limite de 30m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle existante à la date d'approbation.
- L'extension limitée des constructions à usage agricole existantes à la date d'approbation du PLUi à condition d'être destinée à un usage compatible avec la proximité de l'habitat et dans la limite de 30 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle existante à la date d'approbation.

- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sol, sous réserve d'être liés à des travaux d'aménagement de réseaux (énergie, transports, etc.) et d'espace public (voiries, etc.), à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.

1.2. Diversité de l'habitat et des usages

Article 3 : Diversification des typologies de logements

Sans objet.

Article 4 : Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements

Sans objet.

Article 5 : Préservation de la diversité commerciale

- [Se reporter à la prescription définie dans les dispositions communes à toutes les zones.](#)

UJ2 – Caractéristiques architecturale, urbaine et écologique

2.1. Volumétrie et implantations des constructions

Article 6 : Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Cet article n'est pas réglementé.

Article 7 : Implantations par rapport aux limites séparatives

En limites séparatives, les constructions seront implantées **en retrait** à une distance de **2 mètres** minimum.

Il n'est pas fixé de règle pour les EICSP, mais leur insertion ne devra pas dénaturer le caractère de la zone.

Article 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres

Cet article n'est pas réglementé.

Article 9 : Emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol des extensions des constructions principales existantes à la date d'approbation du PLUi sera limitée à **30 m²** d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle existante à la date d'approbation.

- Seule une annexe, dont l'emprise au sol ne devra pas excéder **24m²**, est autorisée par unité foncière à la date d'approbation du PLUi. Les piscines ne sont pas concernées.

Il n'est pas fixé de règle pour les EICSP, mais leur insertion ne devra pas dénaturer le caractère de la zone.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

- La hauteur des extensions ou des annexes ne doit pas excéder **3,50 mètres** à l'acrotère ou à l'égout. En cas d'implantation d'une construction en adossement à des bâtiments existants ou d'extension de bâtiments existants, cette règle peut être modifiée à condition que la nouvelle construction n'excède pas la hauteur du bâtiment existant.

- Pour les piscines couvertes, la hauteur maximale est fixée à 2 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les EICSP, mais leur insertion ne devra pas dénaturer le caractère de la zone.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction et de sa destination, devra, pour son expression architecturale et son aspect extérieur, s'inscrire harmonieusement dans les paysages communaux. Ceci n'exclut pas les constructions d'architecture contemporaine ou les constructions employant des techniques ou des matériaux d'intérêt environnemental (en application des dispositions de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme) dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti.

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

A) Prescriptions générales

De manière générale, les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture ou leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte :

- Au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- Aux sites,
- Aux paysages naturels ou urbains,
- A la conservation des perspectives monumentales.

La réhabilitation ou la modification d'une construction ancienne doit permettre la conservation, l'amélioration et/ou la restitution de ses spécificités architecturales (volumes, percements et matériaux notamment). À cet effet, des dispositions différentes de celles prévues dans les sections B (traitement des façades, matériaux et couleurs des constructions) et C (toitures et ouvertures de toit) pourront être autorisées.

Cependant, des éléments de facture contemporaine de qualité peuvent être utilisés, notamment dans le cadre d'extension, si ceux-ci :

- permettent de garder la lecture du bâtiment originel sans le dénaturer,
- permettent de répondre aux enjeux environnementaux et de sobriété énergétique du bâti.

Bien qu'il soit privilégié des constructions faisant appel au vocabulaire architectural traditionnel, des constructions d'architectures contemporaines peuvent être acceptées.

L'ensemble des dispositions suivantes ne s'impose pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, si les conditions d'utilisation ou si des considérations architecturales le justifient.

B) Traitement des façades, matériaux et couleurs des constructions

Enduits, matériaux, revêtements :

De manière générale est privilégiée l'utilisation de matériaux traditionnels (pierre locale) qui s'harmonisent avec les constructions existantes (couleurs beiges, ocrées). L'utilisation de la pierre et des maçonneries enduites est recommandée pour les matériaux de façade.

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ;
- L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, en façade et en toiture.

Les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille, éléments vitrés, éléments de modénatures, d'encadrement, de bandeau, de chaînage, de corniche...) ne doivent pas être recouverts ou recevoir de mise en peinture. Ainsi, les façades en briques décorées doivent être préservées des enduits et des peintures.

L'usage d'éléments de modénature ou de détails architecturaux peut être mis en valeur par un traitement contrasté.

L'utilisation de bois, de matériaux innovants ou de dispositifs particuliers liés à la mise en œuvre d'une démarche environnementale est autorisée.

Doivent être conservés lisibles, et si nécessaire restaurés :

- Les devantures commerciales anciennes en menuiserie ;
- La pierre de taille ;
- Les éléments décoratifs (modénature, briques d'encadrements de baies, chaînes d'angle, bandeaux et corniches moulurées, décor de briques polychrome, etc.) ;
- Les pans de bois et les remplissages en torchis ou en brique ;

Couleur :

De manière générale, il sera privilégié des coloris rappelant les teintes locales, choisies en réflexion avec les constructions existantes.

L'usage de la couleur blanc pur (teinte de la gamme de RAL 9010) en tant que teinte principale du bâti est interdit hors détails architecturaux ou éléments de modénature.

Ouvertures et menuiseries extérieures :

Tout projet devra intégrer une réflexion sur les ouvertures et la manière dont elles jouent un rôle dans l'agencement et le rythme des façades. Dans ce cadre, la diversité de formes et de proportion est à limiter.

L'ajout de volets roulants extérieurs est autorisé, mais devra garantir une cohérence architecturale d'ensemble avec le bâti existant, notamment dans le cas de bâti ancien.

Restauration de l'existant, extensions et annexes :

Lors de l'extension ou du réaménagement de bâtiments existants, les modifications de l'aspect extérieur doivent être réalisées en accord avec l'existant et s'inscrire dans une composition d'ensemble.

Les extensions et les annexes (garages, boxes, locaux techniques, etc.) des constructions existantes doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal. Le bois peut être utilisé à condition de respecter le caractère de l'environnement bâti.

Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent par leurs matériaux et formes avec la construction principale. Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe, soit en s'intégrant dans le volume principal de l'habitation ou des annexes, soit en s'y adossant à la manière d'une dépendance.

Les abris de jardin auront un aspect simple, avec la possibilité d'utiliser le bois pour les façades.

C) Toitures et ouvertures de toit

Dispositions générales :

La couverture des toitures doit permettre à la construction de s'intégrer dans l'environnement communal en respectant l'aspect dominant des couvertures existantes. Elle doit présenter une simplicité de volume, une unité de conception et s'inscrire dans une composition d'ensemble, en tenant compte notamment de l'ordonnement de la façade.

Lors de l'extension ou du réaménagement de bâtiments existants, les modifications de l'aspect des toitures et le recours à des châssis de toit ou lucarne doivent être réalisées en accord avec l'existant et s'inscrire dans une composition d'ensemble.

Des dispositions différentes peuvent être acceptées de manière dérogatoire si la composition architecturale et la configuration du projet le nécessitent.

L'ensemble de ces dispositions générales et suivantes ne s'applique pas aux vérandas.

Formes et revêtements des toitures :

La forme des toitures devra s'inscrire en continuité avec les toitures existantes dans l'environnement immédiat. Pour ce faire, elle présentera une simplicité des formes à deux ou quatre pentes. Lorsque l'implantation se fait en limite séparative, elle pourra ne présenter qu'une seule pente.

La pente des toitures sera comprise entre 40 et 60°, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Cette disposition ne s'applique pas lors de l'installation d'un dispositif de production d'énergie renouvelable ou de toitures végétalisées.

La réalisation de toitures à faible pente ($\leq 7^\circ$), de toitures végétalisées et de toits plats notamment les toits terrasses est autorisée.

La pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales, qui permettent de limiter ou d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou qui visent une économie des ressources naturelles, est autorisée.

Sont admises les tuiles ainsi que les ardoises. D'autres matériaux peuvent être envisagés sous réserve qu'ils s'intègrent avec cohérence au contexte architectural local. Le choix des couvertures devra également tenir compte des contraintes techniques propres au projet.

En conséquence, les couvertures d'aspect ondulé, plastique et fibrociment sont interdites sur le bâti à destination d'habitation, quelle que soit leur teinte. Elles sont autorisées pour les commerces, autres bâtis à destination d'activité d'abris ou d'entreposage notamment.

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

Ouvertures de toit :

Les châssis de toit doivent être encastrés, sans débord sur le plan de la toiture et présenter un rapport vertical (plus haut que large). Ils doivent avoir un rapport proportionné aux baies de la construction.

L'ajout de volets roulants extérieurs posés sur châssis de toit est autorisé, mais devra garantir une cohérence architecturale d'ensemble avec le bâti existant, notamment dans le cas de bâti ancien.

Les fenêtres de toit doivent :

- Ne pas dépasser le format châssis à bâtière traditionnel,
- Être intégré dans le plan de toiture dans les constructions anciennes,
- Par exception, une ou deux fenêtres de toit de plus grand format peuvent être autorisées sous réserve d'être de bonne composition architecturale.

Les ouvertures en saillie dans la toiture doivent être implantées dans la moitié inférieure du versant et être de forme rectangulaire dans le sens de la hauteur.

Les lucarnes sont autorisées. La couverture de ces lucarnes doit être réalisée avec les mêmes matériaux que le reste de la toiture. Les lucarnes traditionnelles et les ouvrages de charpenterie doivent être restaurés.

Les verrières et les puits de lumière sont autorisés.

Capteurs solaires

Se reporter à l'article 13.

D) Clôtures, sauf dispositions contraires liées au PPRL du Bessin

Règles générales

De manière générale, les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect et recevoir un traitement de finition en accord avec la construction principale et son environnement.

Les murs de clôture d'aspect traditionnel, y compris leurs éléments de détail (piliers, grilles et portails), seront préservés et restaurés avec les techniques et matériaux d'origine.

Les haies bocagères identifiées au règlement graphique supprimées doivent être remplacées.

Sont à privilégier :

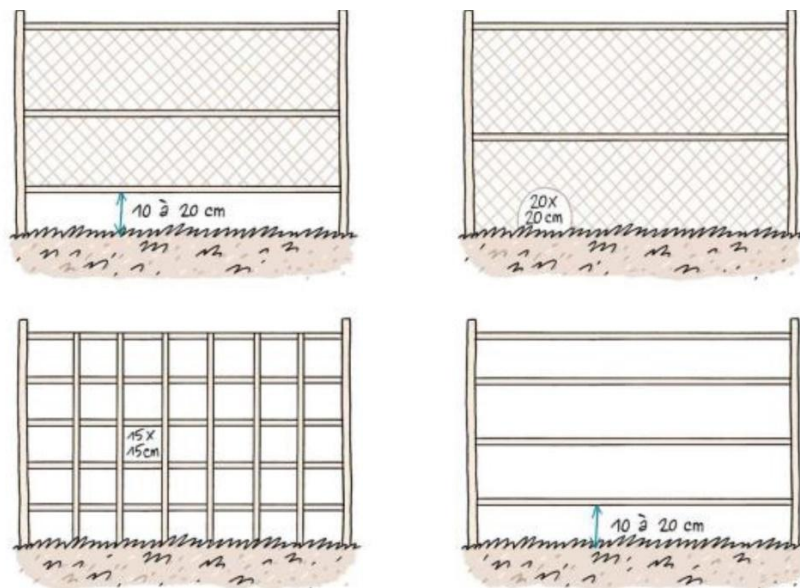
- Les murs en pierres apparentes jointoyées à la chaux ou les clôtures pleines à condition que celles-ci soient recouvertes d'un enduit ton pierre claire à base de chaux. Ce type de clôture est obligatoire dans les secteurs identifiés sur le règlement graphique « secteur à enjeu patrimonial et architectural » (L151-19).
- Les haies vives doublées ou non d'un grillage. Les essences végétales locales sont à privilégier. Elles devront être composées d'au minimum trois essences végétales.

Sont interdits :

- L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ;
- Les plaques de béton non enduites ;
- Les haies monospécifiques ;
- Les haies de résineux (thuya) ou d'essences invasives et/ou à pousse rapide (laurier palme, bambous, etc.).

Les murs et clôtures doivent prévoir des aménagements permettant le passage de la petite faune au niveau du sol (ouvertures dans les murs et murets, clôtures surélevées).

Schéma illustratif des types de clôtures permettant la circulation de la petite faune :



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune - © Bruxelles Environnement

Le long des berges des cours d'eau, en cas d'édification de clôtures, il s'agira de conserver un retrait suffisant permettant l'entretien de celles-ci.

Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue ne sont pas obligatoires.

La hauteur des clôtures sur rue ou en limite de voies privées ne peut excéder 1,5 mètre. Le cas échéant, elles peuvent s'aligner sur la hauteur des clôtures limitrophes existantes.

Elles doivent se présenter sous forme :

- De haies vives,
- De murs pleins en pierre ou maçonnerie recouverte d'un enduit teinté dans la masse à base de ciment-pierre ou de chaux blanche,
- De murs-bahut d'une hauteur de 90 cm maximum surmonté ou non d'une grille, d'un dispositif à claire-voie ou persienné et/ou doublés d'une haie vive.
- De grille ou grillage sans lamelle intégrées, doublés d'une haie vive. Dans ce cadre, la haie devra être d'une hauteur supérieure.

Les piliers sont autorisés pour encadrer les portails et les portillons. Les portails et portillons seront en harmonie avec la clôture.

Clôtures en limites séparatives

La hauteur des clôtures en limites séparatives ne peut excéder 2 mètres. Le cas échéant, elles peuvent s'aligner sur la hauteur des clôtures limitrophes existantes.

Elles doivent se présenter sous forme :

- De haies vives,

- De murs pleins en pierre ou maçonnerie recouverte d'un enduit teinté dans la masse à base de ciment-pierre ou de chaux blanche,
- De murs-bahut, d'une hauteur de 90 cm maximum, surmonté ou non : d'une grille, d'un dispositif à claire-voie ou persienné, de panneaux pleins (hors béton) et/ou doublés d'une haie vive.
- De panneaux pleins, hors béton,
- De grille ou grillage sans lamelle intégrées, doublée ou non d'une haie vive. Dans ce cadre, la haie devra être d'une hauteur supérieure.

Franges agricoles et naturelles :

En limite de zones naturelles (N) ou agricoles (A), les clôtures doivent être constituées de grillages doublés de haies indigènes, en particulier celles poussant spontanément sur le site.

E) Eléments techniques

Sauf impossibilité technique démontrée :

Les composteurs, les pompes à chaleurs, les citernes, les espaces de stockage des conteneurs à déchets et les récupérateurs d'eau doivent être dissimulés de la voie publique.

Les antennes satellitaires doivent toujours être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public. Elles doivent dans tous les cas être d'un coloris le plus proche possible des matériaux adjacents (toitures et façades).

Pour les constructions nouvelles, les compteurs électriques, boîtes aux lettres et autres éléments techniques similaires doivent être intégrés dans la clôture ou en façade. Pour les constructions existantes, une telle intégration doit être favorisée.

Article 12 : Règles relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés

- [Se reporter à la prescription définie dans les dispositions communes à toutes les zones.](#)

Article 13 : Performances énergétiques et environnementales

Cet article n'est pas réglementé.

2.3. Traitement des espaces non bâtis

Article 14 : Plantations, surfaces non imperméabilisées ou espaces verts et récréatifs

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager minimum afin de participer à l'insertion de la construction dans son site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion des eaux pluviales. Les plantations existantes doivent être préservées ou remplacées par des plantations de nature et de hauteur équivalentes, notamment en limite séparative lorsqu'elles ne sont pas construites. Seules les essences locales de haies sont autorisées. Les haies de résineux (thuya) ou d'essences invasives et/ou à pousse rapide (laurier palme, bambous...) sont interdites. La plantation de plusieurs espèces sera privilégiée.

- Les clôtures grillagées seront doublées de haies d'essences locales.
- Des haies vives ou des arbres d'essences locales masqueront les aires de stockage extérieur et faciliteront l'intégration dans le paysage des constructions de grande dimension.
- L'espace situé dans la marge de recul fera l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.

Tout projet de construction devra justifier du maintien de la plantation d'arbres en privilégiant une diversité d'essences locales et à raison d'un arbre minimum pour 100 m² de pleine terre, lorsque les conditions techniques le permettent.

La composition d'un espace vert d'un seul tenant et participant à la formation d'un îlot vert sera recherchée, en privilégiant le regroupement avec les espaces verts existants ou projetés, limitrophes.

Tout arbre de haute tige mature devra être conservé sauf à justifier :

- Que son état sanitaire ne permet pas sa conservation.
- Que le projet ne peut être implanté différemment au regard des autres dispositions du PLUi.
- Qu'il s'agit d'une essence allergène.

Les espaces devront être principalement constitués de surfaces de pleine terre, permettant l'infiltration naturelle des eaux de pluie. Toute imperméabilisation des sols (extensions, annexes) sera strictement limitée aux besoins essentiels du projet. Les projets devront viser la conservation des espaces en pleine terre et privilégier, à défaut de pleine terre, l'aménagement de surfaces perméables (annexes sans fondations ou avec des fondations légères) afin de réduire leurs impacts sur l'infiltration des eaux de pluie.

Article 15 : Éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique

- [Se reporter à la prescription définie dans les dispositions communes à toutes les zones.](#)

2.4. Stationnement

Article 16 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés

Cet article n'est pas réglementé.

Article 17 : Obligations minimales pour les vélos

Cet article n'est pas réglementé.

UJ3 – Équipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Article 18 : Accès

Cet article n'est pas réglementé.

Article 19 : Voies

Cet article n'est pas réglementé.

3.2. Desserte par les réseaux

Article 20 : Conditions de desserte des terrains pas les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

Cet article n'est pas réglementé.

Article 21 : Électricité - Téléphone - Internet

Cet article n'est pas réglementé.

Dispositions applicables à la zone UX

La zone **UX** correspond aux secteurs à vocation d'activités économiques. La réglementation vise à y permettre l'installation et l'évolution de ces activités en garantissant leur insertion paysagère et urbaine. Elle possède un secteur **UXc** correspondant aux secteurs urbains à vocation d'activités commerciales.

UX1 – Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

1.1. Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone, sauf dispositions spécifiques contraires prévues par l'article UX.1.1.2. :

- Autorisation : ✓
- Autorisation sous conditions : *
- Interdiction : X

Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des constructions nouvelles et changements de destination faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme à compter de la date d'approbation du PLUi.

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT X / AUTORISE ✓		AUTORISÉ SOUS CONDITIONS notamment de ne pas générer de nuisances et d'être compatibles avec le caractère de la zone
		UX	UXc	
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	*	X	Être lié et nécessaire au fonctionnement d'activités commerciales autorisées dans le secteur et être nécessité par des activités portuaires ou halieutiques.
	Exploitations forestières	X	X	
Habitation	Logement	*	*	Être lié et nécessaire au fonctionnement d'activités autorisées dans le secteur. Être intégrés dans le volume principal du bâtiment et ne pas excéder 60 m ² de SP.
	Hébergement	X	X	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	*	✓	Les commerces de détail et les activités artisanales liées à une activité de vente de biens ou services, présentant une SP dédiée supérieure à 400 m ² . Les autres activités artisanales sans condition de SP
	Restauration	*	✓	
	Commerce de gros	*	X	Les constructions devront présenter une SP dédiée supérieure à 400 m ² .
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	*	*	
	Hôtels	X	✓	
	Autres hébergements	X	X	

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT X / AUTORISE ✓		AUTORISÉ SOUS CONDITIONS notamment de ne pas générer de nuisances et d'être compatibles avec le caractère de la zone
		UX	UXc	
	touristiques			
	Cinéma	X	X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	✓	
	Salle d'art et de spectacles	X	✓	
	Équipements sportifs	✓	✓	
	Autres équipements recevant du public	✓	✓	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✓	X	
	Entrepôts	✓	*	Être lié et nécessaire au fonctionnement d'activités autorisées dans le secteur
	Bureaux	*	*	Être compatible avec les activités et fonctions existantes dans le secteur.
	Centres de congrès et d'exposition	X	X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	✓	

En sus du tableau ci-dessus et des dispositions communes à toutes les zones (article 5 « Prescriptions d'interdiction et de limitation de constructibilité »), **sont interdits** :

- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
- Conformément à l'article R421-23 du CU, sans déclaration préalable, le stationnement isolé ou collectif de caravanes ou de mobile homes pour une durée supérieure à 3 mois.
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables.
- L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines.
- Les occupations et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance, leur aspect ou leurs incidences sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité des quartiers d'habitat.

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

Toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite à l'article 1, et qui n'est pas soumise aux conditions particulières précisées ci-après, est autorisée.

- La création d'un local accessoire à usage de logement s'il est nécessaire au gardiennage d'un établissement et sous réserve qu'il soit intégré à une construction à usage d'activité ou d'équipement et ne puisse en être dissocié.
- Les aménagements, constructions et installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont autorisés, s'ils sont destinés à des usages compatibles avec la proximité d'habitat.
- Les EICSP s'ils sont compatibles avec les activités autorisées dans le secteur.
- Les stockages extérieurs de matériels ou matériaux autorisés le long des voies ne le sont que sous réserve que des aménagements paysagers en limitent et agrémentent les vues depuis les voies ouvertes au public (haie basse taillée, alignement d'arbres, etc.). Les autres stockages extérieurs de matériels ou matériaux devront être masqués à la vue.
- Les dépôts de déchets et de matériaux usagers sont autorisés uniquement sur des secteurs spécifiquement aménagés à cet effet (dans le respect de la réglementation) et sous réserve de leur compatibilité avec la proximité d'habitat et de leur insertion environnementale et paysagère.
- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sol, sous réserve d'être liés à des travaux d'aménagement de réseaux (énergie, transports, etc.) et d'espace public (voiries, etc.), à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.

Les extensions, la réfection, l'adaptation et le changement de destination des constructions et installations existantes, autres que celles mentionnées à l'article 1, sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

Sur les unités foncières qui bordent des quartiers d'habitat, seuls les aménagements, les constructions et les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), qui sont destinés à des usages compatibles avec les risques et nuisances acceptables pour des quartiers d'habitat sont autorisés (lors de la création ou lors d'un changement de destination). Cette compatibilité sera appréciée au regard des nuisances et risques qu'ils pourraient engendrer (bruits, odeurs, flux de poids lourds, type de stockage, etc.).

1.2. Diversité de l'habitat et des usages

Article 3 : Diversification des typologies de logements

Sans objet.

Article 4 : Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements

Sans objet.

Article 5 : Préservation de la diversité commerciale

- [Se reporter à la prescription définie dans les dispositions communes à toutes les zones.](#)

En complément de cette prescription, **sauf en secteur Uxc** :

- La création ou l'extension de commerces est interdite (qu'elle résulte d'un changement de destination, d'une nouvelle construction ou de la division d'un bâtiment existant). Seule l'extension des commerces existants à la date d'approbation du PLUi est autorisée si elle ne

conduit pas à la création de plus de 50% de surface de vente supplémentaire, avec 300m² de surface de vente maximum et de 400 m² de SP.

UX2 – Caractéristiques architecturale, urbaine et écologique

2.1. Volumétrie et implantations des constructions

Article 6 : Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Les nouvelles constructions devront s’implanter en recul des voies et emprises publiques de **5 mètres** minimum.

Un retrait différent sera observé pour des bâtiments annexes ou lorsque la nature de l’activité l’exige.

Une implantation différente des constructions sera admise ou imposée :

- Dans le cas d’implantations spécifiques définies dans les OAP.
- Dans le cas d’extensions, si elles sont réalisées dans le prolongement du bâtiment initial.
- Pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions avoisinantes :
- Ainsi, dans le cas de bâtiments voisins construits selon un alignement particulier, la nouvelle construction s’implantera avec un recul depuis l’alignement identique à celui de ces bâtiments.
- Dans le cas d’annexes.
- Lorsque la situation des constructions existantes sur l’unité foncière concernée ou la configuration du parcellaire ne permet pas l’implantation à l’alignement des voies et emprises publiques.
- En cas d’extension, de réfection ou d’adaptation d’une construction existante dont l’implantation n’est pas conforme à la présente règle et à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- En raison de la proximité d’un élément naturel (arbre, haie...) participant à la qualité paysagère et écologique du site, dans le but d’éviter son abattage et ne pas compromettre son développement.
- Pour les équipements d’intérêt collectif et services publics (EICSP).

Sous réserve de préserver la circulation des PMR au droit de l’immeuble considéré, l’accès aux réseaux, et dans le respect du règlement de voirie, le débord sur les voies et emprises publiques, sont autorisés :

- L’isolation extérieure du bâti,
- La végétalisation des façades.
- Les gouttières.

Ce débord est limité à 30 cm à compter de l’alignement.

Article 7 : Implantations par rapport aux limites séparatives

Les constructions **doivent s’implanter en limites séparatives** ou avec un recul au moins égal à la moitié de la différence d’altitude (retrait $\geq H/2$) entre tout point de la construction et le point de la limite parcellaire le plus proche avec un minimum de 5 mètres.

L’implantation en limite séparative de fond de parcelle est possible si la hauteur de la construction est inférieure à 3m à l’égout. Sinon l’implantation se fait en retrait de la limite de fond de parcelle avec un recul au moins égal à la moitié de la différence d’altitude (retrait $\geq H$) entre tout point de la construction et le point de la limite parcellaire le plus proche, avec un minimum de 2 mètres.

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions de moins de 12m² d'emprise au sol et les ouvrages enterrés (caves, fondations, sous-sols) doivent être implantées en limites séparatives ou avec un retrait minimum de 2 mètres.
- Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux EICSP.

Une implantation différente des constructions peut être admise ou imposée :

- Dans le cas d'implantations spécifiques définies dans les OAP
- Pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions avoisinantes
- En raison de la proximité d'un élément naturel (arbre, haie...) participant à la qualité paysagère et écologique du site, dans le but d'éviter son abattage et ne pas compromettre son développement ;

L'extension limitée d'une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes est autorisée dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative.

Article 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres

- Cet article n'est pas réglementé.

Article 9 : Emprise au sol maximale des constructions

Cet article n'est pas réglementé.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux EICSP.

Dans l'ensemble de la zone hors secteur UXc :

- Les constructions ne doivent pas dépasser la hauteur maximale de **15 mètres** au point le plus haut ;
- Des hauteurs différentes à celles établies pourront être acceptées dans le cas d'ouvrages techniques (cheminées, antennes, tour de séchage, silos, etc.) sans dépasser la hauteur maximale de **20 mètres** au point le plus haut.

La hauteur des constructions annexes des habitations autorisées sous conditions ne doit pas excéder **3,50 mètres** à l'acrotère ou à l'égout du toit.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction et de sa destination, devra, pour son expression architecturale et son aspect extérieur, s'inscrire harmonieusement dans les paysages communaux. Ceci n'exclut pas les constructions d'architecture contemporaine ou les constructions employant des techniques ou des matériaux d'intérêt environnemental (en application des dispositions de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme) dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti.

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à

l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

A) Prescriptions générales

De manière générale, les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture ou leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte :

- Au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- Aux sites,
- Aux paysages naturels et urbains,
- A la conservation des perspectives monumentales.

Au sein de la zone UX, les constructions neuves font l'objet d'une réflexion permettant d'assurer la qualité de leur insertion dans leur environnement bâti et naturel. Le traitement des façades, des toitures, des clôtures et du mobilier urbain et éclairage s'inscrit dans une composition d'ensemble permettant de garantir le respect des paysages bâtis comme naturels, tout en s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale.

La réhabilitation ou la modification d'une construction ancienne doit permettre la conservation, l'amélioration et/ou la restitution de ses spécificités architecturales (volumes, percements et matériaux notamment). À cet effet, des dispositions différentes de celles prévues dans les sections B (traitement des façades, matériaux et couleurs des constructions) et C (toitures et ouvertures de toit) pourront être autorisées.

Cependant, des éléments de facture contemporaine de qualité peuvent être utilisés, notamment dans le cadre d'extension, si ceux-ci :

- permettent de garder la lecture du bâtiment originel sans le dénaturer,
- permettent de répondre aux enjeux environnementaux et de sobriété énergétique du bâti.

B) Traitement des façades, matériaux et couleurs des constructions

Enduits, matériaux, revêtements :

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.).
- L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, en façade et en toiture.

L'utilisation de bois, de matériaux innovants ou de dispositifs particuliers liés à la mise en œuvre d'une démarche environnementale est autorisée.

Couleur :

L'usage de la couleur blanc pur (teinte de la gamme de RAL 9010) en tant que teinte principale du bâti est interdit hors détails architecturaux ou éléments de modénature.

L'usage de couleurs claires à albédo élevé doit cependant être privilégié dans une démarche environnementale.

Ouvertures et menuiseries extérieures :

Tout projet devra intégrer une réflexion sur les ouvertures et la manière dont elles jouent un rôle prépondérant dans l'agencement et le rythme des façades. Dans ce cadre, la diversité de formes et de proportion est à limiter.

Restauration de l'existant, extensions et annexes :

Lors de l'extension ou du réaménagement de bâtiments existants, les modifications de l'aspect extérieur doivent être réalisées en accord avec l'existant et s'inscrire dans une composition d'ensemble.

Les extensions et les annexes (garages, boxes, locaux techniques, etc.) des constructions existantes doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal. Le bois peut être utilisé.

C) Toitures et ouvertures de toit

Dispositions générales

La couverture des toitures doit permettre à la construction de s'intégrer dans l'environnement communal. Elle doit présenter une simplicité de volume, une unité de conception et s'inscrire dans une composition d'ensemble, en tenant compte notamment de l'ordonnancement de la façade.

Lors de l'extension ou du réaménagement de bâtiments existants, les modifications de l'aspect des toitures doivent être réalisées en accord avec l'existant et s'inscrire dans une composition d'ensemble.

Des dispositions différentes peuvent être acceptées de manière dérogatoire si la composition architecturale et la configuration du projet le nécessitent.

Formes et revêtements des toitures :

La réalisation de toitures-terrasses et/ou de faibles pentes (< 7°) est autorisée.

La pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales, qui permettent de limiter ou d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou qui visent une économie des ressources naturelles, est autorisée.

Ouvertures de toit :

Les verrières et les puits de lumière sont autorisés.

Capteurs solaires

Se reporter à l'article 13.

D) Clôtures, sauf dispositions contraires liées au PPRL du Bessin

Règles générales

De manière générale, les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect et recevoir un traitement de finition en accord avec la construction principale et son environnement.

Sont à privilégier les haies vives doublées ou non d'un grillage. Elles devront être composées d'au minimum trois essences végétales.

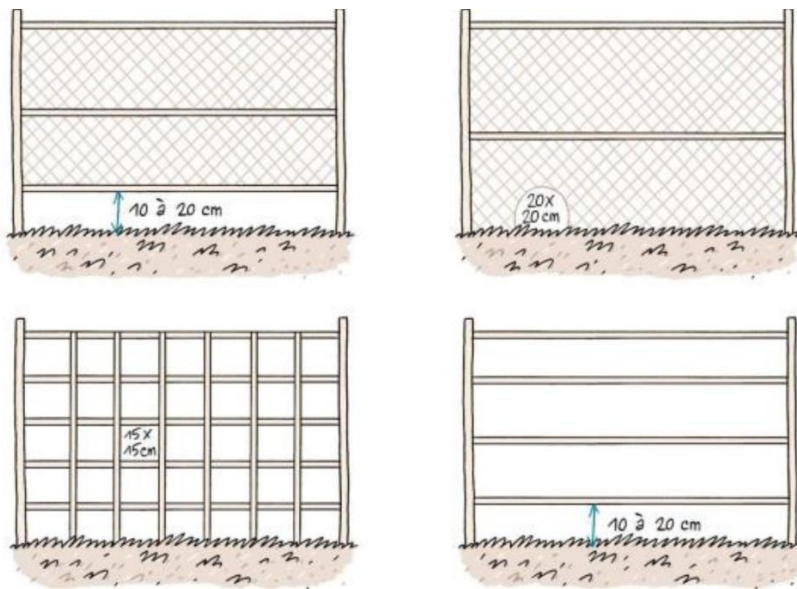
Les haies bocagères identifiées au règlement graphique supprimées doivent être remplacées.

Sont interdits :

- L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ;
- Les plaques bétons non enduites ;
- Les haies monospécifiques ;
- Les haies de résineux (thuya) ou d'essences invasives et/ou à pousse rapide (laurier palme, bambous, etc.).

Les murs et clôtures doivent prévoir des aménagements permettant le passage de la petite faune au niveau du sol (ouvertures dans les murs et murets, clôtures surélevées).

Schéma illustratif des types de clôtures permettant la circulation de la petite faune :



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune - © Bruxelles Environnement

Le long des berges des cours d'eau, en cas d'édification de clôtures, il s'agira de conserver un retrait suffisant permettant l'entretien de celles-ci.

Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue ne sont pas obligatoires.

La hauteur des clôtures sur rue ou en limite de voies privées ne peut excéder 2,50 mètres. Le cas échéant, elles peuvent s'aligner sur la hauteur des clôtures limitrophes existantes.

Elles doivent se présenter sous forme :

- De haies vives,
- De grillage sans dispositif intégré (lamelles) doublée ou non d'une haie vive. Dans ce cadre, la haie devra être d'une hauteur supérieure.

Les piliers sont autorisés pour encadrer les portails et les portillons. Les portails et portillons seront en harmonie avec la clôture.

Clôtures en limites séparatives

La hauteur des clôtures en limites séparatives ne peut excéder 2,50 mètres. Le cas échéant, elles peuvent s'aligner sur la hauteur des clôtures limitrophes existantes.

Elles doivent se présenter sous forme :

- De haies vives
- De murs-bahut d'une hauteur de 90 cm maximum, surmonté ou non d'une grille, d'un dispositif à claire-voie ou persienné et/ou doublé d'une haie vive.
- De grilles ou grillages sans dispositif intégré (lamelles), doublés ou non d'une haie vive. Dans ce cadre, la haie devra être d'une hauteur supérieure.

Franges agricoles et naturelles

En limite de zones naturelles (N) ou agricoles (A), les clôtures doivent être constituées de grillages doublés de haies indigènes, en particulier celles poussant spontanément sur le site.

E) Éléments techniques

Sauf impossibilité techniques démontrée :

- Les composteurs, les pompes à chaleurs, les citernes, les espaces de stockages des conteneurs à déchets et les récupérateurs d'eau doivent être dissimulés de la voie publique.
- Les antennes satellitaires doivent toujours, être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public. Elles doivent dans tous les cas être d'un coloris le plus proche possible des matériaux adjacents (toitures et façades).
- Pour les constructions nouvelles, les compteurs électriques, boîtes aux lettres et autres éléments techniques similaires doivent être intégrés dans la clôture ou en façade. Pour les constructions existantes, une telle intégration doit être favorisée.

Article 12 : Règles relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés

- [Se reporter à la prescription définie dans les dispositions communes à toutes les zones.](#)

Article 13 : Performances énergétiques et environnementales

Toute construction doit être conforme à la Réglementation Environnementale en vigueur.

- La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés ainsi que l'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables est encouragée au regard de 3 caractéristiques :
- Une performance énergétique.
- Un impact environnemental positif.
- Une pérennité de la solution retenue.
- L'implantation de ces dispositifs (panneau solaire, pompe à chaleur, etc.) doit être considérée comme un élément de composition architecturale à part entière.

L'installation de tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée dès lors qu'il ne nuit ni à la qualité architecturale du projet ni à la qualité urbaine des lieux telle qu'exigée au sein du règlement de la zone.

Elle doit faire l'objet d'une insertion judicieuse dans l'environnement sonore et urbain (teintes de toiture adaptées, masque paysager depuis les voies, zone de recul pour limiter l'incidence du bruit ou des odeurs des installations sur les propriétés voisines, etc.) En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine et à son esthétique.

Les matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre ou de favoriser la production d'énergie renouvelable, tels que les panneaux photovoltaïques, sont obligatoires sur les bâtiments commerciaux de plus de 500 m² et sur la moitié de la surface des parkings de plus de 500 m² qui leur sont associés (Article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation).

Afin d'assurer l'intégration de ces matériaux ou procédés de construction dans le milieu environnant et le bâti existant, il est notamment préconisé de recourir à des dispositifs sobres et adaptés à la couleur des toitures environnantes. Concernant la construction neuve à caractère contemporain, l'installation des panneaux solaires sera prise en compte dès la conception du projet. Les panneaux seront considérés comme des éléments d'architecture à part entière.

2.3. Traitement des espaces non bâtis

Article 14 : Plantations, surfaces non imperméabilisées ou espaces verts et récréatifs

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager minimum afin de participer à l'insertion de la construction dans son site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion des eaux pluviales. Les plantations existantes doivent être préservées ou remplacées par des plantations de nature et de hauteur équivalentes, notamment en limite séparative lorsqu'elles ne sont pas construites. Seules les essences locales de haies sont autorisées. Les haies de résineux (thuya) ou d'essences invasives et/ou à pousse rapide (laurier palme, bambous...) sont interdites. La plantation de plusieurs espèces sera privilégiée.

- Les clôtures grillagées seront doublées de haies d'essences locales.
- Des haies vives ou des arbres d'essences locales masqueront les aires de stockage extérieur et faciliteront l'intégration dans le paysage des constructions de grande dimension.
- L'espace situé dans la marge de recul fera l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.
- Les aires de stationnement publiques à destination des véhicules légers sont plantées à raison de 1 arbre pour 4 places.

La composition d'un espace vert d'un seul tenant et participant à la formation d'un îlot vert sera recherchée, en privilégiant le regroupement avec les espaces verts existants ou projetés, limitrophes.

Tout arbre de haute tige mature devra être conservé sauf à justifier :

- Que son état sanitaire ne permet pas sa conservation.
- Que le projet ne peut être implanté différemment au regard des autres dispositions du PLUi.
- Qu'il s'agit d'une essence allergène.

La surface d'espaces non imperméabilisés, qui devra être laissée libre de tout obstacle à l'infiltration des eaux de pluie dans le sol (construction, terrasse ou parking imperméable...) correspondra :

- aux espaces non construits de l'unité foncière, hors voirie et accès PMR.

Sont pris en compte dans les espaces non imperméabilisés :

- Les espaces aménagés sur dalle, en toiture ou terrasse avec minimum 50 centimètres d'épaisseur de terre.
- Les chemins piétons, à condition que leur emprise demeure perméable, et les aires de jeux.
- Les revêtements semi-perméables (pavés non jointés ou drainants, graviers, parkings engazonnés) à condition qu'ils soient limités aux espaces de circulation et aux aires de stationnement en surface.

Article 15 : Éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique

- [Se reporter à la prescription définie dans les dispositions communes à toutes les zones.](#)

2.4. Stationnement

Article 16 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés

Dispositions générales

Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur. Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet.

Normes de stationnement

Le stationnement doit être suffisant en nombre et en surface, y compris pour les manœuvres, et répondre aux besoins engendrés par l'usage de la construction. Les aires de stationnement devront être adaptées en fonction des besoins des destinations autorisées, de manière également à les mutualiser afin de ne pas dénaturer le site. Elles devront être réalisées, de manière perméable et aisément réversible.

Normes de stationnement des véhicules automobiles :

Constructions à destination de **bureaux et activités de services avec l'accueil d'une clientèle** :

- Au moins 1 place de stationnement par tranche entière de 35m² de SP. Ce quota pourra être réduit au maximum à 1 place/100m² de SP, pour tenir compte de la nature de l'activité et de la fréquentation.

Constructions à destination des **autres activités économiques** et des **EISCP** :

- Au moins 1 place de stationnement par tranche entière de 100m² de SP. Ce quota pourra être réduit au maximum à 1 place/200m² de SP, pour tenir compte de la nature de l'activité et de la fréquentation.

Article 17 : Obligations minimales pour les vélos

Les établissements prévoient, sur les espaces communs, une aire de stationnement équipée pour le stationnement des vélos dont la taille sera proportionnée à la nature de leur activité et à leur capacité d'accueil.

UX3 – Équipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Article 18 : Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

Les accès débouchant sur les voies doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic, de façon à éviter toute contrainte pour la circulation générale. Leur localisation sera choisie en tenant compte des plantations existantes, de l'éclairage public, des aménagements cyclables et de tout autre mobilier urbain des emprises publiques afin de ne pas devoir déplacer ou altérer ces éléments dans le cadre du projet.

Aucun accès privatif pour les véhicules automobiles ne sera autorisé sur les chemins dont la largeur ou l'équipement est incompatible avec la circulation publique (autre qu'agricole).

Article 19 : Voies

Les constructions et les aménagements seront desservis par des voies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité,

la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ainsi que l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies à créer doivent présenter une largeur (emprise totale de la voie, tout mode) minimale de :

- **4 mètres** lorsque leur longueur est inférieure à 50 mètres et/ou si elles sont à sens unique.
- **6 mètres** lorsque leur longueur est supérieure à 50 mètres.

Il sera imposé à toute nouvelle opération d'aménagement de raccorder sa voirie (rue et chemin piétonnier ou cyclable), en espace non privatif, à la voirie existante ou aux opérations contiguës possibles ultérieurement.

3.2. Desserte par les réseaux

Article 20 : Conditions de desserte des terrains pas les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

Remarque générale :

Les raccordements aux différents réseaux devront être étudiés avec les services techniques compétents et aménagés de façon à limiter au maximum leur impact sur les espaces publics.

Eau destinée à la consommation humaine :

Toute construction qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public. À défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit assurer sa conformité avec la réglementation.

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle qui suppose la production d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, sauf s'il n'y a pas de réseau collectif d'assainissement au droit de l'unité foncière concernée. Dans ces cas, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs d'assainissement semi-collectifs ou autonomes conformes aux normes en vigueur.

En cas d'assainissement semi-collectif, l'arrêté du 7 septembre 2009 modifié doit être respecté pour des installations dont la capacité de traitement est inférieure à 1,2 kg/j de DB05 (soit 20 équivalent-habitants), ou l'arrêté du 21 juillet 2015 pour les installations dont la capacité est supérieure à 20 équivalents-habitants.

Les aménageurs et constructeurs réaliseront, sur leur unité foncière et à leur charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant d'infiltrer les eaux traitées de l'assainissement non collectif. En cas d'impossibilité physique ou de capacité d'infiltration des sols insuffisante, justifiée par une étude de sol et de filière, les eaux traitées pourront être dirigées en totalité ou pour partie vers un exutoire (existant ou à créer), sous réserve de l'accord du propriétaire.

Les eaux résiduaires provenant des industries, des commerces et activités de services seront, suivant la nature des effluents, soumises à prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement.

Pour rappel : il sera fait application du L1331-10 du Code de la santé publique prévoyant que tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la collectivité compétente et que cette autorisation fixe les conditions du raccordement.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'infiltration directe des eaux pluviales sans jamais faire obstacle à leur libre écoulement ni augmenter le ruissellement et les nuisances par rapport à la situation initiale. Les aménageurs et constructeurs réaliseront, sur leur unité foncière et à leur charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant d'infiltrer les eaux pluviales sur leur terrain.

En cas d'impossibilité physique ou de capacité d'infiltration des sols insuffisante, des aménagements différents pourront être acceptés (rejet vers le réseau pluvial, rejet vers la canalisation publique de

collecte...) avec un contrôle du débit de rejet et de la qualité des eaux rejetées adapté à la nature des sols. Ce rejet se fera dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs et de la réglementation :

- Si le terrain concerné se trouve dans une zone de risques liés aux inondations par remontée de nappe : se reporter au plan des risques naturels « eau » (pièce 4.3.1)
- Si les OAP précisent des dispositions différentes,
- S'il est démontré que les aménagements alternatifs susmentionnés sont techniquement irréalisables (nature du sol, topographie...) ou induisent des nuisances pour des tiers,
- Si le terrain mesure moins de 300 m²,
- S'il est mis en place un dispositif commun à plusieurs constructions sur différents terrains.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sur tout terrain sont à la charge du constructeur.

Article 21 : Électricité – Téléphone – Internet

Si l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux seront enterrés.

Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

Dispositions applicables à la zone AUH

La zone **AUH** est destinée à être ouverte à l'urbanisation à court ou moyen terme et a vocation à accueillir principalement de l'habitat. Elle regroupe des espaces naturels ou à réurbaniser, ouverte à l'urbanisation du fait de la disponibilité, sur leur périphérie, des voies et réseaux qui sont nécessaires à leur desserte.

Les secteurs classés en zone **AUH** seront ouverts à l'urbanisation sous réserve que :

- Les voiries, équipements et réseaux qui y sont nécessaires soient aménagés par le pétitionnaire.
- Les opérations qui y sont projetées soient compatibles avec les orientations des OAP sectorielles (pièce 3.2).

L'urbanisation y sera possible, soit par la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone qui est prévue pour être aménagée.

AUH1 – Destination des constructions, usages des sols, nature d'activité

1.1. Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone, sauf dispositions spécifiques contraires prévues par l'article AUH.1.1.2. :

- Autorisation : ✓
- Autorisation sous conditions : *
- Interdiction : X

Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des constructions nouvelles et changements de destination faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme à compter de la date d'approbation du PLUi.

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT X /AUTORISE ✓	AUTORISÉ SOUS CONDITIONS notamment de ne pas générer de nuisances et d'être compatibles avec le caractère de la zone
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X	
	Exploitations forestières	X	
Habitation	Logement	✓	
	Hébergement	✓	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	*	Les nouvelles constructions sous réserve de présenter une SP inférieure à 400 m ² .
	Restauration	✓	
	Commerce de gros	X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	*	Les nouvelles constructions sous réserve de présenter une SP inférieure à 400 m ² .
	Hôtels	✓	
	Autres hébergements	✓	

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT X /AUTORISE ✓	AUTORISÉ SOUS CONDITIONS notamment de ne pas générer de nuisances et d'être compatibles avec le caractère de la zone
	<i>touristiques</i>		
	<i>Cinéma</i>	✓	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	✓	
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	✓	
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	✓	
	<i>Salle d'art et de spectacles</i>	✓	
	<i>Équipements sportifs</i>	✓	
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	✓	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>	X	
	<i>Entrepôts</i>	X	
	<i>Bureaux</i>	✓	
	<i>Centres de congrès et d'exposition</i>	X	
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	X	

En sus du tableau ci-dessus et des dispositions communes à toutes les zones (article 5 « Prescriptions d'interdiction et de limitation de constructibilité »), **sont interdits** :

- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
- Conformément à l'article R421-23 du CU, sans déclaration préalable, le stationnement isolé ou collectif de caravanes ou de mobile homes pour une durée supérieure à 3 mois.
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables.
- L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines.
- Les occupations et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance, leur aspect ou leurs incidences sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité des quartiers d'habitat.

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

Toute opération d'aménagement ou de constructions devra être compatible avec les OAP qui complètent le règlement (pièce 3.2) pour être autorisée. L'ouverture à l'urbanisation n'est possible que si une opération d'aménagement qui ne couvrirait qu'une partie de la superficie d'un secteur n'est pas de nature à compromettre ou renchérisse l'aménagement ultérieur du reste du secteur ; ce qui exclut le détachement de lots en limite de secteur ou toute construction qui ne contribuerait pas à la viabilisation du secteur.

À l'exception des opérations faisant l'objet d'un permis d'aménager, toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite à l'article 1, et qui n'est pas soumise aux conditions particulières précisées ci-après, est autorisée.

- Les EICSP s'ils sont compatibles avec la destination à venir de la zone, ou avec son occupation présente si son urbanisation a commencé.
- Les aménagements, constructions et installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont autorisés, s'ils sont destinés à des usages compatibles avec la proximité d'habitat.
- Les annexes à usage agricoles (dont les serres) et l'extension limitée des constructions à usage agricole, existantes à l'approbation du PLUi, sont autorisées sous réserve du respect du point précédent.
- Les dépôts de déchets et de matériaux usagers sont autorisés uniquement sur des secteurs spécifiquement aménagés à cet effet (dans le respect de la réglementation) et sous réserve de leur compatibilité avec la proximité d'habitat et de leur insertion environnementale et paysagère.
- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sol, sous réserve d'être liés à des travaux d'aménagement de réseaux (énergie, transports, etc.) et d'espace public (voiries, etc.), à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.

Les extensions, la réfection, l'adaptation et le changement de destination des constructions et installations existantes, autres que celles mentionnées à l'article 1, sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

1.2. Diversité de l'habitat et des usages

Article 3 : Diversification des typologies de logements

Les opérations conduisant à la création de **plus de 15 logements** devront comprendre au moins **20%** de lots et/ou logements contribuant à la diversité de l'offre en termes de gamme, taille ou type de logements.

Sont considérés comme contribuant à la diversité de l'offre :

- Les « logements aidés », d'un financement au titre du logement social ou de type PLS ou PSLA
- Les logements jumelés, groupés, intermédiaires ou collectifs
- Les logements de moins de 4 pièces d'une superficie maximale de 70m² de surface de plancher.

Les opérations conduisant à la création **d'au moins 40 logements** (en une ou plusieurs opérations ou en une ou plusieurs phases, sur un secteur ouvert à l'urbanisation) devront comprendre au moins **30%** de lots et/ou logements contribuant à la diversité de l'offre en termes de gamme, taille ou type de logements.

Sont considérés comme contribuant à la diversité de l'offre :

- Les « logements aidés », d'un financement au titre du logement social ou de type PLS ou PSLA
- Les logements jumelés, groupés, intermédiaires ou collectifs

- Les logements de moins de 4 pièces d'une superficie maximale de 70m² de surface de plancher.

Article 4 : Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements

- Se reporter à l'article 3 ci-dessus.

Article 5 : Préservation de la diversité commerciale

- [Se reporter à la prescription définie dans les dispositions communes à toutes les zones.](#)

Également, et à condition d'être compatible avec les orientations prévues par l'OAP, la création de commerces de détail ou ensembles de commerces de détail est autorisée dès lors que leur surface de vente est au plus égale à 150m², et leur SP au plus égale à 400m² à partir de la date d'approbation du PLUi.

AUH2 – Caractéristiques architecturale, urbaine et écologique

2.1. Volumétrie et implantations des constructions

Article 6 : Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Le long des voies ouvertes à la circulation automobile qui bordent la zone :

Les nouvelles constructions (ou extensions) seront implantées :

- **Avec un recul** de l'alignement au moins égal à **3 mètres**.
- Ce recul est porté à 5 mètres pour permettre le stationnement d'un véhicule léger hors de la voie

Le long des voies ouvertes à la circulation automobile créées à l'intérieur de la zone :

Les nouvelles constructions (ou extensions) seront implantées soit :

- **À l'alignement** des voies et emprises publiques
- **Avec un recul** de l'alignement au moins égal à **2 mètres**.

Cependant, les constructions ou parties de construction comprenant un garage dont la porte ouvre sur la voie seront implantées avec un recul de **5 mètres** minimum permettant de stationner un véhicule léger hors voie.

Une implantation différente des constructions sera admise ou imposée :

- Dans le cas d'implantations spécifiques définies dans les OAP.
- Pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions avoisinantes :
- Ainsi, dans le cas de bâtiments voisins construits selon un alignement particulier, la nouvelle construction s'implantera avec un recul depuis l'alignement identique à celui de ces bâtiments.
- Lorsque la situation des constructions existantes sur l'unité foncière concernée ou la configuration du parcellaire ne permet pas l'implantation à l'alignement des voies et emprises publiques.
- En cas d'extension, de réfection ou d'adaptation d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle et à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- En raison de la proximité d'un élément naturel (arbre, haie...) participant à la qualité paysagère et écologique du site, dans le but d'éviter son abattage et ne pas compromettre son développement.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

Sous réserve de préserver la circulation des PMR au droit de l'immeuble considéré, l'accès aux réseaux, et dans le respect du règlement de voirie, le débord sur les voies et emprises publiques, sont autorisés :

- L'isolation extérieure du bâti.
- La végétalisation des façades.
- Les gouttières

Ce débord est limité à 30 cm à compter de l'alignement.

Article 7 : Implantations par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter soit :

- En limites séparatives.
- **Avec un retrait** des limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (retrait H/2), compté à partir du sol naturel, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
- **En limites** ou **en retrait** d'au moins **2 mètres** si la hauteur des constructions dans une bande de 4 mètres comptée par rapport aux voies et emprises publiques n'excède pas 4 mètres à l'égout ou à l'acrotère, et 5 mètres au faîtage.
- Cependant, pour des constructions mitoyennes prévues dans une opération d'aménagement et/ou de construction, cette limitation de hauteur en limites séparatives n'est pas applicable.

Implantation des constructions situées en frange des espaces agricoles ou naturels

- Les constructions doivent être implantées à une distance de 5 mètres minimum de la limite séparative avec les espaces agricoles ou naturels.
- Une bande plantée d'une hauteur minimale de 2 mètres doit être aménagée dans cette bande des 5 mètres, en privilégiant les essences locales.
- Les clôtures pleines ou de grande hauteur ne sont pas autorisées en limite avec ces espaces. Seules des clôtures visuellement perméables (type haie végétale, clôture grillagée basse) sont autorisées en limite avec ces espaces afin de préserver le caractère ouvert de ces paysages.
- Les constructions annexes doivent respecter ce retrait afin de préserver une cohérence avec la construction principale.

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions de moins de 12 m² d'emprise au sol et les ouvrages enterrés (caves, fondations, sous-sols) doivent être implantés en limites séparatives ou avec un retrait minimum de 2 mètres.
- Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux EICSP.

Une implantation différente des constructions peut être admise ou imposée :

- Dans le cas d'implantations spécifiques définies dans les OAP.
- Pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions avoisinantes.
- En raison de la proximité d'un élément naturel (arbre, haie...) participant à la qualité paysagère et écologique du site, dans le but d'éviter son abattage et ne pas compromettre son développement.

L'extension limitée d'une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes est autorisée dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative.

Article 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la plus basse des deux constructions.

Cette distance peut être réduite sans être inférieure à **2 mètres** si les façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Pour les EICSP.
- Entre une construction et une piscine : aucun recul minimal n'est retenu.
- Entre une construction principale et une annexe dont l'emprise au sol fait moins de 12 m².

Article 9 : Emprise au sol maximale des constructions

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux EICSP.

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :

- Pour les unités foncières d'une surface ≤ 350 m² : 60%
- Pour les unités foncières d'une surface comprises entre 350 m² et 500 m² : 50%
- Pour les unités foncières d'une surface > 500 m² : 40%

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux EICSP.

Sous réserve qu'elles s'insèrent de façon harmonieuse dans le tissu environnant et sans rupture paysagère dans l'épannelage existant, les constructions ne doivent pas dépasser les hauteurs maximales de :

- **14 mètres** au faitage et **9 mètres** à l'égout (R+2+combles).
- **11 mètres** au point le plus haut de l'attique et **9 mètres** à l'acrotère (R+2+attique).
- Soit 3 niveaux droits maximum + 1 niveau sous combles ou en attique.

Dans l'ensemble de la zone :

- Les sous-sols ou entresols ne dépassant pas le niveau du sol de plus de 1 mètre ne sont pas considérés comme des niveaux et ne sont pas inclus dans le calcul des hauteurs
- La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'acrotère ou à l'égout de la toiture.

Dans le cas de terrains en pente :

Le point médian de chaque face extérieure concernée par la pente sert de référence pour le calcul de la hauteur. Dans le cas d'une nouvelle construction (ou d'une surélévation) réalisée sur un terrain en pente, la différence entre la plus petite et la plus haute façade ne peut excéder plus de 3m à l'égout du toit.

Une hauteur différente des constructions peut être admise ou imposée :

- Dans le cas d'hauteurs spécifiques définies dans les OAP.
- Dans le cas de logement de plain-pied à toit plat respectant la Réglementation Environnementale 2020.
- Pour une construction (ou une extension de construction) implantée en continuité d'une autre de plus grande hauteur et ce dans la limite de celle-ci et sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à l'intérêt patrimonial des lieux ou à celui de la construction préexistante, s'il existe.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction et de sa destination, devra, pour son expression architecturale et son aspect extérieur, s'inscrire harmonieusement dans les paysages communaux. Ceci n'exclut pas les constructions d'architecture contemporaine ou les constructions employant des techniques ou des matériaux d'intérêt environnemental (en application des dispositions de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme) dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti.

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

A) Prescriptions générales

De manière générale, les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture ou leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte :

- Au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- Aux sites,
- Aux paysages naturels ou urbains,
- A la conservation des perspectives monumentales.

Bien qu'il soit privilégié des constructions faisant appel au vocabulaire architectural traditionnel, des constructions d'architectures contemporaines peuvent être acceptées.

L'ensemble des dispositions suivantes ne s'impose pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

B) Traitement des façades, matériaux et couleurs des constructions

Enduits, matériaux, revêtements :

De manière générale est privilégiée l'utilisation de matériaux traditionnels (pierre locale) qui s'harmonisent avec les constructions existantes (couleurs beiges, ocrées). L'utilisation de la pierre et des maçonneries enduites est recommandée pour les matériaux de façade.

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.).
- L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, en façade et en toiture.

Les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille, éléments vitrés, éléments de modénatures, d'encadrement, de bandeau, de chaînage, de corniche, etc.) ne doivent pas être recouverts ou recevoir de mise en peinture. Ainsi, les façades en briques décorées doivent être préservées des enduits et des peintures.

L'usage d'éléments de modénature ou de détails architecturaux peut être mis en valeur par un traitement contrasté.

L'utilisation de bois, de matériaux innovants ou de dispositifs particuliers liés à la mise en œuvre d'une démarche environnementale est autorisée.

Couleur :

De manière générale, il sera privilégié des coloris rappelant les teintes locales, choisies en réflexion avec les constructions existantes.

L'usage de la couleur blanc pur (teinte de la gamme de RAL 9010) en tant que teinte principale du bâti est interdite, hors détails architecturaux ou éléments de modénature.

Ouvertures et menuiseries extérieures :

Tout projet devra intégrer une réflexion sur les ouvertures et la manière dont elles jouent un rôle dans l'agencement et le rythme des façades. Dans ce cadre, la diversité de formes et de proportion est à limiter.

Restauration de l'existant, extensions et annexes :

Lors de l'extension ou du réaménagement de bâtiments existants, les modifications de l'aspect extérieur doivent être réalisées en accord avec l'existant et s'inscrire dans une composition d'ensemble.

Les extensions et les annexes (garages, boxes, locaux techniques, etc.) des constructions existantes doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal. Le bois peut être utilisé à condition de respecter le caractère de l'environnement bâti.

Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent par leurs matériaux et formes avec la construction principale. Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe, soit en s'intégrant dans le volume principal de l'habitation ou des annexes, soit en s'y adossant à la manière d'une dépendance.

Les abris de jardin auront un aspect simple, avec la possibilité d'utiliser le bois pour les façades.

C) Toitures et ouvertures de toit

Dispositions générales :

La couverture des toitures doit permettre à la construction de s'intégrer dans l'environnement communal en respectant l'aspect dominant des couvertures existantes. Elle doit présenter une simplicité de volume, une unité de conception et s'inscrire dans une composition d'ensemble, en tenant compte notamment de l'ordonnancement des façades.

Lors de l'extension ou du réaménagement de bâtiments existants, les modifications de l'aspect des toitures et le recours à des châssis de toit ou lucarne doivent être réalisées en accord avec l'existant et s'inscrire dans une composition d'ensemble.

Des dispositions différentes peuvent être acceptées de manière dérogatoire si la composition architecturale et la configuration du projet le nécessitent.

L'ensemble de ces dispositions générales et suivantes ne s'applique pas aux vérandas.

Formes et revêtements des toitures :

La forme des toitures devra s'inscrire en continuité avec les toitures existantes dans l'environnement immédiat. Pour ce faire, elle présentera une simplicité des formes à deux ou quatre pentes. Lorsque l'implantation se fait en limite séparative, elle pourra ne présenter qu'une seule pente.

La pente des toitures sera comprise entre 40 et 60°, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Cette disposition ne s'applique pas lors de l'installation d'un dispositif de production d'énergie renouvelable ou de toitures végétalisées.

La réalisation de toitures à faible pente ($\leq 7^\circ$), de toitures végétalisées et de toits plats notamment les toits terrasses est autorisée.

La pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales, qui permettent de limiter ou d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou qui visent une économie des ressources naturelles, est autorisée.

Sont admises les tuiles ainsi que les ardoises. D'autres matériaux peuvent être envisagés sous réserve qu'ils s'intègrent avec cohérence au contexte architectural local. Le choix des couvertures devra également tenir compte des contraintes techniques propre au projet.

En conséquence, les couvertures d'aspect ondulé, plastique et fibrociment sont interdites sur le bâti à destination d'habitation, quelle que soit leur teinte.

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

Ouvertures de toit :

Les châssis de toit doivent être encastrés, sans débord sur le plan de la toiture et présenter un rapport vertical (plus haut que large). Ils doivent avoir un rapport proportionné aux baies de la construction.

L'ajout de volets roulants extérieurs posés sur châssis de toit est autorisé, mais devra garantir une cohérence architecturale d'ensemble avec le bâti existant.

Les fenêtres de toit doivent :

- Ne pas dépasser le format châssis à bâtière traditionnel,
- Être intégré dans le plan de toiture dans les constructions anciennes,
- Par exception, une ou deux fenêtres de toit de plus grand format peuvent être autorisées sous réserve d'être de bonne composition architecturale.

Les ouvertures en saillie dans la toiture doivent être implantées dans la moitié inférieure du versant et être de forme rectangulaire dans le sens de la hauteur.

Les lucarnes sont autorisées. La couverture de ces lucarnes doit être réalisée avec les mêmes matériaux que le reste de la toiture.

Les verrières et les puits de lumière sont autorisés.

Capteurs solaires

Se reporter à l'article 13.

D) Clôtures, sauf dispositions contraires liées au PPRL du Bessin

Règles générales

De manière générale, les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect et recevoir un traitement de finition en accord avec la construction principale et son environnement.

Les haies bocagères identifiées au règlement graphique supprimées doivent être remplacées.

Sont à privilégier :

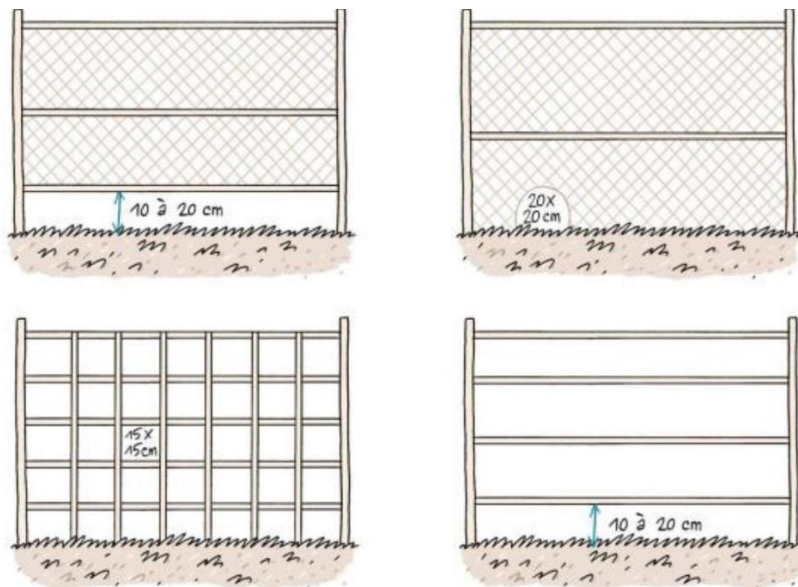
- Les haies vives doublées ou non d'un grillage. Les essences végétales locales sont à privilégier. Elles devront être composées d'au minimum trois essences végétales.

Sont interdits :

- L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ;
- Les plaques de béton non enduites ;
- Les haies monospécifiques ;
- Les haies de résineux (thuya) ou d'essences invasives et/ou à pousse rapide (laurier palme, bambous, etc).

Les murs et clôtures doivent prévoir des aménagements permettant le passage de la petite faune au niveau du sol (ouvertures dans les murs et murets, clôtures surélevées).

Schéma illustratif des types de clôtures permettant la circulation de la petite faune :



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune - © Bruxelles Environnement

Le long des berges des cours d'eau, en cas d'édification de clôtures, il s'agira de conserver un retrait suffisant permettant l'entretien de celles-ci.

Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue ne sont pas obligatoires.

La hauteur des clôtures sur rue ou en limite de voies privées ne peut excéder 1,5 mètre. Le cas échéant, elles peuvent s'aligner sur la hauteur des clôtures limitrophes existantes.

Elles doivent se présenter sous forme :

- De haies vives,
- De murs-bahut d'une hauteur de 90 cm maximum, surmontés ou non d'un dispositifs à claire-voie ou persienné et/ou doublés d'une haie vive.
- Des grilles ou grillages sans lamelles intégrées, doublés d'une haie vive. Dans ce cadre, la haie devra être d'une hauteur supérieure.
- Dispositif à claire-voie ou persienné, doublé d'une haie vive.

Les piliers sont autorisés pour encadrer les portails et les portillons. Les portails et portillons seront en harmonie avec la clôture.

Clôtures en limites séparatives

La hauteur des clôtures en limites séparatives ne peut excéder 1,80 mètres. Le cas échéant, elles peuvent s'aligner sur la hauteur des clôtures limitrophes existantes.

Elles doivent se présenter sous forme :

- De haies vives ;
- De murs-bahut, d'une hauteur de 90 cm maximum, surmontés ou non de panneaux pleins (hors béton) ou d'un dispositifs à claire-voie ou persienné et/ou doublés d'une haie vive ;
- De panneaux pleins, hors béton sur toute la hauteur des clôture ;
- De grilles ou grillages, doublés ou non d'une haie vive. Dans ce cadre, la haie devra être d'une hauteur supérieure.

Franges agricoles et naturelles

En limite de zones naturelles (N) ou agricoles (A), les clôtures doivent être constituées de grillages doublés de haies indigènes, en particulier celles poussant spontanément sur le site.

E) Éléments techniques

Sauf impossibilité technique démontrée :

- Les composteurs, les pompes à chaleurs, les citernes, les espaces de stockages des conteneurs à déchets et les récupérateurs d'eau doivent être dissimulés de la voie publique.
- Les antennes satellitaires doivent toujours être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public. Elles doivent dans tous les cas être d'un coloris le plus proche possible des matériaux adjacents (toitures et façades).

Pour les constructions nouvelles, les compteurs électriques, boîtes aux lettres et autres éléments techniques similaires doivent être intégrés dans la clôture ou en façade. Pour les constructions existantes, une telle intégration doit être favorisée.

Article 12 : Règles relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés

- [Se reporter à la prescription définie dans les dispositions communes à toutes les zones.](#)

Article 13 : Performances énergétiques et environnementales

Toute construction doit être conforme à la Réglementation Environnementale en vigueur.

- La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés ainsi que l'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables est encouragée au regard de 3 caractéristiques :
- Une performance énergétique.
- Un impact environnemental positif.
- Une pérennité de la solution retenue.
- L'implantation de ces dispositifs (panneau solaire, pompe à chaleur, etc.) doit être considérée comme un élément de composition architecturale à part entière.

L'installation de tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée dès lors qu'il ne nuit ni à la qualité architecturale du projet ni à la qualité urbaine des lieux telle qu'exigée au sein du règlement de la zone.

Elle doit faire l'objet d'une insertion judicieuse dans l'environnement sonore et urbain (teintes de toiture adaptées, masque paysager depuis les voies, zone de recul pour limiter l'incidence du bruit ou des odeurs des installations sur les propriétés voisines, etc.) En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine et à son esthétique.

L'implantation de panneaux photovoltaïques devra se faire prioritairement de manière à ne pas être visible depuis l'espace public, auquel cas, leur insertion devra être travaillée pour s'intégrer harmonieusement, depuis la rue, dans le paysage et le caractère architectural environnant.

2.3. Traitement des espaces non bâtis

Article 14 : Plantations, surfaces non imperméabilisées ou espaces verts et récréatifs

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager minimum afin de participer à l'insertion de la construction dans son site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion des eaux pluviales. Les plantations existantes doivent être préservées ou remplacées par des plantations de nature et de hauteur équivalentes, notamment en limite séparative lorsqu'elles ne sont pas construites. Seules les essences locales de haies sont autorisées. Les haies de résineux (thuya) ou d'essences invasives et/ou à pousse rapide (laurier palme, bambous...) sont interdites. La plantation de plusieurs espèces sera privilégiée.

- Les clôtures grillagées seront doublées de haies d'essences locales.
- Des haies vives ou des arbres d'essences locales masqueront les aires de stockage extérieur et faciliteront l'intégration dans le paysage des constructions de grande dimension.
- L'espace situé dans la marge de recul fera l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.
- Les aires de stationnement publiques à destination des véhicules légers sont plantées à raison de 1 arbre pour 4 places.

Tout projet de construction devra justifier du maintien de la plantation d'arbres en privilégiant une diversité d'essences locales et à raison d'un arbre minimum pour 100 m² de pleine terre.

La composition d'un espace vert d'un seul tenant et participant à la formation d'un îlot vert sera recherchée, en privilégiant le regroupement avec les espaces verts existants ou projetés, limitrophes.

Tout arbre de haute tige mature devra être conservé sauf à justifier :

- Que son état sanitaire ne permet pas sa conservation.
- Que le projet ne peut être implanté différemment au regard des autres dispositions du PLUi.
- Qu'il s'agit d'une essence allergène.

La surface d'espaces non imperméabilisés, qui devra être laissée libre de tout obstacle à l'infiltration des eaux de pluie dans le sol (construction, terrasse ou parking imperméable...) sera au moins égale à :

- Pour les unités foncières ≤ 350 m² : 30% de l'unité foncière avec un minimum de 10% en pleine terre.
- Pour les unités foncières comprises entre 350 m² et 500 m² : 40% de la superficie de l'unité foncière avec un minimum de 20% en pleine terre.
- Pour les unités foncières > 500 m² : 50% de l'unité foncière avec un minimum de 40% en pleine terre.

Sont pris en compte dans les espaces non imperméabilisés :

- Les espaces aménagés sur dalle, en toiture ou terrasse avec minimum 50 centimètres d'épaisseur de terre.
- Les chemins piétons, à condition que leur emprise demeure perméable, et les aires de jeux.
- Les revêtements semi-perméables (pavés non jointés ou drainants, graviers, parkings engazonnés) à condition qu'ils soient limités aux espaces de circulation et aux aires de stationnement en surface.

Article 15 : Éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique

- [Se reporter à la prescription définie dans les dispositions communes à toutes les zones.](#)

2.4. Stationnement

Article 16 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés

Dispositions générales

Le stationnement de véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré hors des voies de desserte. Les normes de stationnement s'appliquent aux constructions neuves, à la création de logements, au changement de destination, à l'extension de locaux commerciaux/d'activités.

Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Ces obligations ne s'appliquent pas au stationnement groupé reporté.

En cas d'impossibilité technique de se stationner sur la même parcelle, le stationnement peut être réalisé sur une unité foncière dans un périmètre d'environ 150 mètres autour de la construction.

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher ou de surface de vente, le calcul se fait par tranche entière entamée. Par exemple, lorsqu'il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, pour une construction de 70 m² de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.

Normes de stationnement des véhicules automobiles :

Les aires de stationnement comprenant plus de 4 places devront disposer d'au moins un emplacement répondant aux dimensions d'une place de stationnement pour personne à mobilité réduite.

Constructions à destination **de logement** :

- Au moins 1 place de stationnement non couverte pour tout logement dont la SP est au plus égale à 60 m².
- Au moins 2 places de stationnement non couvertes pour tout logement dont la SP est supérieure à 60m².
- Pour les logements locatifs financés par l'État, le nombre de places n'est pas réglementé.

Constructions à destination **d'hébergement** (dont résidences services) :

- Au moins 1 place de stationnement pour 2 unités d'hébergement.

Constructions à destination **d'hôtels et structures d'hébergement hôtelier** :

- Au moins 2 places de stationnement par tranche entière de 3 chambres ou unités d'hébergement.

Constructions à destination de **restaurants** :

- 1 place de stationnement par tranche entière de 10m² de salle de restaurant.

Constructions à destination de **bureaux** :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Constructions à destination de **commerces et activités de services** :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher dédiée à la vente.
- Exceptions :
- Pour les commerces dont la surface de plancher dédiée à la vente est inférieure ou égale à 100 m², l'exigence est réduite à une place de stationnement minimale.
- Une exemption totale peut être accordée aux commerces en secteur piétonnier, aux boutiques d'artisans locaux ou aux établissements à faible flux (exemple : commerces de proximité, librairies).

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP), ainsi que les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires, l'espace de stationnement doit être suffisant en nombre et en surface, y compris pour les manœuvres, et répondre aux besoins engendrés par l'usage de la construction.

Article 17 : Obligations minimales pour les vélos

- Les constructions à destination **d'habitation** de plus de 5 logements doivent prévoir un espace dédié au stationnement vélos correspondant au minimum à une superficie de 3 m² par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.
- Les constructions à destination de **bureaux** présentant une surface de plancher au moins égale à 250 m² doivent prévoir un espace dédié au stationnement vélos correspondant au minimum, à une superficie de 1,5m² par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.
- **Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)**, il sera exigé la réalisation d'un espace de stationnement vélos correspondant aux besoins du personnel et des usagers.

AUH3 – Équipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Article 18 : Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

Chaque terrain doit disposer d'un accès de 3 mètres de largeur minimum. S'il est destiné à la desserte de plus de quatre logements, il aura les caractéristiques applicables aux voies (définies ci-dessous)

Les accès débouchant sur les voies doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic, de façon à éviter toute contrainte pour la circulation générale. Leur localisation sera choisie en tenant compte des plantations existantes, de l'éclairage public, des aménagements cyclables et de tout autre mobilier urbain des emprises publiques afin de ne pas devoir déplacer ou altérer ces éléments dans le cadre du projet.

Aucun accès privatif pour les véhicules automobiles ne sera autorisé sur les chemins dont la largeur ou l'équipement est incompatible avec la circulation publique (autre qu'agricole).

Article 19 : Voies

Les constructions et les aménagements seront desservis par des voies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ainsi que l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies à créer doivent présenter une largeur (emprise totale de la voie, tout mode) minimale de :

- **4 mètres** lorsque leur longueur est inférieure à 50 mètres et/ou si elles sont à sens unique.
- **6 mètres** lorsque leur longueur est supérieure à 50 mètres.

Elles comprendront un espace aménagé pour les piétons et cyclistes et, dans les quartiers d'habitat, des places de stationnement réparties sur les emprises publiques (espace commun) à raison d'au moins 1 place pour 2 logements.

Les voies à créer en impasse, dont l'entrée, unique, fait également office de sortie pour ses usagers, ne peuvent desservir plus de 30 logements. Elles seront aménagées dans leur partie terminale si cela est nécessaire aux véhicules de services ou de secours.

Il sera imposé à toute nouvelle opération d'aménagement de raccorder sa voirie (rue et chemin piédestre ou cyclable), en espace non privatif, à la voirie existante ou aux opérations contiguës possibles ultérieurement.

3.2. Desserte par les réseaux

Article 20 : Conditions de desserte des terrains pas les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

Remarque générale :

Les raccordements aux différents réseaux devront être étudiés avec les services techniques compétents et aménagés de façon à limiter au maximum leur impact sur les espaces publics.

Eau destinée à la consommation humaine :

Toute construction qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public. À défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit assurer sa conformité avec la réglementation.

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle qui suppose la production d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, sauf s'il n'y a pas de réseau collectif d'assainissement au droit de l'unité foncière concernée. Dans ces cas, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs d'assainissement semi-collectifs ou autonomes conformes aux normes en vigueur.

En cas d'assainissement semi-collectif, l'arrêté du 7 septembre 2009 modifié doit être respecté pour des installations dont la capacité de traitement est inférieure à 1,2 kg/j de DB05 (soit 20 équivalent-habitants), ou l'arrêté du 21 juillet 2015 pour les installations dont la capacité est supérieure à 20 équivalents-habitants.

Les aménageurs et constructeurs réaliseront, sur leur unité foncière et à leur charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant d'infiltrer les eaux traitées de l'assainissement non collectif. En cas d'impossibilité physique ou de capacité d'infiltration des sols insuffisante, justifiée par une étude de sol et de filière, les eaux traitées pourront être dirigées en totalité ou pour partie vers un exutoire (existant ou à créer), sous réserve de l'accord du propriétaire.

Les eaux résiduaires provenant des industries, des commerces et activités de services seront, suivant la nature des effluents, soumises à prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement.

Pour rappel : il sera fait application du L1331-10 du Code de la santé publique prévoyant que tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la collectivité compétente et que cette autorisation fixe les conditions du raccordement.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'infiltration directe des eaux pluviales sans jamais faire obstacle à leur libre écoulement ni augmenter le ruissellement et les nuisances par rapport à

la situation initiale. Les aménageurs et constructeurs réaliseront, sur leur unité foncière et à leur charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant d'infiltrer les eaux pluviales sur leur terrain.

En cas d'impossibilité physique ou de capacité d'infiltration des sols insuffisante, des aménagements différents pourront être acceptés (rejet vers le réseau pluvial, rejet vers la canalisation publique de collecte...) avec un contrôle du débit de rejet et de la qualité des eaux rejetées adapté à la nature des sols. Ce rejet se fera dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs et de la réglementation :

- Si le terrain concerné se trouve dans une zone de risques liés aux inondations par remontée de nappe : se reporter au plan des risques naturels « eau » (pièce 4.3.1)
- Si les OAP précisent des dispositions différentes,
- S'il est démontré que les aménagements alternatifs susmentionnés sont techniquement irréalisables (nature du sol, topographie...) ou induisent des nuisances pour des tiers,
- Si le terrain mesure moins de 300 m²,
- S'il est mis en place un dispositif commun à plusieurs constructions sur différents terrains.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sur tout terrain sont à la charge du constructeur.

Article 21 : Électricité – Téléphone – Internet

Si l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux seront enterrés.

Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

Dispositions applicables à la zone AUE

La zone **AUE** est destinée à être ouverte à l'urbanisation à court ou moyen terme et a vocation à accueillir des équipements publics ou d'intérêts collectifs et des espaces publics destinés aux loisirs, à la détente.

Secteur **AUEg** spécifiquement dédié à l'implantation d'une nouvelle gendarmerie (locaux et logements liés) sur la commune de Tilly-sur-Seulles.

En sous-secteur AUE, l'urbanisation est possible sous réserve de la compatibilité des constructions et aménagements à venir avec les OAP qui complètent le présent règlement.

Le reste de la zone **AUE**, l'urbanisation sera autorisée sous réserve que :

- Les voiries, équipements et réseaux qui y sont nécessaires soient aménagés par le pétitionnaire.
- Les opérations qui y sont projetées soient compatibles avec les orientations des OAP sectorielles (pièce 3.2).

L'urbanisation y sera possible, soit par la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone qui est prévue pour être aménagée.

AUE1 – Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

1.1. Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone, sauf dispositions spécifiques contraires prévues par l'article AUE.1.1.2. :

- Autorisation : ✓
- Autorisation sous conditions : *
- Interdiction : X

Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des constructions nouvelles et changements de destination faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme à compter de la date d'approbation du PLUi.

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT X / AUTORISE ✓	AUTORISÉ SOUS CONDITIONS notamment de ne pas générer de nuisances et d'être compatibles avec le caractère de la zone
Exploitations agricoles et forestières	<i>Exploitations agricoles</i>	*	Constituer un centre équestre et être principalement destiné à une activité commerciale de loisir ou de tourisme.
	<i>Exploitations forestières</i>	X	
Habitation	<i>Logement</i>	*	Être lié et nécessaire au fonctionnement d'activités autorisées dans le secteur. Être situés à proximité immédiate du lieu où s'exerce cette activité. Ne pas excéder 100 m ² de SP
	<i>Hébergement</i>	*	
Commerces et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	*	Être lié et nécessaire au fonctionnement d'activités autorisées dans le secteur. Être exclusivement destiné à la clientèle de ces activités.

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT X / AUTORISE ✓	AUTORISÉ SOUS CONDITIONS notamment de ne pas générer de nuisances et d'être compatibles avec le caractère de la zone
	Restauration	✓	
	Commerce de gros	X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hôtels	✓	
	Autres hébergements touristiques	✓	
	Cinéma	✓	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	
	Salle d'art et de spectacles	✓	
	Équipements sportifs	✓	
	Autres équipements recevant du public	✓	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôts	X	Être lié et nécessaire au fonctionnement d'activités autorisées dans le secteur. Être situés à proximité immédiate du lieu où s'exerce cette activité. Ne pas excéder 100 m ² de SP
	Bureaux	*	
	Centres de congrès et d'exposition	✓	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	

En sus du tableau ci-dessus et des dispositions communes à toutes les zones (article 5 « Prescriptions d'interdiction et de limitation de constructibilité »), **sont interdits** :

- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.

- Conformément à l'article R421-23 du CU, sans déclaration préalable, le stationnement isolé ou collectif de caravanes ou de mobile homes pour une durée supérieure à 3 mois.
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables.
- L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines.
- Les occupations et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance, leur aspect ou leurs incidences sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité des quartiers d'habitat.

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

Toute opération d'aménagement ou de constructions devra être compatible avec les OAP qui complètent le règlement (pièce 3.2) pour être autorisée. L'ouverture à l'urbanisation n'est possible que si une opération d'aménagement qui ne couvrirait qu'une partie de la superficie d'un secteur n'est pas de nature à compromettre ou renchérir l'aménagement ultérieur du reste du secteur ; ce qui exclut le détachement de lots en limite de secteur ou toute construction qui ne contribuerait pas à la viabilisation du secteur.

Toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite à l'article 1, et qui n'est pas soumise aux conditions particulières précisées ci-après, est autorisée.

- La création d'un local accessoire à usage de logement s'il est nécessaire au gardiennage d'un établissement et sous réserve qu'il soit intégré à une construction à usage d'activité ou d'équipement et ne puisse en être dissocié.
- Les EICSP s'ils sont compatibles avec la destination à venir de la zone, ou avec son occupation présente si son urbanisation a commencé.
- Les annexes à usage agricoles (dont les serres) et l'extension limitée des constructions à usage agricole, existantes à l'approbation du PLUi, sont autorisées sous réserve du respect du point précédent.
- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sol, sous réserve d'être liés à des travaux d'aménagement de réseaux (énergie, transports, etc.) et d'espace public (voiries, etc.), à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.

De plus sont autorisés en AUEg :

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les logements qui leur sont liés ;

1.2. Diversité de l'habitat et des usages

Article 3 : Diversification des typologies de logements

Cet article n'est pas réglementé.

Article 4 : Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements

Cet article n'est pas réglementé.

Article 5 : Préservation de la diversité commerciale

Cet article n'est pas réglementé.

AUE2 – Caractéristiques architecturale, urbaine et écologique

2.1. Volumétrie et implantations des constructions

Article 6 : Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

En secteur AUEg :

Les bâtiments seront implantés avec un retrait :

- Au moins égal à 20 mètres de l'axe de la RD6.
- Au moins égal à 3 mètres de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation automobile publique.

Sur le reste de la zone : Non réglementé.

Article 7 : Implantations par rapport aux limites séparatives

En secteur AUEg :

Les bâtiments sont implantés soit en limite séparative de propriétés, si celle-ci ne comporte pas une haie à préserver, soit à une distance au moins égale à **2 mètres**.

Dans le reste de la zone :

Le long des limites séparatives qui sont des limites de zones avec un quartier d'habitat :

- Les constructions peuvent s'implanter à une distance au moins égale à **la différence d'altitude** (retrait $\geq H$) entre tout point de la construction et le point et le plus proche des limites séparatives, avec un minimum de **3 mètres**.

Le long des autres limites séparatives, les constructions peuvent s'implanter :

- En limite séparative.
- À une distance au moins égale à **la moitié de la différence d'altitude** (retrait $\geq H/2$) entre tout point de la construction et le point et le plus proche des limites séparatives, avec un minimum de **3 mètres**.
- Cependant, pour des constructions mitoyennes prévues dans une opération d'aménagement et/ou de construction, cette limitation de hauteur en limites séparatives n'est pas applicable.

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions de moins de 12 m² d'emprise au sol et les ouvrages enterrés (caves, fondations, sous-sols) doivent être implantés en limites séparatives ou avec un retrait minimum de 2 mètres.
- Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux EICSP.

Une implantation différente des constructions peut être admise ou imposée :

- Dans le cas d'implantations spécifiques définies dans les OAP.
- Pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions avoisinantes.
- En raison de la proximité d'un élément naturel (arbre, haie...) participant à la qualité paysagère et écologique du site, dans le but d'éviter son abattage et ne pas compromettre son développement.

L'extension limitée d'une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes est autorisée dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative.

Article 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres

Les dispositions qui suivent ne préjugent pas de reculs qui pourraient être imposés pour des raisons de sécurité ou de salubrité publiques ou des reculs prévus par le Code du travail.

En secteur AUEg :

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 3m. Cette distance peut être réduite à 2m entre des logements et leurs annexes.

Sur le reste de la zone : Non réglementé.

Article 9 : Emprise au sol maximale des constructions

Cet article n'est pas réglementé.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

En secteur AUEg :

La hauteur droite des constructions restera inférieure à 7 mètres, la hauteur au faîtage ou à l'acrotère de l'étage en attique restera inférieure à 10 mètres.

La règle prévue ci-dessus ne s'applique ni aux équipements d'infrastructure ni aux ouvrages techniques de faible emprise, tels que les pylônes et les antennes.

Sur le reste de la zone :

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux EICSP.

Sous réserve qu'elles s'insèrent de façon harmonieuse dans le tissu environnant et sans rupture paysagère dans l'épannelage existant, les constructions ne doivent pas dépasser les hauteurs maximales de :

- **15 mètres** au faîtage ou au point le plus haut de l'attique.

Dans le cas de terrains en pente :

Le point médian de chaque face extérieure concernée par la pente sert de référence pour le calcul de la hauteur. Dans le cas d'une nouvelle construction (ou d'une surélévation) réalisée sur un terrain en pente, la différence entre la plus petite et la plus haute façade ne peut excéder plus de 3m à l'égout du toit.

Une hauteur différente des constructions peut être admise ou imposée :

- Dans le cas d'hauteurs spécifiques définies dans les OAP.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction et de sa destination, devra, pour son expression architecturale et son aspect extérieur, s'inscrire harmonieusement dans les paysages communaux. Ceci n'exclut pas les constructions d'architecture contemporaine ou les constructions employant des techniques ou des matériaux d'intérêt environnemental (en application des dispositions de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme) dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti.

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le

permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

A) Prescriptions générales

De manière générale, les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture ou leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte :

- Au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- Aux sites,
- Aux paysages naturels ou urbains,
- A la conservation des perspectives monumentales.

Bien qu'il soit privilégié des constructions faisant appel au vocabulaire architectural traditionnel, des constructions d'architectures contemporaines peuvent être acceptées.

B) Traitement des façades, matériaux et couleurs des constructions

Enduits, matériaux, revêtements :

De manière générale, est privilégiée l'utilisation de matériaux traditionnels (pierre locale) qui s'harmonisent avec les constructions existantes (couleurs beiges, ocrées). L'utilisation de la pierre et des maçonneries enduites est recommandée pour les matériaux de façade.

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.).
- L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, en façade et en toiture.

Les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille, éléments vitrés, éléments de modénatures, d'encadrement, de bandeau, de chaînage, de corniche, etc.) ne doivent pas être recouverts ou recevoir de mise en peinture. Ainsi, les façades en briques décorées doivent être préservées des enduits et des peintures.

L'usage d'éléments de modénature ou de détails architecturaux peut être mis en valeur par un traitement contrasté.

L'utilisation de bois, de matériaux innovants ou de dispositifs particuliers liés à la mise en œuvre d'une démarche environnementale est autorisée.

Couleur :

Il sera privilégié des coloris rappelant les teintes locales, choisies en réflexion avec les constructions existantes.

Ouvertures et menuiseries extérieures :

Tout projet devra intégrer une réflexion sur les ouvertures et la manière dont elles jouent un rôle prépondérant dans l'agencement et le rythme des façades. Dans ce cadre, la diversité de formes et de proportion est à limiter.

Restauration de l'existant, extensions et annexes :

Lors de l'extension ou du réaménagement de bâtiments existants, les modifications de l'aspect extérieur doivent être réalisées en accord avec l'existant et s'inscrire dans une composition d'ensemble.

C) Toitures et ouvertures de toit

Dispositions générales :

La composition des toitures devra permettre à la construction de s'harmoniser avec le tissu environnant en reprenant les formes traditionnelles. La couverture des toitures doit permettre à la construction de s'intégrer dans l'environnement communal en respectant l'aspect dominant des constructions existantes. Elle doit présenter une simplicité de volume, une unité de conception et s'inscrire dans une composition d'ensemble, en tenant compte notamment de l'ordonnement des façades.

Lors de l'extensions ou du réaménagement de bâtiments existants, les modifications de l'aspect des toitures et le recours à des châssis de toit ou lucarne doivent être réalisées en accord avec l'existant et s'inscrire dans une conception d'ensemble.

Des dispositions différentes peuvent être acceptées de manière dérogatoire si la composition architecturale et la configuration du projet le nécessitent.

Formes et revêtements des toitures :

La réalisation de toitures-terrasses et/ou de faibles pentes (< 7°) est autorisée.

La pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales, qui permettent de limiter ou d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou qui visent une économie des ressources naturelles, est autorisée.

En sous-secteur UELm, les couvertures d'aspect ondulé, plastique et fibrociment sont interdites, quelle que soit leur teinte.

Ouvertures de toit :

Les châssis de toit ou lucarnes doivent s'inscrire dans une composition d'ensemble, en respectant notamment l'ordonnement de la façade.

L'ajout de volets roulants extérieurs posés sur châssis de toit est autorisé.

Les verrières et les puits de lumière sont autorisés.

Capteurs solaires

Se reporter à l'article 13.

D) Clôtures, sauf dispositions contraires liées au PPRL du Bessin

Règles générales

De manière générale, les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect et recevoir un traitement de finition en accord avec la construction principale et son environnement.

Les haies bocagères identifiées au règlement graphique supprimées doivent être remplacées.

Sont à privilégier :

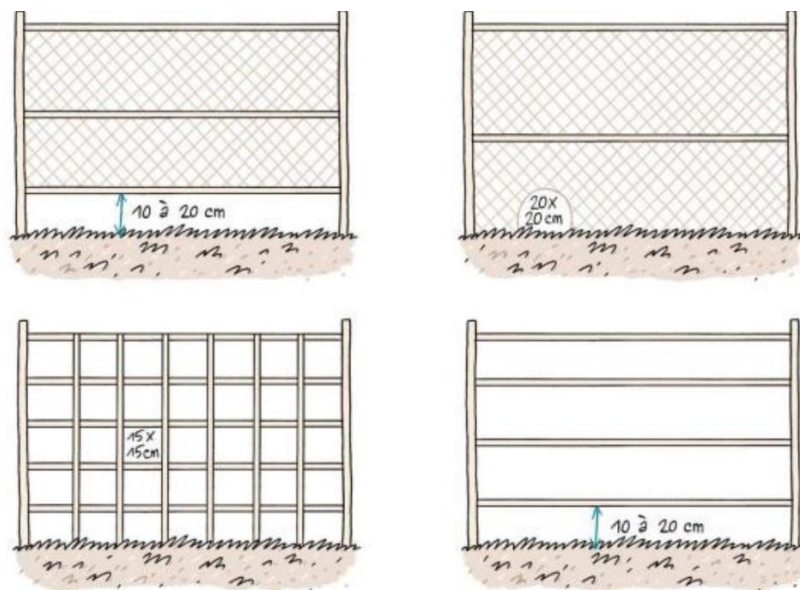
- Dans les secteurs identifiés sur le règlement écrit « secteur à enjeu patrimonial et architectural » (L.151-19), les murs en pierres apparentes jointoyées à la chaux ou les clôtures pleines à condition que celles-ci soient recouvertes d'un enduit ton pierre claire à base de chaux.
- Les haies vives doublées ou non d'un grillage. Les essences végétales locales sont à privilégier. Elles devront être composées d'au minimum trois essences végétales.

Sont interdits :

- L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ;
- Les plaques bétons non enduites ;
- Les haies monospécifiques ;
- Les haies de résineux (thuya) ou d'essences invasives et/ou à pousse rapide (laurier palme, bambous, etc.).

Les murs et clôtures doivent prévoir des aménagements permettant le passage de la petite faune au niveau du sol (ouvertures dans les murs et murets, clôtures surélevées).

Schéma illustratif des types de clôtures permettant la circulation de la petite faune :



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune - © Bruxelles Environnement

Le long des berges des cours d'eau, en cas d'édification de clôtures, il s'agira de conserver un retrait suffisant permettant l'entretien de celles-ci.

Clôtures sur rue

Non réglementé.

Clôtures en limites séparatives

Non réglementé.

Franques agricoles et naturelles

En limite de zones naturelles (N) ou agricoles (A), les clôtures doivent être constituées de grillages doublés de haies indigènes, en particulier celles poussant spontanément sur le site.

E) Eléments techniques

Sauf impossibilité technique démontrée :

- Les composteurs, les pompes à chaleurs, les citernes, les espaces de stockage des conteneurs à déchets et les récupérateurs d'eau doivent être dissimulés de la voie publique.
- Les antennes satellitaires doivent toujours, être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public. Elles doivent dans tous les cas être d'un coloris le plus proche possible des matériaux adjacents (toitures et façades).
- Pour les constructions nouvelles, les compteurs électriques, boîtes aux lettres et autres éléments techniques similaires doivent être intégrés dans la clôture ou en façade. Pour les constructions existantes, une telle intégration doit être favorisée.

Article 12 : Règles relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés

- [Se reporter à la prescription définie dans les dispositions communes à toutes les zones.](#)

Article 13 : Performances énergétiques et environnementales

Toute construction doit être conforme à la Réglementation Environnementale en vigueur.

- La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés ainsi que l'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables est encouragée au regard de 3 caractéristiques :
 - Une performance énergétique.
 - Un impact environnemental positif.
 - Une pérennité de la solution retenue.
- L'implantation de ces dispositifs (panneau solaire, pompe à chaleur, etc.) doit être considérée comme un élément de composition architecturale à part entière.

L'installation de tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée dès lors qu'il ne nuit ni à la qualité architecturale du projet ni à la qualité urbaine des lieux telle qu'exigée au sein du règlement de la zone.

Elle doit faire l'objet d'une insertion judicieuse dans l'environnement sonore et urbain (teintes de toiture adaptées, masque paysager depuis les voies, zone de recul pour limiter l'incidence du bruit ou des odeurs des installations sur les propriétés voisines, etc.) En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine et à son esthétique.

L'implantation de panneaux photovoltaïques devra se faire prioritairement de manière à ne pas être visible depuis l'espace public, auquel cas, leur insertion devra être travaillée pour s'intégrer harmonieusement, depuis la rue, dans le paysage et le caractère architectural environnant.

2.3. Traitement des espaces non bâtis

Article 14 : Plantations, surfaces non imperméabilisées ou espaces verts et récréatifs

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager minimum afin de participer à l'insertion de la construction dans son site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion des eaux pluviales. Les plantations existantes doivent être préservées ou remplacées par des plantations de nature et de hauteur équivalentes, notamment en limite séparative lorsqu'elles ne sont pas construites. Seules les essences locales de haies sont autorisées. Les haies de résineux (thuya) ou d'essences invasives et/ou à

pousse rapide (laurier palme, bambous...) sont interdites. La plantation de plusieurs espèces sera privilégiée.

- Les clôtures grillagées seront doublées de haies d'essences locales.
- Des haies vives ou des arbres d'essences locales masqueront les aires de stockage extérieur et faciliteront l'intégration dans le paysage des constructions de grande dimension.
- L'espace situé dans la marge de recul fera l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.
- Les aires de stationnement publiques à destination des véhicules légers sont plantées à raison de 1 arbre pour 4 places.

Tout projet de construction devra justifier du maintien de la plantation d'arbres en privilégiant une diversité d'essences locales et à raison d'un arbre minimum pour 100 m² de pleine terre.

La composition d'un espace vert d'un seul tenant et participant à la formation d'un îlot vert sera recherchée, en privilégiant le regroupement avec les espaces verts existants ou projetés, limitrophes.

Tout arbre de haute tige mature devra être conservé sauf à justifier :

- Que son état sanitaire ne permet pas sa conservation
- Que le projet ne peut être implanté différemment au regard des autres dispositions du PLUi
- Qu'il s'agit d'une essence allergène

La surface d'espaces non imperméabilisés, qui devra être laissée libre de tout obstacle à l'infiltration des eaux de pluie dans le sol (construction, terrasse ou parking imperméable...) correspondra :

- aux espaces non construits de l'unité foncière, hors voirie et accès PMR.

Sont pris en compte dans les espaces non imperméabilisés :

- Les espaces aménagés sur dalle, en toiture ou terrasse avec minimum 50 centimètres d'épaisseur de terre.
- Les chemins piétons, à condition que leur emprise demeure perméable, et les aires de jeux.
- Les revêtements semi-perméables (pavés non jointés ou drainants, graviers, parkings engazonnés) à condition qu'ils soient limités aux espaces de circulation et aux aires de stationnement en surface.

Article 15 : Éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique

- [Se reporter à la prescription définie dans les dispositions communes à toutes les zones.](#)

2.4. Stationnement

Article 16 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés

Dispositions générales

Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur. Les aires de stationnement non couvertes doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet.

Normes de stationnement

Le stationnement doit être suffisant en nombre et en surface, y compris pour les manœuvres, et répondre aux besoins engendrés par l'usage de la construction. Les aires de stationnement devront être adaptées en fonction des besoins des destinations autorisées, de manière également à les mutualiser afin de ne pas dénaturer le site. Elles devront être réalisées de manière perméable et aisément réversible.

Article 17 : Obligations minimales pour les vélos

Les établissements prévoiront, sur les espaces communs, une aire de stationnement équipée pour le stationnement des vélos dont la taille sera proportionnée à la nature de leur activité et à leur capacité d'accueil

AUE3 – Équipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Article 18 : Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

Chaque terrain doit disposer d'un accès de 3 mètres de largeur minimum. S'il est destiné à la desserte de plus de quatre logements, il aura les caractéristiques applicables aux voies (définies ci-dessous).

Les accès débouchant sur les voies doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic, de façon à éviter toute contrainte pour la circulation générale. Leur localisation sera choisie en tenant compte des plantations existantes, de l'éclairage public, des aménagements cyclables et de tout autre mobilier urbain des emprises publiques afin de ne pas devoir déplacer ou altérer ces éléments dans le cadre du projet.

Aucun accès privatif pour les véhicules automobiles ne sera autorisé sur les chemins dont la largeur ou l'équipement est incompatible avec la circulation publique (autre qu'agricole).

Article 19 : Voies

Les constructions et les aménagements seront desservis par des voies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ainsi que l'enlèvement des ordures ménagères.

Sauf en secteur AUEg, les voies à créer doivent présenter une largeur (emprise totale de la voie, tout mode) minimale de :

- **4 mètres** lorsque leur longueur est inférieure à 50 mètres et/ou si elles sont à sens unique.
- **6 mètres** lorsque leur longueur est supérieure à 50 mètres.

Elles comprendront une voie partagée pour les piétons et cyclistes.

Les voies à créer en impasse, dont l'entrée, unique, fait également office de sortie pour ses usagers, seront aménagées dans leur partie terminale si cela est nécessaire aux véhicules de services ou de secours.

Il sera imposé à toute nouvelle opération d'aménagement de raccorder sa voirie (rue et chemin piédestre ou cyclable), en espace non privatif, à la voirie existante ou aux opérations contiguës possibles ultérieurement.

3.2. Desserte par les réseaux

Article 20 : Conditions de desserte des terrains pas les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

Remarque générale :

Les raccordements aux différents réseaux devront être étudiés avec les services techniques compétents et aménagés de façon à limiter au maximum leur impact sur les espaces publics.

Eau destinée à la consommation humaine :

Toute construction qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public. À défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit assurer sa conformité avec la réglementation.

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle qui suppose la production d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, sauf s'il n'y a pas de réseau collectif d'assainissement au droit de l'unité foncière concernée. Dans ces cas, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs d'assainissement semi-collectifs ou autonomes conformes aux normes en vigueur.

En cas d'assainissement semi-collectif, l'arrêté du 7 septembre 2009 modifié doit être respecté pour des installations dont la capacité de traitement est inférieure à 1,2 kg/j de DB05 (soit 20 équivalent-habitants), ou l'arrêté du 21 juillet 2015 pour les installations dont la capacité est supérieure à 20 équivalents-habitants.

Les aménageurs et constructeurs réaliseront, sur leur unité foncière et à leur charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant d'infiltrer les eaux traitées de l'assainissement non collectif. En cas d'impossibilité physique ou de capacité d'infiltration des sols insuffisante, justifiée par une étude de sol et de filière, les eaux traitées pourront être dirigées en totalité ou pour partie vers un exutoire (existant ou à créer), sous réserve de l'accord du propriétaire.

Les eaux résiduaires provenant des industries, des commerces et activités de services seront, suivant la nature des effluents, soumises à prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement.

Pour rappel : il sera fait application du L1331-10 du Code de la santé publique prévoyant que tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la collectivité compétente et que cette autorisation fixe les conditions du raccordement.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'infiltration directe des eaux pluviales sans jamais faire obstacle à leur libre écoulement ni augmenter le ruissellement et les nuisances par rapport à la situation initiale. Les aménageurs et constructeurs réaliseront, sur leur unité foncière et à leur charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant d'infiltrer les eaux pluviales sur leur terrain.

En cas d'impossibilité physique ou de capacité d'infiltration des sols insuffisante, des aménagements différents pourront être acceptés (rejet vers le réseau pluvial, rejet vers la canalisation publique de collecte...) avec un contrôle du débit de rejet et de la qualité des eaux rejetées adapté à la nature des sols. Ce rejet se fera dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs et de la réglementation :

- Si le terrain concerné se trouve dans une zone de risques liés aux inondations par remontée de nappe : se reporter au plan des risques naturels « eau » (pièce 4.3.1).
- Si les OAP précisent des dispositions différentes.
- S'il est démontré que les aménagements alternatifs susmentionnés sont techniquement irréalisables (nature du sol, topographie...) ou induisent des nuisances pour des tiers.
- Si le terrain mesure moins de 300 m².
- S'il est mis en place un dispositif commun à plusieurs constructions sur différents terrains.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sur tout terrain sont à la charge du constructeur.

Article 21 : Électricité – Téléphone – Internet

Si l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux seront enterrés.

Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

Dispositions applicables à la zone AUX

La zone **AUX** est une zone à urbaniser destinée à accueillir les activités économiques futures.

Les secteurs classés en zone **AUX** seront ouverts à l'urbanisation sous réserve que :

- Les voiries, équipements et réseaux qui y sont nécessaires soient aménagés par le pétitionnaire
- Les opérations qui y sont projetées soient compatibles avec les orientations des OAP sectorielles (pièce 3.2).

L'urbanisation y sera possible, soit par la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone qui est prévue pour être aménagée.

AUX1 – Destination des constructions, usages des sols, nature d'activité

1.1. Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone, sauf dispositions spécifiques contraires prévues par l'article AUX.1.1.2. :

- Autorisation : ✓
- Autorisation sous conditions : *
- Interdiction : X

Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des constructions nouvelles et changements de destination faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme à compter de la date d'approbation du PLUi.

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT X /AUTORISE ✓	AUTORISÉ SOUS CONDITIONS notamment de ne pas générer de nuisances et d'être compatibles avec le caractère de la zone
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X	
	Exploitations forestières	X	
Habitation	Logement	*	Être lié et nécessaire au fonctionnement d'activités autorisées dans le secteur. Être intégrés dans le volume principal du bâtiment et ne pas excéder 60 m ² de SP.
	Hébergement	X	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	*	Les commerces de détails et les activités artisanales liées à une activité de vente de biens ou services, présentant une SP dédiée supérieure à 400 m ² . Les autres activités artisanales sans condition de SP
	Restauration	*	Sous réserve de constituer une offre de services aux travailleurs de la zone.
	Commerce de gros	*	Les constructions devront présenter une SP dédiée supérieure à 400 m ² .
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	*	

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT X /AUTORISE ✓	AUTORISÉ SOUS CONDITIONS notamment de ne pas générer de nuisances et d'être compatibles avec le caractère de la zone
	Hôtels	X	
	Autres hébergements touristiques	X	
	Cinéma	X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	
	Salle d'art et de spectacles	✓	
	Équipements sportifs	✓	
	Autres équipements recevant du public	✓	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✓	
	Entrepôts	✓	
	Bureaux	✓	
	Centres de congrès et d'exposition	✓	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	

En sus du tableau ci-dessus et des dispositions communes à toutes les zones (article 5 « Prescriptions d'interdiction et de limitation de constructibilité »), **sont interdits** :

- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
- Conformément à l'article R421-23 du CU, sans déclaration préalable, le stationnement isolé ou collectif de caravanes ou de mobile homes pour une durée supérieure à 3 mois.
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables.
- L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines.
- Les occupations et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance, leur aspect ou leurs incidences sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité des quartiers d'habitat.

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

Toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite à l'article 1, et qui n'est pas soumise aux conditions particulières précisées ci-après, est autorisée.

- La création d'un local accessoire à usage de logement s'il est nécessaire au gardiennage d'un établissement et sous réserve qu'il soit intégré à une construction à usage d'activité ou d'équipement et ne puisse en être dissocié.
- Les aménagements, constructions et installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont autorisés, s'ils sont destinés à des usages compatibles avec la proximité d'habitat.
- Les EICSP s'ils sont compatibles avec les activités autorisées dans le secteur.
- Les stockages extérieurs de matériels ou matériaux autorisés le long des voies ne le sont que sous réserve que des aménagements paysagers en limitent et agrémentent les vues depuis les voies ouvertes au public (haie basse taillée, alignement d'arbres, etc.). Les autres stockages extérieurs de matériels ou matériaux devront être masqués à la vue.
- Les dépôts de déchets et de matériaux usagers sont autorisés uniquement sur des secteurs spécifiquement aménagés à cet effet (dans le respect de la réglementation) et sous réserve de leur compatibilité avec la proximité d'habitat et de leur insertion environnementale et paysagère.
- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sol, sous réserve d'être liés à des travaux d'aménagement de réseaux (énergie, transports, etc.) et d'espace public (voiries, etc.), à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.

Les extensions, la réfection, l'adaptation et le changement de destination des constructions et installations existantes, autres que celles mentionnées à l'article 1, sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

Sur les unités foncières qui bordent des quartiers d'habitat, seuls les aménagements, les constructions et les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), qui sont destinés à des usages compatibles avec les risques et nuisances acceptables pour des quartiers d'habitat sont autorisés (lors de la création ou lors d'un changement de destination). Cette compatibilité sera appréciée au regard des nuisances et risques qu'ils pourraient engendrer (bruits, odeurs, flux de poids lourds, type de stockage ...).

1.2. Diversité de l'habitat et des usages

Article 3 : Diversification des typologies de logements

Cet article n'est pas réglementé.

Article 4 : Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements

Cet article n'est pas réglementé.

Article 5 : Préservation de la diversité commerciale

Cet article n'est pas réglementé.

AUX2 – Caractéristiques architecturale, urbaine et écologique

2.1. Volumétrie et implantations des constructions

Article 6 : Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Les nouvelles constructions devront s'implanter en recul des voies et emprises publiques de **5 mètres** minimum.

Un retrait différent sera observé pour des bâtiments annexes ou lorsque la nature de l'activité l'exige.

Une implantation différente des constructions sera admise ou imposée :

- Dans le cas d'implantations spécifiques définies dans les OAP.
- Pour les EICSP.

Article 7 : Implantations par rapport aux limites séparatives

Les constructions à destination d'industrie doivent s'implanter **en retrait des limites séparatives**.

Les autres constructions **doivent s'implanter en limites séparatives** ou avec un recul au moins égal à la moitié de la différence d'altitude (retrait $\geq H/2$) entre tout point de la construction et le point de la limite parcellaire avec un minimum de 5 mètres.

L'implantation en limite séparative de fond de parcelle est possible si la hauteur de la construction est inférieure à 3 mètres à l'égout. Sinon l'implantation se fait en retrait de la limite de fond de parcelle avec un recul au moins égal à la moitié de la différence d'altitude (retrait $\geq H$) entre tout point de la construction et le point de la limite parcellaire le plus proche, avec un minimum de 2 mètres.

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions de moins de 12m² d'emprise au sol et les ouvrages enterrés doivent être implantées en limites séparatives ou avec un retrait minimum de 2 mètres.
- Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux EICSP.

Une implantation différente des constructions peut être admise ou imposée :

- Dans le cas d'implantations spécifiques définies dans les OAP.
- Pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions avoisinantes.
- En raison de la proximité d'un élément naturel (arbre, haie...) participant à la qualité paysagère et écologique du site, dans le but d'éviter son abattage et ne pas compromettre son développement.

L'extension limitée d'une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes est autorisée dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative.

Article 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres

Cet article n'est pas réglementé.

Article 9 : Emprise au sol maximale des constructions

Cet article n'est pas réglementé.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux EICSP.

Sous réserve qu'elles s'insèrent de façon harmonieuse dans le tissu environnant et sans rupture paysagère dans l'épannelage existant, les constructions ne doivent pas dépasser les hauteurs maximales de :

- **15 mètres** au faîtage ou au point le plus haut de l'attique.

Dans le cas de terrains en pente :

Le point médian de chaque face extérieure concernée par la pente sert de référence pour le calcul de la hauteur. Dans le cas d'une nouvelle construction (ou d'une surélévation) réalisée sur un terrain en pente, la différence entre la plus petite et la plus haute façade ne peut excéder plus de 3 mètres à l'égout du toit.

Une hauteur différente des constructions peut être admise ou imposée :

- Dans le cas d'hauteurs spécifiques définies dans les OAP.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction et de sa destination, devra, pour son expression architecturale et son aspect extérieur, s'inscrire harmonieusement dans les paysages communaux. Ceci n'exclut pas les constructions d'architecture contemporaine ou les constructions employant des techniques ou des matériaux d'intérêt environnemental (en application des dispositions de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme) dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti.

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

A) Prescriptions générales

De manière générale, les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture ou leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte :

- Au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- Aux sites,
- Aux paysages naturels et urbains,
- A la conservation des perspectives monumentales.

Au sein de la zone UX, les constructions neuves font l'objet d'une réflexion permettant d'assurer la qualité de leur insertion dans leur environnement bâti et naturel. Le traitement des façades, des toitures, des clôtures et du mobilier urbain et éclairage s'inscrit dans une composition d'ensemble permettant de garantir le respect des paysages bâtis comme naturels, tout en s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale.

Cependant, des éléments de facture contemporaine de qualité peuvent être utilisés, notamment dans le cadre d'extension, si ceux-ci :

- permettent de garder la lecture du bâtiment originel sans le dénaturer,
- permettent de répondre aux enjeux environnementaux et de sobriété énergétique du bâti.

B) Traitement des façades, matériaux et couleurs des constructions

Enduits, matériaux, revêtements :

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.).
- L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, en façade et en toiture.

L'utilisation de bois, de matériaux innovants ou de dispositifs particuliers liés à la mise en œuvre d'une démarche environnementale est autorisée.

Couleur :

L'usage de la couleur blanc pur (teinte de la gamme de RAL 9010) en tant que teinte principale du bâti est interdit hors détails architecturaux ou éléments de modénature.

L'usage de couleurs claires à albédo élevé doit cependant être privilégié dans une démarche environnementale.

Ouvertures et menuiseries extérieures :

Tout projet devra intégrer une réflexion sur les ouvertures et la manière dont elles jouent un rôle prépondérant dans l'agencement et le rythme des façades. Dans ce cadre, la diversité de formes et de proportion est à limiter.

Restauration de l'existant, extensions et annexes :

Lors de l'extension ou du réaménagement de bâtiments existants, les modifications de l'aspect extérieur doivent être réalisées en accord avec l'existant et s'inscrire dans une composition d'ensemble.

Les extensions et les annexes (garages, boxes, locaux techniques, etc.) des constructions existantes doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal. Le bois peut être utilisé.

C) Toitures et ouvertures de toit

Dispositions générales

La couverture des toitures doit permettre à la construction de s'intégrer dans l'environnement communal. Elle doit présenter une simplicité de volume, une unité de conception et s'inscrire dans une composition d'ensemble, en tenant compte notamment de l'ordonnancement de la façade.

Lors de l'extension ou du réaménagement de bâtiments existants, les modifications de l'aspect des toitures doivent être réalisées en accord avec l'existant et s'inscrire dans une composition d'ensemble.

Des dispositions différentes peuvent être acceptées de manière dérogatoire si la composition architecturale et la configuration du projet le nécessitent.

Formes et revêtements des toitures :

La réalisation de toitures-terrasses et/ou de faibles pentes (< 7°) est autorisée.

La pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales, qui permettent de limiter ou d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou qui visent une économie des ressources naturelles, est autorisée.

Ouvertures de toit :

Les verrières et les puits de lumière sont autorisés.

Capteurs solaires

Se reporter à l'article 13.

D) Clôtures, sauf dispositions contraires liées au PPRL du Bessin

Règles générales

De manière générale, les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect et recevoir un traitement de finition en accord avec la construction principale et son environnement.

Sont à privilégier les haies vives doublées ou non d'un grillage. Elles devront être composées d'au minimum trois essences végétales.

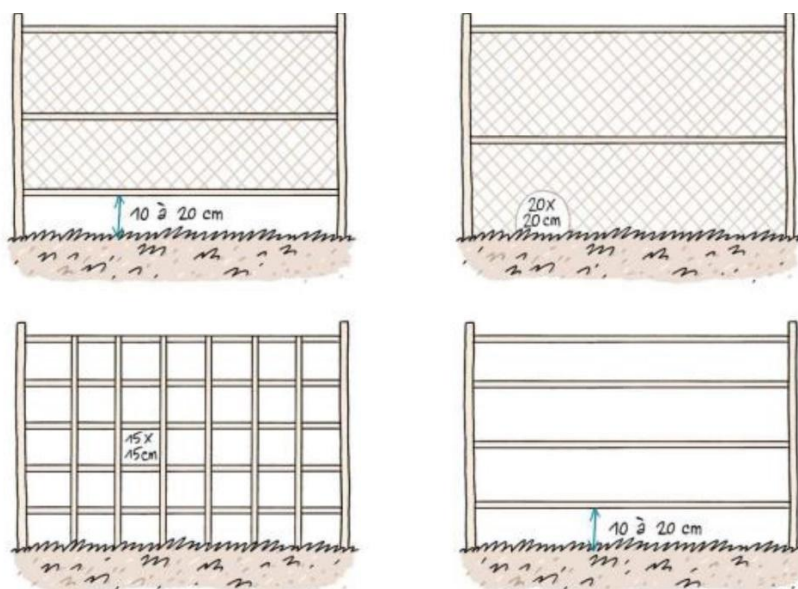
Les haies bocagères identifiées au règlement graphique supprimées doivent être remplacées.

Sont interdits :

- L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ;
- Les plaques bétons non enduites ;
- Les haies monospécifiques ;
- Les haies de résineux (thuya) ou d'essences invasives et/ou à pousse rapide (laurier palme, bambous, etc.).

Les murs et clôtures doivent prévoir des aménagements permettant le passage de la petite faune au niveau du sol (ouvertures dans les murs et murets, clôtures surélevées).

Schéma illustratif des types de clôtures permettant la circulation de la petite faune :



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune - © Bruxelles Environnement

Le long des berges des cours d'eau, en cas d'édification de clôtures, il s'agira de conserver un retrait suffisant permettant l'entretien de celles-ci.

Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue ne sont pas obligatoires.

La hauteur des clôtures sur rue ou en limite de voies privées ne peut excéder 2,50 mètres. Le cas échéant, elles peuvent s'aligner sur la hauteur des clôtures limitrophes existantes.

Elles doivent se présenter sous forme :

- De haies vives,
- De grillage sans dispositif intégré (lamelles) doublée ou non d'une haie vive. Dans ce cadre, la haie devra être d'une hauteur supérieure.

Les piliers sont autorisés pour encadrer les portails et les portillons. Les portails et portillons seront en harmonie avec la clôture.

Clôtures en limites séparatives

La hauteur des clôtures en limites séparatives ne peut excéder 2,50 mètres. Le cas échéant, elles peuvent s'aligner sur la hauteur des clôtures limitrophes existantes.

Elles doivent se présenter sous forme :

- De haies vives
- De murs-bahut d'une hauteur de 90 cm maximum, surmonté ou non d'une grille, d'un dispositif à claire-voie ou persienné et/ou doublé d'une haie vive.
- De grilles ou grillages sans dispositif intégré (lamelles), doublés ou non d'une haie vive. Dans ce cadre, la haie devra être d'une hauteur supérieure.

Franges agricoles et naturelles

En limite de zones naturelles (N) ou agricoles (A), les clôtures doivent être constituées de grillages doublés de haies indigènes, en particulier celles poussant spontanément sur le site.

E) Eléments techniques

Sauf impossibilité techniques démontrée :

- Les composteurs, les pompes à chaleurs, les citernes, les espaces de stockages des conteneurs à déchets et les récupérateurs d'eau doivent être dissimulés de la voie publique.
- Les antennes satellitaires doivent toujours, être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public. Elles doivent dans tous les cas être d'un coloris le plus proche possible des matériaux adjacents (toitures et façades).
- Pour les constructions nouvelles, les compteurs électriques, boîtes aux lettres et autres éléments techniques similaires doivent être intégrés dans la clôture ou en façade. Pour les constructions existantes, une telle intégration doit être favorisée.

Article 12 : Règles relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés

- [Se reporter à la prescription définie dans les dispositions communes à toutes les zones.](#)

Article 13 : Performances énergétiques et environnementales

Toute construction doit être conforme à la Réglementation Environnementale en vigueur.

- La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés ainsi que l'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables est encouragée au regard de 3 caractéristiques :
- Une performance énergétique.
- Un impact environnemental positif.
- Une pérennité de la solution retenue.
- L'implantation de ces dispositifs (panneau solaire, pompe à chaleur, etc.) doit être considérée comme un élément de composition architecturale à part entière.

L'installation de tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée dès lors qu'il ne nuit ni à la qualité architecturale du projet ni à la qualité urbaine des lieux telle qu'exigée au sein du règlement de la zone.

Elle doit faire l'objet d'une insertion judicieuse dans l'environnement sonore et urbain (teintes de toiture adaptées, masque paysager depuis les voies, zone de recul pour limiter l'incidence du bruit ou des odeurs des installations sur les propriétés voisines, etc.) En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine et à son esthétique.

Les matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre ou de favoriser la production d'énergie renouvelable, telle que les panneaux photovoltaïques, sont obligatoires sur les bâtiments commerciaux de plus de 500 m² et sur la moitié de la surface des parkings de plus de 500 m² qui leur sont associés (Article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation).

Afin d'assurer l'intégration de ces matériaux ou procédés de construction dans le milieu environnant et le bâti existant, il est notamment préconisé de recourir à des dispositifs sobres et adaptés à la couleur des toitures environnantes. Concernant la construction neuve à caractère contemporain, l'installation des panneaux solaires sera prise en compte dès la conception du projet. Les panneaux seront considérés comme des éléments d'architecture à part entière.

2.3. Traitement des espaces non bâtis

Article 14 : Plantations, surfaces non imperméabilisées ou espaces verts et récréatifs

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager minimum afin de participer à l'insertion de la construction dans son site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion des eaux pluviales. Les plantations existantes doivent être préservées ou remplacées par des plantations de nature et de hauteur équivalentes, notamment en limite séparative lorsqu'elles ne sont pas construites. Seules les essences locales de haies sont autorisées. Les haies de résineux (thuya) ou d'essences invasives et/ou à pousse rapide (laurier palme, bambous...) sont interdites. La plantation de plusieurs espèces sera privilégiée.

- Les clôtures grillagées seront doublées de haies d'essences locales.
- Des haies vives ou des arbres d'essences locales masqueront les aires de stockage extérieur et faciliteront l'intégration dans le paysage des constructions de grande dimension.
- L'espace situé dans la marge de recul fera l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.
- Les aires de stationnement publiques à destination des véhicules légers sont plantées à raison de 1 arbre pour 4 places.

La composition d'un espace vert d'un seul tenant et participant à la formation d'un îlot vert sera recherchée, en privilégiant le regroupement avec les espaces verts existants ou projetés, limitrophes.

Tout arbre de haute tige mature devra être conservé sauf à justifier :

- Que son état sanitaire ne permet pas sa conservation.
- Que le projet ne peut être implanté différemment au regard des autres dispositions du PLUi.
- Qu'il s'agit d'une essence allergène.

La surface d'espaces non imperméabilisés, qui devront être laissés libres de tout obstacle à l'infiltration des eaux de pluie dans le sol (construction, terrasse ou parking imperméable...) correspondra :

- aux espaces non construits de l'unité foncière, hors voirie et accès PMR.

Sont pris en compte dans les espaces non imperméabilisés :

- Les espaces aménagés sur dalle, en toiture ou terrasse avec minimum 50 centimètres d'épaisseur de terre.
- Les chemins piétons, à condition que leur emprise demeure perméable, et les aires de jeux.
- Les revêtements semi-perméables (pavés non jointés ou drainants, graviers, parkings engazonnés) à condition qu'ils soient limités aux espaces de circulation et aux aires de stationnement en surface.

Article 15 : Éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique

- [Se reporter à la prescription définie dans les dispositions communes à toutes les zones.](#)

2.4. Stationnement

Article 16 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés

Dispositions générales

Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur. Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet.

Normes de stationnement

Le stationnement doit être suffisant en nombre et en surface, y compris pour les manœuvres, et répondre aux besoins engendrés par l'usage de la construction. Les aires de stationnement devront être adaptées en fonction des besoins des destinations autorisées, de manière également à les mutualiser afin de ne pas dénaturer le site. Elles devront être réalisées de manière perméable et aisément réversible.

Normes de stationnement des véhicules automobiles :

Constructions à destination de **bureaux** et **activités de services avec l'accueil d'une clientèle** :

- Au moins 1 place de stationnement par tranche entière de 35m² de SP. Ce quota pourra être réduit au maximum à 1 place/100m² de SP, pour tenir compte de la nature de l'activité et de la fréquentation.

Constructions à destination des **autres activités économiques** et des **EISCP** :

- Au moins 1 place de stationnement par tranche entière de 100m² de SP. Ce quota pourra être réduit au maximum à 1 place/200m² de SP, pour tenir compte de la nature de l'activité et de la fréquentation.

Article 17 : Obligations minimales pour les vélos

Les établissements prévoiront, sur les espaces communs, une aire de stationnement équipée pour le stationnement des vélos dont la taille sera proportionnée à la nature de leur activité et à leur capacité d'accueil

AUX3 – Équipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Article 18 : Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

Les accès débouchant sur les voies doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic, de façon à éviter toute contrainte pour la circulation générale. Leur localisation sera choisie en tenant compte des plantations existantes, de l'éclairage public, des aménagements cyclables et de tout autre mobilier urbain des emprises publiques afin de ne pas devoir déplacer ou altérer ces éléments dans le cadre du projet.

Aucun accès privatif pour les véhicules automobiles ne sera autorisé sur les chemins dont la largeur ou l'équipement est incompatible avec la circulation publique (autre qu'agricole).

Article 19 : Voies

Les constructions et les aménagements seront desservis par des voies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ainsi que l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies à créer doivent présenter une largeur (emprise totale de la voie, tout mode) minimale de :

- **4 mètres** lorsque leur longueur est inférieure à 50 mètres et/ou si elles sont à sens unique.
- **6 mètres** lorsque leur longueur est supérieure à 50 mètres.

Elles seront aménagées dans leur partie terminale si cela est nécessaire aux véhicules de services ou de secours.

Il sera imposé à toute nouvelle opération d'aménagement de raccorder sa voirie (rue et chemin piétonnier ou cyclable), en espace non privatif, à la voirie existante ou aux opérations contiguës possibles ultérieurement.

3.2. Desserte par les réseaux

Article 20 : Conditions de desserte des terrains pas les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

Remarque générale :

Les raccordements aux différents réseaux devront être étudiés avec les services techniques compétents et aménagés de façon à limiter au maximum leur impact sur les espaces publics.

Eau destinée à la consommation humaine :

Toute construction qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public. À défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit assurer sa conformité avec la réglementation.

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle qui suppose la production d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, sauf s'il n'y a pas de réseau collectif d'assainissement au droit de l'unité foncière concernée. Dans ces cas, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs d'assainissement semi-collectifs ou autonomes conformes aux normes en vigueur.

En cas d'assainissement semi-collectif, l'arrêté du 7 septembre 2009 modifié doit être respecté pour des installations dont la capacité de traitement est inférieure à 1,2 kg/j de DB05 (soit 20 équivalent-habitants), ou l'arrêté du 21 juillet 2015 pour les installations dont la capacité est supérieure à 20 équivalents-habitants.

Les aménageurs et constructeurs réaliseront, sur leur unité foncière et à leur charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant d'infiltrer les eaux traitées de l'assainissement non collectif. En cas d'impossibilité physique ou de capacité d'infiltration des sols insuffisante, justifiée par une étude de sol et de filière, les eaux traitées pourront être dirigées en totalité ou pour partie vers un exutoire (existant ou à créer), sous réserve de l'accord du propriétaire.

Les eaux résiduaires provenant des industries, des commerces et activités de services seront, suivant la nature des effluents, soumises à prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement.

Pour rappel : il sera fait application du L1331-10 du Code de la santé publique prévoyant que tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la collectivité compétente et que cette autorisation fixe les conditions du raccordement.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'infiltration directe des eaux pluviales sans jamais faire obstacle à leur libre écoulement ni augmenter le ruissellement et les nuisances par rapport à la situation initiale. Les aménageurs et constructeurs réaliseront, sur leur unité foncière et à leur charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant d'infiltrer les eaux pluviales sur leur terrain.

En cas d'impossibilité physique ou de capacité d'infiltration des sols insuffisante, des aménagements différents pourront être acceptés (rejet vers le réseau pluvial, rejet vers la canalisation publique de collecte...) avec un contrôle du débit de rejet et de la qualité des eaux rejetées adapté à la nature des sols. Ce rejet se fera dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs et de la réglementation :

- Si le terrain concerné se trouve dans une zone de risques liés aux inondations par remontée de nappe : se reporter au plan des risques naturels « eau » (pièce 4.3.1).
- Si les OAP précisent des dispositions différentes.
- S'il est démontré que les aménagements alternatifs susmentionnés sont techniquement irréalisables (nature du sol, topographie...) ou induisent des nuisances pour des tiers.
- Si le terrain mesure moins de 300 m².
- S'il est mis en place un dispositif commun à plusieurs constructions sur différents terrains.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sur tout terrain sont à la charge du constructeur.

Article 21 : Électricité – Téléphone – Internet

Si l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux seront enterrés.

Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

Dispositions applicables à la zone A

La zone **A** correspond aux secteurs, équipés ou non, destinés à une mise en valeur agricole en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique de leurs terres. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux activités prolongeant l'acte de production (dont le stockage et l'entretien du matériel), et les constructions et installations nécessaires aux EICSP y sont autorisées

Elle possède plusieurs secteurs :

Le secteur **A*** interdit toute construction, même à destination agricole, en raison du caractère humide des parcelles ou de considérations paysagères. Le secteur **Ax** qui correspond à un secteur de taille et de capacité limitée (STECAL) destiné à l'accueil d'activités économiques, artisanales et d'entreposage

A1 – Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

1.1. Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone, sauf dispositions spécifiques contraires prévues par l'article A.1.1.2. :

- Autorisation : ✓
- Autorisation sous conditions : *
- Interdiction : X

Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des constructions nouvelles et changements de destination faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme à compter de la date d'approbation du PLUi.

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT X / AUTORISE ✓	AUTORISÉ SOUS CONDITIONS notamment de ne pas générer de nuisances et d'être compatibles avec le caractère de la zone
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	✓ sauf en A*	
	Exploitations forestières	X	
Habitation	Logement	En A : * En A* : X	Les habitations nécessaires et liées aux exploitations agricoles sont autorisées sous réserve d'être situées à moins de 100 mètres de constructions agricoles préexistantes sur l'exploitation.
	Hébergement	X	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	*	En Ax uniquement, sous réserve de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une	*	En Ax uniquement, sous réserve de ne pas être incompatible avec l'exercice

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT X /AUTORISE ✓	AUTORISÉ SOUS CONDITIONS notamment de ne pas générer de nuisances et d'être compatibles avec le caractère de la zone
	<i>clientèle</i>		d'une activité agricole ou pastorale et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
	<i>Hôtels</i>	X	
	<i>Autres hébergements touristiques</i>	X	
	<i>Cinéma</i>	X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	*	<i>Les EICSP sont autorisés sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sauf A*</i>
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	*	<i>Les EICSP sont autorisés sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde d'espaces naturels et des paysages, sauf en A*</i>
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	X	
	<i>Salle d'art et de spectacles</i>	X	
	<i>Équipements sportifs</i>	X	
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>	*	<i>En Ax uniquement, sous réserve de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages</i>
	<i>Entrepôts</i>	*	
	<i>Bureaux</i>	X	
	<i>Centres de congrès et d'exposition</i>	X	
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	X	

En sus du tableau ci-dessus et des dispositions communes à toutes les zones (article 5 « Prescriptions d'interdiction et de limitation de constructibilité »), **sont interdits** :

- Les constructions nouvelles, de quelque destination que ce soit, entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone, soit pour la commodité du voisinage (bruit, odeur, fumée, trafic routier), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.
- Les travaux d'affouillement et d'exhaussement de sol à l'exception de ceux qui seraient nécessaires à la réalisation d'un projet public ou d'intérêt collectif autorisé dans la zone.

- **Sauf en Ax** : tout dépôt de déchets ou matériaux.

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

Les constructions autorisées ci-dessus et ci-dessous doivent être conformes au PPRL Bessin.

Les extensions et les annexes (garages, boxes, locaux techniques, etc.) des constructions existantes sont autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent avec cohérence au contexte architectural local et de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole.

Dans la zone A des communes littorales :

- Les plantations, aménagements et installations ne sont autorisés que s'ils sont nécessaires à la mise en valeur des sites et paysages, et en particulier à leur fréquentation par le public (cheminements aménagés, dont pistes cyclables, objets mobiliers, poste d'observation, installations sanitaires, aires de stationnement, aires de pique-nique, etc.) et ce, dans le respect des dispositions de la Loi Littoral.

Dispositions concernant les EICSP :

- Les EICSP sont autorisés sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dispositions concernant les logements autorisés sous conditions :

- Sauf en A*, les logements sont autorisés s'ils sont indispensables à l'exploitation et sous réserve qu'ils soient implantés à moins de 100 mètres de constructions agricoles préexistantes sur le site l'exploitation.

Dispositions concernant les constructions agricoles ou liées à l'activité agricole :

- Les constructions à usage agricole (abris pour animaux, serres...) qui font moins de 40m² d'emprise au sol, et sont des annexes ou non de logements, sont autorisées si elles ne conduisent pas à la création de SP et qu'elles sont implantées à au moins 25m d'une limite séparative de propriété. Elles ne pourront alors ultérieurement ni être agrandies ni changer d'usage.
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités liées à l'exploitation agricole, dont les constructions et installations nécessaires au stockage ou à l'entretien de matériel agricole (dans les conditions fixées par l'article R151-23 du CU), sont autorisées : aire naturelle de camping, accueil à la ferme, vente/transformation des productions de l'exploitation). Elles le sont sous réserve du respect de l'article L121-10 du CU (Loi Littoral).

Dispositions concernant les changements de destination autorisés :

- [Se reporter à la prescription définie dans les dispositions communes à toutes les zones.](#)

Dispositions concernant le secteur Ax :

- Les constructions, aménagements et installations nécessaires à des activités d'artisanat (sans activité commerciale de vente de biens), de services, d'industrie ou d'entrepôt sont autorisés.
- Les EICSP compatibles avec ces activités sont autorisés.
- Le changement de destination au profit des équipements et activités précédentes est autorisé.

1.2. Diversité de l'habitat et des usages

Article 3 : Diversification des typologies de logements

Cet article n'est pas réglementé.

Article 4 : Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements

Cet article n'est pas réglementé.

Article 5 : Préservation de la diversité commerciale

Cet article n'est pas réglementé.

A2 – Caractéristiques architecturale, urbaine et écologique

2.1. Volumétrie et implantations des constructions

Article 6 : Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas (L. 111-7) :

- Aux constructions liées aux infrastructures routières ou nécessaires à leur fonctionnement.
- Aux services publics exigeant une proximité immédiate des infrastructures de transports.
- Bâtiments d'exploitation agricole.
- Réseaux d'intérêt public.
- Infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.
- Dans le cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes.

Les constructions devront s'implanter en recul des voies et emprises publiques de **3 mètres** minimum.

De plus, en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions devront s'implanter suivant les dispositions suivantes :

- Routes classées à grande circulation : avec un recul au moins égal à 75 mètres de l'axe.
- RN13 : avec un recul au moins égal à 100 mètres de l'axe.

Article 7 : Implantations par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront s'implanter **en limite séparative** ou en retrait par rapport aux limites séparatives de **3 mètres** minimum.

Cette distance minimale est portée à **15 mètres**, sauf pour les constructions à usage d'habitation, lorsque ces limites séparent cette zone agricole d'une zone d'habitation existante ou future (U ou AU).

Les constructions de moins de 20 m² d'emprise au sol, les ouvrages enterrés et les EICSP devront être implantés : soit **en limite séparative**, soit avec un retrait des limites séparatives de **1 mètre** minimum.

Article 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres

- Les annexes des constructions d'habitation devront être implantées de telle sorte que le point le plus proche de la construction à édifier ne soit pas situé à plus de 30 mètres de la construction principale, que cette dernière soit dans la zone ou non.

Une annexe de moins de 40m² d'emprise au sol et qui ne conduit pas à la création de SP (type abris pour animaux) pourra être implantée à une distance du logement dont elle dépend au plus égale à 150 mètres.

- Elle ne pourra alors ultérieurement ni être agrandie ni changer de destination.
- Elle sera de plus implantée à au moins 25 mètres d'une limite séparative de propriété.

Article 9 : Emprise au sol maximale des constructions

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux EICSP et aux constructions à usage agricole.

L'emprise au sol des nouvelles annexes à la date d'approbation du PLUi ne peut excéder 40 m². L'extension des constructions principales est limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation.

Dans les secteurs Ax :

- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **20%** de la superficie de l'unité foncière.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux EICSP.

Les constructions agricoles ne doivent pas dépasser la hauteur maximale de **15 mètres**.

Les constructions à destination de logement ne doivent pas dépasser la hauteur maximale de :

- **7 mètres** au faitage et **4 mètres** à l'égout (R+combles)
- **6 mètres** au point le plus haut de l'attique et **4 mètres** à l'acrotère (R+attique)
- Soit 1 niveau droit maximum + 1 niveau sous combles ou en attique

La hauteur des constructions annexes ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'acrotère ou à l'égout de la toiture.

Des hauteurs différentes à celles établies pourront être acceptées :

- Dans le cas d'ouvrages techniques : cheminée, antenne, tour de séchage, silos, etc.
- Une nouvelle construction principale s'inscrivant entre deux constructions voisines déjà existantes pourra présenter une hauteur supérieure aux règles établies sous réserve de respecter les mêmes volume et hauteur que lesdites constructions voisines déjà existantes.
- L'extension d'une construction existante pourra présenter une hauteur supérieure aux règles établies sous réserve de respecter les mêmes volume et hauteur que la construction déjà existante.

Dans les secteurs Ax :

- La hauteur maximale autorisée est de 10 mètres au point le plus haut de l'attique.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction et de sa destination, devra, pour son expression architecturale et son aspect extérieur, s'inscrire harmonieusement dans les paysages communaux. Ceci n'exclut pas les constructions d'architecture contemporaine ou les constructions employant des techniques ou des matériaux d'intérêt environnemental (en application des dispositions de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme) dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti.

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

A) Prescriptions générales

De manière générale, les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture ou leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte :

- Au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- Aux sites,
- Aux paysages naturels ou urbains,
- A la conservation des perspectives monumentales.

La réhabilitation ou la modification d'une construction ancienne doit permettre la conservation, l'amélioration et/ou la restitution de ses spécificités architecturales (volumes, percements et matériaux notamment). À cet effet, des dispositions différentes de celles prévues dans les sections B (traitements des façades, matériaux et couleurs des constructions) et C (toitures et ouvertures du toit) pourront être autorisées.

Cependant, des éléments de facture contemporaine de qualité peuvent être utilisés, notamment dans le cadre d'extension, si ceux-ci :

- permettent de garder la lecture du bâtiment originel sans le dénaturer,
- permettent de répondre aux enjeux environnementaux et de sobriété énergétique du bâti.

Bien qu'il soit privilégié des constructions faisant appel au vocabulaire architectural traditionnel, des constructions d'architectures contemporaines peuvent être acceptées.

L'ensemble des dispositions suivantes ne s'impose pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, si les conditions d'utilisation ou si des considérations architecturales le justifient.

B) Traitement des façades, matériaux et couleurs des constructions

Enduits, matériaux, revêtements :

De manière générale est privilégiée l'utilisation de matériaux traditionnels (pierre locale) qui s'harmonisent avec les constructions existantes (couleurs beiges, ocrées). L'utilisation de la pierre et des maçonneries enduites est recommandée pour les matériaux de façade.

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.).
- Pour les constructions dédiées à de « l'Habitat » (R.151-8), l'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, en façade et en toiture.

Les bâtiments à destination d'activités agricoles pourront être réalisés en bardage.

Les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille, éléments vitrés, éléments de modénatures, d'encadrement, de bandeau, de chaînage, de corniche...) ne doivent pas être recouverts ou recevoir de mise en peinture. Dans ce cadre, les façades en briques décorées doivent être préservées des enduits et des peintures.

L'usage d'éléments de modénature ou de détails architecturaux peut être mis en valeur par un traitement contrasté.

L'utilisation de bois, de matériaux innovants ou de dispositifs particuliers liés à la mise en œuvre d'une démarche environnementale est autorisée.

Doivent être conservés lisibles, et si nécessaire restaurés :

- Les devantures commerciales anciennes en menuiserie ;
- La pierre de taille ;
- Les éléments décoratifs (modénature, briques d'encadrements de baies, chaînes d'angle, bandeaux et corniches moulurées, décor de briques polychrome, etc.);
- Les pans de bois et les remplissages en torchis ou en brique.

Couleur :

De manière générale, il sera privilégié des coloris rappelant les teintes locales, choisies en réflexion avec les constructions existantes.

L'usage de la couleur blanc pur (teinte de la gamme de RAL 9010) en tant que teinte principale du bâti est interdit (hors détails architecturaux ou éléments de modénature).

Dans le cas de bâtiments réalisés en bardage, la teinte utilisée devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site.

Ouvertures et menuiseries extérieures :

Tout projet devra intégrer une réflexion sur les ouvertures et la manière dont elles jouent un rôle prépondérant dans l'agencement et le rythme des façades. Dans ce cadre, la diversité de formes et de proportion est à limiter.

L'ajout de volets roulants extérieurs est autorisé, mais devra garantir une cohérence architecturale d'ensemble avec le bâti existant, notamment dans le cas de bâti ancien.

Restauration de l'existant, extensions et annexes :

Lors de l'extension ou du réaménagement de bâtiments existants, les modifications de l'aspect extérieur doivent être réalisées en accord avec l'existant et s'inscrire dans une composition d'ensemble. Néanmoins, dans ce cadre, une écriture moderne pourra être autorisée.

Les extensions et les annexes (garages, boxes, locaux techniques, etc.) des constructions existantes doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal. Le bois peut être utilisé à condition de respecter le caractère de l'environnement bâti.

Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent par leurs matériaux et formes avec la construction principale. Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe, soit en s'intégrant dans le volume principal de l'habitation ou des annexes, soit en s'y adossant à la manière d'une dépendance.

Les abris de jardin auront un aspect simple, avec la possibilité d'utiliser le bois pour les façades.

C) Toitures et ouvertures de toit

Dispositions générales :

La composition des toitures devra permettre à la construction de s'harmoniser avec le tissu environnant en reprenant les formes traditionnelles. S'agissant du bâti à destination d'habitat uniquement, la couverture des toitures doit permettre à la construction de s'intégrer dans l'environnement communal en respectant l'aspect dominant des couvertures existantes. Elle doit présenter une simplicité de volume, une unité de conception et s'inscrire dans une composition d'ensemble, en tenant compte notamment de l'ordonnement des façades.

Lors de l'extension ou du réaménagement de bâtiments existants, les modifications de l'aspect des toitures et le recours à des châssis de toit ou lucarne doivent être réalisées en accord avec l'existant et s'inscrire dans une composition d'ensemble.

Des dispositions différentes peuvent être acceptées de manière dérogatoire si la composition architecturale et la configuration du projet le nécessitent.

L'ensemble de ces dispositions générales et suivantes ne s'applique pas aux vérandas.

Formes et revêtements des toitures :

Le bâti à destination autre que d'habitat n'est pas réglementé dans cette section.

S'agissant du bâti à destination d'habitat :

- La forme des toitures devra s'inscrire en continuité avec les toitures existantes dans l'environnement immédiat. Pour ce faire, elle présentera une simplicité des formes à deux ou quatre pentes. Lorsque l'implantation se fait en limite séparative, elle pourra ne présenter qu'une seule pente.
- La pente des toitures sera comprise entre 40 et 60°, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Cette disposition ne s'applique pas lors de l'installation d'un dispositif de production d'énergie renouvelable.
- La réalisation de toitures-terrasses et/ou de faibles pentes (<7°) est autorisée.
- La pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales, qui permettent de limiter ou d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou qui visent une économie des ressources naturelles, est autorisée.
- Sont admises les tuiles et les ardoises. D'autres matériaux peuvent être envisagés sous réserve qu'ils s'intègrent avec cohérence au contexte architectural local. Le choix des couvertures devra également tenir compte des contraintes techniques propres au projet.
- En cas de réfection totale de la toiture, il doit être recherché une harmonie avec les couvertures environnantes, sauf si l'aspect original de la construction est remis en cause par cette harmonisation.

En conséquence, les couvertures d'aspect ondulé, plastique ou fibrociment sont interdites sur le bâti à destination d'habitation, quelle que soit leur teinte.

Ouvertures de toit :

Les châssis de toit doivent être encastrés, sans débord sur le plan de la toiture et présenter un rapport vertical (plus haut que large). Ils doivent avoir un rapport proportionné aux baies de la construction.

L'ajout de volets roulants extérieurs posés sur châssis de toit est autorisé, mais devra garantir une cohérence architecturale d'ensemble avec le bâti existant, notamment dans le cas de bâti ancien.

Les fenêtres de toit doivent :

- Ne pas dépasser le format châssis à bâtière traditionnel,
- Être intégré dans le plan de toiture dans les constructions anciennes,
- Par exception, une ou deux fenêtres de toit de plus grand format peuvent être autorisées sous réserve d'être de bonne composition architecturale.

Les verrières et les puits de lumière sont autorisés.

Capteurs solaires

Se reporter à l'article 13.

D) Clôtures, sauf dispositions contraires liées au PPRL du Bessin

Règles générales

De manière générale, les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect et recevoir un traitement de finition en accord avec la construction principale et son environnement.

Les murs de clôture d'aspect traditionnel, y compris leurs éléments de détail (piliers, grilles et portails), seront préservés et restaurés avec les techniques et matériaux d'origine.

Les haies bocagères identifiées au règlement graphique supprimées doivent être remplacées.

Sont à privilégier :

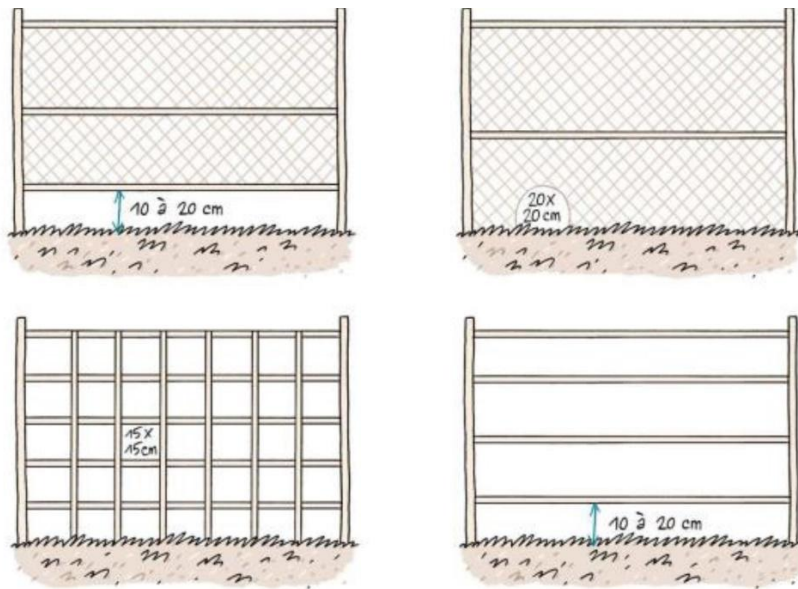
- Dans les secteurs identifiés sur le règlement graphique « secteur à enjeu patrimonial et architectural » (L151-19), les murs en pierres apparentes jointoyées à la chaux ou les clôtures pleines à condition que celles-ci soient recouvertes d'un enduit ton pierre claire à base de chaux.
- Les haies vives doublées ou non d'un grillage. Les essences végétales locales sont à privilégier. Elles devront être composées d'au minimum trois essences végétales.

Sont interdits :

- L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ;
- Les plaques de béton non enduites ;
- Les haies monospécifiques ;
- Les haies de résineux (thuya) ou d'essences invasives et/ou à pousse rapide (laurier palme, bambous, etc.).

Les murs et clôtures doivent prévoir des aménagements permettant le passage de la petite faune au niveau du sol (ouvertures dans les murs et murets, clôtures surélevées).

Schéma illustratif des types de clôtures permettant la circulation de la petite faune :



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune - © Bruxelles Environnement

Le long des berges des cours d'eau, en cas d'édification de clôtures, il s'agira de conserver un retrait suffisant permettant l'entretien de celles-ci

Clôtures sur rue :

Les clôtures sur rue ne sont pas obligatoires.

En sous-secteur Ax, la hauteur des clôtures sur rue ou en limite de voie privée ne peut excéder 2,50 m.

Lors de l'édification de nouvelles clôtures, celles-ci doivent se présenter sous forme :

- De murs pleins en pierre ou maçonnerie recouverts d'un enduit teinté dans la masse à base de ciment-pierre ou de chaux blanche,
- De murs-bahut, d'une hauteur de 90 cm maximum, surmontés ou non d'une grille, d'un dispositif à claire-voie ou persienné et/ou d'une haie vive. D'une haie vive
- De grilles ou grillages sans lamelles intégrées, doublés ou non d'une haie vive. Dans ce cadre, la plantation de la haie devra être d'une hauteur supérieure.

Les piliers sont autorisés pour encadrer les portails et les portillons. Les portails et portillons seront en harmonie avec la clôture.

Clôtures en limites séparatives :

En sous-secteur Ax, la hauteur des clôtures en limites séparatives ne peut excéder 2,50m.

Lors de l'édification de nouvelles clôtures, celles-ci doivent se présenter sous la forme :

- De haies vives,
- De murs pleins en pierre ou maçonnerie recouverte d'un enduit teinté dans la masse à base de ciment-pierre ou de chaux blanche,
- De murs bahut, d'une hauteur de 90 cm maximum, surmonté ou non d'une grille, d'un dispositif à claire-voie ou persienné, de panneaux pleins (hors béton) et/ou doublés d'une haie vive
- De panneaux pleins (hors béton) sur toute la hauteur des clôtures
- De grille ou grillage sans lamelles intégrées, doublée ou non d'une haie vive. Dans ce cadre, la haie devra être d'une hauteur supérieure.

E) Eléments techniques

Sauf impossibilité technique démontrée :

- Les composteurs, les pompes à chaleur, les citernes, les espaces de stockage des conteneurs à déchets et les récupérateurs d'eau doivent être dissimulés de la voie publique.
- Les antennes satellitaires doivent toujours, être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public. Elles doivent dans tous les cas être d'un coloris le plus proche possible des matériaux adjacents (toitures et façades).
- Pour les constructions nouvelles, les compteurs électriques, boîtes aux lettres et autres éléments techniques similaires doivent être intégrés dans la clôture ou en façade. Pour les constructions existantes, une telle intégration doit être favorisée.

Article 12 : Règles relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés

- [Se reporter à la prescription définie dans les dispositions communes à toutes les zones.](#)

Article 13 : Performances énergétiques et environnementales

Toute construction doit être conforme à la Réglementation Environnementale en vigueur.

- La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés ainsi que l'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables est encouragée au regard de 3 caractéristiques :
 - Une performance énergétique.
 - Un impact environnemental positif.
 - Une pérennité de la solution retenue.
- L'implantation de ces dispositifs (panneau solaire, pompe à chaleur, etc.) doit être considérée comme un élément de composition architecturale à part entière.

L'installation de tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée dès lors qu'il ne nuit ni à la qualité architecturale du projet ni à la qualité urbaine des lieux telle qu'exigée au sein du règlement de la zone.

Elle doit faire l'objet d'une insertion judicieuse dans l'environnement sonore et urbain (teintes de toiture adaptées, masque paysager depuis les voies, zone de recul pour limiter l'incidence du bruit ou des odeurs des installations sur les propriétés voisines, etc.) En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine et à son esthétique.

L'implantation de panneaux photovoltaïques devra se faire prioritairement de manière à ne pas être visible depuis l'espace public, auquel cas, leur insertion devra être travaillée pour s'intégrer harmonieusement, depuis la rue, dans le paysage et le caractère architectural environnant.

2.3. Traitement des espaces non bâtis

Article 14 : Plantations, surfaces non imperméabilisées ou espaces verts et récréatifs

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager minimum afin de participer à l'insertion de la construction dans son site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion des eaux pluviales. Les plantations existantes doivent être préservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Seules les essences locales de haies sont autorisées. Les haies de résineux (thuya) ou d'essences invasives et/ou à pousse rapide (laurier palme, bambous...) sont interdites. La plantation de plusieurs espèces sera privilégiée.

- Les clôtures grillagées seront doublées de haies d'essences locales.
- Des haies vives ou des arbres d'essences locales masqueront les aires de stockage extérieur et faciliteront l'intégration dans le paysage des constructions de grande dimension.
- L'espace situé dans la marge de recul fera l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.

Tout projet de construction devra justifier du maintien de la plantation d'arbres en privilégiant une diversité d'essences locales et à raison d'un arbre minimum pour 100 m² de pleine terre.

La composition d'un espace vert d'un seul tenant et participant à la formation d'un îlot vert sera recherchée, en privilégiant le regroupement avec les espaces verts existants ou projetés, limitrophes.

Tout arbre de haute tige mature devra être conservé sauf à justifier :

- Que son état sanitaire ne permet pas sa conservation.
- Que le projet ne peut être implanté différemment au regard des autres dispositions du PLUi.
- Qu'il s'agit d'une essence allergène.

La surface d'espaces non imperméabilisés, qui devra être laissée libre de tout obstacle à l'infiltration des eaux de pluie dans le sol (construction, terrasse ou parking imperméable...) sera au moins égale à :

- **75%** de la superficie de l'unité foncière avec minimum **60%** en pleine terre.

Sont pris en compte dans les espaces non imperméabilisés :

- Les espaces aménagés sur dalle, en toiture ou terrasse avec minimum 50 centimètres d'épaisseur de terre.
- Les chemins piétons, à condition que leur emprise demeure perméable, et les aires de jeux.
- Les revêtements semi-perméables (pavés non jointés ou drainants, graviers, parkings engazonnés) à condition qu'ils soient limités aux espaces de circulation et aux aires de stationnement en surface.

Article 15 : Éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique

- [Se reporter à la prescription définie dans les dispositions communes à toutes les zones.](#)

2.4. Stationnement

Article 16 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés

Dispositions générales

Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur. Les aires de stationnement non couvertes doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet.

Normes de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies. **Dans les secteurs Ax** : le recul des porches et portails doit permettre le stationnement de véhicules en dehors de la chaussée lors des manœuvres d'entrée et sortie de propriétés.

Article 17 : Obligations minimales pour les vélos

Cet article n'est pas réglementé.

A3 – Équipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Article 18 : Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

Chaque terrain doit disposer d'un accès de 3 mètres de largeur minimum. S'il est destiné à la desserte de plus de quatre logements, il aura les caractéristiques applicables aux voies (définies ci-dessous).

Les accès débouchant sur les voies doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic, de façon à éviter toute contrainte pour la circulation générale. Leur localisation sera choisie en tenant compte des plantations existantes, de l'éclairage public, des aménagements cyclables et de tout autre mobilier urbain des emprises publiques afin de ne pas devoir déplacer ou altérer ces éléments dans le cadre du projet.

Aucun accès privatif pour les véhicules automobiles ne sera autorisé sur les chemins dont la largeur ou l'équipement est incompatible avec la circulation publique (autre qu'agricole).

Article 19 : Voies

Les constructions et les aménagements seront desservis par des voies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ainsi que l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies à créer doivent présenter une largeur (emprise totale de la voie, tout mode) minimale de :

- **4 mètres** lorsque leur longueur est inférieure à 50 mètres et/ou si elles sont à sens unique.
- **6 mètres** lorsque leur longueur est supérieure à 50 mètres.

Elles comprendront une voie partagée pour les piétons et cyclistes.

Les voies à créer en impasse, dont l'entrée, unique, fait également office de sortie pour ses usagers, seront aménagées dans leur partie terminale si cela est nécessaire aux véhicules de services ou de secours.

Il sera imposé à toute nouvelle opération d'aménagement de raccorder sa voirie (rue et chemin piédestre ou cyclable), en espace non privatif, à la voirie existante ou aux opérations contiguës possibles ultérieurement.

3.2. Desserte par les réseaux

Article 20 : Conditions de desserte des terrains pas les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'énergie, notamment d'électricité

Remarque générale :

Les raccordements aux différents réseaux devront être étudiés avec les services techniques compétents et aménagés de façon à limiter au maximum leur impact sur les espaces publics.

Eau destinée à la consommation humaine :

Toute construction qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public. À défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit assurer sa conformité avec la réglementation.

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle qui suppose la production d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, sauf s'il n'y a pas de réseau collectif d'assainissement au droit de l'unité foncière concernée. Dans ces cas, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs d'assainissement semi-collectifs ou autonomes conformes aux normes en vigueur.

En cas d'assainissement semi-collectif, l'arrêté du 7 septembre 2009 modifié doit être respecté pour des installations dont la capacité de traitement est inférieure à 1,2 kg/j de DB05 (soit 20 équivalent-habitants), ou l'arrêté du 21 juillet 2015 pour les installations dont la capacité est supérieure à 20 équivalents-habitants.

Les aménageurs et constructeurs réaliseront, sur leur unité foncière et à leur charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant d'infiltrer les eaux traitées de l'assainissement non collectif. En cas d'impossibilité physique ou de capacité d'infiltration des sols insuffisante, justifiée par une étude de sol et de filière, les eaux traitées pourront être dirigées en totalité ou pour partie vers un exutoire (existant ou à créer), sous réserve de l'accord du propriétaire.

Les eaux résiduaires provenant des industries, des commerces et activités de services seront, suivant la nature des effluents, soumises à prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement.

Pour rappel : il sera fait application du L1331-10 du Code de la santé publique prévoyant que tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la collectivité compétente et que cette autorisation fixe les conditions du raccordement.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'infiltration directe des eaux pluviales sans jamais faire obstacle à leur libre écoulement ni augmenter le ruissellement et les nuisances par rapport à la situation initiale. Les aménageurs et constructeurs réaliseront, sur leur unité foncière et à leur charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant d'infiltrer les eaux pluviales sur leur terrain.

En cas d'impossibilité physique ou de capacité d'infiltration des sols insuffisante, des aménagements différents pourront être acceptés (rejet vers le réseau pluvial, rejet vers la canalisation publique de collecte...) avec un contrôle du débit de rejet et de la qualité des eaux rejetées adapté à la nature des sols. Ce rejet se fera dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs et de la réglementation :

- Si le terrain concerné se trouve dans une zone de risques liés aux inondations par remontée de nappe : se reporter au plan des risques naturels « eau » (pièce 4.3.1).
- Si les OAP précisent des dispositions différentes.
- S'il est démontré que les aménagements alternatifs susmentionnés sont techniquement irréalisables (nature du sol, topographie...) ou induisent des nuisances pour des tiers.
- Si le terrain mesure moins de 300 m².
- S'il est mis en place un dispositif commun à plusieurs constructions sur différents terrains.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sur tout terrain sont à la charge du constructeur.

Article 21 : Électricité – Téléphone – Internet

Si l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux seront enterrés.

Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

Dispositions applicables à la zone N

La zone **N** correspond aux secteurs naturels ou forestiers à préserver en raison de leur qualité paysagère et environnementale ou de la présence d'une exploitation forestière. Elle peut intégrer des secteurs bâtis, dont le présent règlement d'urbanisme ou l'application de la Loi littoral limitent strictement l'expansion.

La zone **N** autorise les constructions et installations agricoles.

Elle possède plusieurs secteurs :

Le secteur **N*** correspond aux secteurs remarquables dans lesquels la protection est renforcée.

Le secteur **NL** correspond aux secteurs naturels accueillants des activités de loisirs ou de tourisme.

Le secteur **NLm** correspond au secteur du mémorial de Ver-sur-Mer et son cheminement initiatique.

Le secteur **NJ** correspond aux secteurs de jardins privés en interface avec la zone naturelle ou agricole.

Le secteur **NE** correspond aux sites ayant vocation à accueillir des dispositifs de production d'énergies renouvelables.

Le secteur **NC** correspond au secteur aménageable pour l'annexe d'un cimetière communal sur la commune de Colombiers-sur-Seulles.

Le secteur **Npk** correspond aux secteurs naturels aménageables pour l'accueil de projets de parkings.

Le secteur **Nx** correspond aux secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL) destinés à l'accueil d'activités économiques, artisanales et d'entrepasage.

N1 – Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

1.1. Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone, sauf dispositions spécifiques contraires prévues par l'article A.1.1.2. :

- Autorisation : ✓
- Autorisation sous conditions : *
- Interdiction : X

Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des constructions nouvelles et changements de destination faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme à compter de la date d'approbation du PLUi.

DESTINATION N	SOUS- DESTINATION	INTERDIT X / AUTORISE ✓						AUTORISÉ SOUS CONDITIONS notamment de ne pas générer de nuisances et d'être compatibles avec le caractère de la zone
		N, N*, NJ,	NL, NLm	NE	Nc	Npk	Nx	
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	*	X	X	X	X	✓	Les exploitations agricoles sont autorisées sous condition de favoriser l'entretien des prairies et la pratique pastorale nécessaire au maintien de la diversité des milieux. Sont également autorisées les constructions à usage agricole dont l'emprise au

DESTINATION N	SOUS- DESTINATION	INTERDIT X / AUTORISE ✓						AUTORISÉ SOUS CONDITIONS notamment de ne pas générer de nuisances et d'être compatibles avec le caractère de la zone
		N, N*, NJ,	NL, NLm	NE	Nc	Npk	Nx	
								sol n'excède pas 20 m ² si elles ne conduisent pas à la création de surface plancher et qu'elles sont implantées à au moins 25 mètres d'une limite séparative de propriété. Elles ne pourront ultérieurement ni être agrandies ni changer d'usage.
	Exploitations forestières	✓	✓	✓	X	X	✓	
Habitation	Logement	*	*	*	X	X	X	L'extension, la réfection et l'adaptation des constructions existantes à usage d'habitation et la création d'annexes associées sont autorisées sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site, sauf en N*, et NE.
	Hébergement	X	X	X	X	X	X	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	X	X	X	X	X	
	Restauration	X	X	X	X	X	X	
	Commerce de gros	X	X	X	X	X	X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	X	X	✓	
	Hôtels	X	X	X	X	X	X	
	Autres hébergements touristiques	X	NLm : X NL : ✓	X	X	X	X	
	Cinéma	X	X	X	X	X	X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	N : * N*, NJ : X	*	*	*	*	*	Les EICSP sont autorisés sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et	N : * N*,	*	✓	*	*	*	Les EICSP sont autorisés sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité

DESTINATION N	SOUS- DESTINATION	INTERDIT X / AUTORISE ✓						AUTORISÉ SOUS CONDITIONS notamment de ne pas générer de nuisances et d'être compatibles avec le caractère de la zone
		N, N*, NJ,	NL, NLm	NE	Nc	Npk	Nx	
	assimilés	NJ : X						agricole, pastorale ou forestière et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Seulement en secteur NE, est autorisée l'implantation de constructions visant la transformation d'énergie produite par les installations de cette activité (EnR)
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X	X	X	
	Salle d'art et de spectacles	X	X	X	X	X	X	
	Équipements sportifs	X	NLm : X NL : ✓	X	X	X	X	
	Autres équipements recevant du public	N : * N*, NJ : X	*	*	✓	✓	*	Sauf en NJ et N* : les EICSP sont autorisés sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	X	X	X	X	✓	
	Entrepôts	X	X	X	X	X	X	
	Bureaux	X	X	X	X	X	X	
	Centres de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	X	X	X	

En sus du tableau ci-dessus et des dispositions communes à toutes les zones (article 5 « Prescriptions d'interdiction et de limitation de constructibilité »), sont interdits :

- Les constructions nouvelles, de quelque destination que ce soit, entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone, soit pour la commodité du voisinage (bruit, odeur, fumée, trafic routier), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

- Les travaux d'affouillement et d'exhaussement de sol à l'exception de ceux qui seraient nécessaires à la réalisation d'un projet public ou d'intérêt collectif autorisé dans la zone.

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

Les constructions autorisées ci-dessous doivent être conformes au PPRL Bessin.

Les extensions, la réfection, l'adaptation et le changement de destination des constructions et installations existantes, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

Hors secteur NJ et Nx, les annexes dont l'emprise au sol ne dépasse pas 40 m².

Hors secteur N* et Nx, les extensions dont l'emprise au sol ne dépasse pas 30% de celle de la construction principale existante à la date d'approbation.

Les affouillements et exhaussements de sol à condition :

- Qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation d'ouvrages, constructions ou aménagements autorisés par le caractère de la zone (lorsque l'unité foncière est en pente),
- Qu'ils soient liés à des équipements d'intérêt général : défense incendie, espaces publics, etc.
- Qu'ils n'augmentent pas un risque de ruissellement ou d'inondation.

Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte des milieux naturels et des paysages, ou liés aux sentiers de randonnée, sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement.

La conception des projets doit être compatible avec la présence avérée ou potentielle de zone humide.

Dispositions concernant les changements de destination autorisés :

- [Se reporter à la prescription définie dans les dispositions communes à toutes les zones.](#)

Dispositions concernant le secteur N* :

Les extensions dont l'emprise au sol ne dépasse pas 20% de celle de la SP à la date d'approbation.

Dispositions concernant le secteur NE :

L'installation de parcs solaires est autorisée à condition d'être intégrée dans l'environnement.

Dispositions concernant le secteur NJ :

Les annexes dont l'emprise au sol ne dépasse pas 20 m² et les extensions dont l'emprise au sol ne dépasse pas 30% de celle de la construction principale existante à la date d'approbation.

Dispositions concernant le secteur NL :

Les constructions, aménagements et installations nécessaires à des activités de loisirs et de tourisme ainsi que des équipements publics ou d'intérêt collectif compatibles avec les activités précédentes, dont la hauteur n'excédera pas 7 mètres à l'égout ou l'acrotère et 11 mètres au faîtage. Le changement de destination au profit des activités et équipements précédents.

Dispositions concernant le secteur NLm :

Seuls sont autorisés, les aménagements légers, les objets mobiliers, les bâtiments de faible emprise visant la réalisation d'un mémorial britannique ; et ce, dans la limite des dispositions définies à l'article 9 du présent règlement.

Dispositions concernant le secteur Nc :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement du service funéraire ainsi qu'à l'accueil du public.
- Les aires de stationnement, sous réserve d'intégrer un traitement paysager.

Dispositions concernant le secteur Npk :

Les aires de stationnement, sous réserve d'un aménagement perméable des places de stationnement et de l'intégration d'un traitement paysager.

Dispositions concernant le secteur Nx :

Les constructions, aménagements et installations nécessaires à des activités d'artisanat (sans activité commerciale de vente de biens), d'industrie, d'agriculture ou de services ainsi que des équipements publics ou d'intérêt collectifs compatibles avec les activités précédentes, dont la hauteur n'excédera pas 7 mètres à l'égout ou l'acrotère 11 mètres au faitage. Le changement de destination au profit des activités et équipements précédents.

1.2. Diversité de l'habitat et des usages

Article 3 : Diversification des typologies de logements

Cet article n'est pas réglementé.

Article 4 : Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements

Cet article n'est pas réglementé.

Article 5 : Préservation de la diversité commerciale

Cet article n'est pas réglementé.

N2 – Caractéristiques architecturale, urbaine et écologique

2.1. Volumétrie et implantations des constructions

Article 6 : Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter en recul des voies et emprises publiques de **3 mètres** minimum.

De plus, en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions devront s'implanter suivant les dispositions suivantes :

- Routes classées à grande circulation : avec un recul au moins égal à 75 mètres de l'axe.
- RN13 : avec un recul au moins égal à 100 mètres de l'axe.

Article 7 : Implantations par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront s'implanter en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la hauteur de la construction (retrait $\geq H$), sans pouvoir être inférieure à **3 mètres** minimum.

L'extension, l'aménagement et la reconstruction de bâtiments ne respectant pas les dispositions du présent article, sont autorisés dans le respect du même retrait que le bâtiment existant.

En NJ : les constructions, les ouvrages enterrés et les EICSP devront être implantés : soit **en limite séparative**, soit avec un retrait des limites séparatives de **2 mètres** minimum.

Article 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres

- Les annexes des constructions d'habitation devront être implantées de telle sorte que le point le plus proche de la construction à édifier ne soit pas situé à plus de 30 mètres de la construction principale, que cette dernière soit dans la zone ou non.

Une annexe de moins de 20m² d'emprise au sol qui ne conduit pas à la création de SP (type abris pour animaux) pourra être implantée à une distance du logement dont elle dépend au plus égale à 150 mètres. r

- Elle ne pourra alors ultérieurement ni être agrandie ni changer de destination.
- Dans le cas d'abris pour animaux, elle sera de plus implantée à au moins 25 mètres d'une limite séparative de propriété.

Article 9 : Emprise au sol maximale des constructions

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux EICSP et aux constructions à usage forestier.

L'emprise au sol des nouvelles annexes à la date d'approbation du PLUi ne peut excéder 40 m². Les piscines ne sont pas concernées.

L'extension des constructions principales est limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation.

Dans le secteur N*, l'extension des constructions principales sur les unités foncières construites avant la date d'approbation du PLUi est limitée à 20% de l'emprise au sol de la construction existante.

Dans le secteur Nc et Npk : non réglementé.

Dans le secteur NJ, l'emprise au sol des nouvelles annexes à la date d'approbation du PLUi ne peut excéder 20 m². Les piscines ne sont pas concernées.

Dans le secteur NLm, l'emprise au sol des constructions de toute nature (en dehors des espaces éventuels dédiés au stationnement et/ou aux cheminements) ne peut excéder 3% de la surface de l'ensemble du secteur (7,85 ha).

Dans le secteur Nx, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30% de l'unité foncière.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux EICSP.

Les constructions agricoles ne doivent pas dépasser la hauteur maximale de **15 mètres**.

Dans l'ensemble de la zone N, à l'exception des secteurs NJ, NL et NE, la hauteur maximale des autres constructions ne doit pas excéder 6 mètres. La hauteur des annexes ne doit pas être supérieure à celle des constructions à usage d'habitation existantes. La hauteur des piscines ne devra pas dépasser 2 mètres.

En cas d'implantation d'une construction en adossement à des bâtiments existants, les règles ci-dessus peuvent être modifiées à condition cependant que la nouvelle construction n'excède pas la hauteur du bâtiment existant.

En secteur NL et Nx, la hauteur maximale est limitée à 7m à l'égout ou l'acrotère et 11 mètres au faîtage.

En secteur NE, la hauteur maximale n'est pas réglementée.

En secteur NJ, la hauteur des constructions annexes ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'acrotère ou à l'égout de la toiture.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction et de sa destination, devra, pour son expression architecturale et son aspect extérieur, s'inscrire harmonieusement dans les paysages communaux. Ceci n'exclut pas les constructions d'architecture contemporaine ou les constructions employant des techniques ou des matériaux d'intérêt environnemental (en application des dispositions de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme) dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti.

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

A) Prescriptions générales

De manière générale, les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture ou leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte :

- Au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- Aux sites,
- Aux paysages naturels ou urbains,
- A la conservation des perspectives monumentales.

La réhabilitation ou la modification d'une construction ancienne doit permettre la conservation, l'amélioration et/ou la restitution de ses spécificités architecturales (volumes, percements et matériaux notamment). À cet effet, des dispositions différentes de celles prévues dans les sections B (traitement des façades, matériaux et couleurs des constructions) et C (toitures et ouvertures de toit) pourront être autorisées.

Cependant, des éléments de facture contemporaine de qualité peuvent être utilisés, notamment dans le cadre d'extension, si ceux-ci :

- permettent de garder la lecture du bâtiment originel sans le dénaturer,
- permettent de répondre aux enjeux environnementaux et de sobriété énergétique du bâti.

Bien qu'il soit privilégié des constructions faisant appel au vocabulaire architectural traditionnel, des constructions d'architectures contemporaines peuvent être acceptées.

L'ensemble des dispositions suivantes ne s'impose pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

B) Traitement des façades, matériaux et couleurs des constructions

Enduits, matériaux, revêtements :

De manière générale est privilégiée l'utilisation de matériaux traditionnels (pierre locale) qui s'harmonisent avec les constructions existantes (couleurs beiges, ocrées). L'utilisation de la pierre et des maçonneries enduites est recommandée pour les matériaux de façade.

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.).
- Pour les constructions dédiées à de « l'Habitat » (R.151-8), l'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, en façade et en toiture.

Les bâtiments à destination d'activités agricoles pourront être réalisés en bardage.

Les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille, éléments vitrés, éléments de modénatures, d'encadrement, de bandeau, de chaînage, de corniche...) ne doivent pas être recouverts ou recevoir de mise en peinture. Dans ce cadre, les façades en briques décorées doivent être préservées des enduits et des peintures.

L'usage d'éléments de modénature ou de détails architecturaux peut être mis en valeur par un traitement contrasté.

L'utilisation de bois, de matériaux innovants ou de dispositifs particuliers liés à la mise en œuvre d'une démarche environnementale est autorisée.

Doivent être conservés lisibles, et si nécessaire restaurés :

- Les devantures commerciales anciennes en menuiserie ;
- La pierre de taille ;
- Les éléments décoratifs (modénature, briques d'encadrements de baies, chaînes d'angle, bandeaux et corniches moulurées, décor de briques polychrome, etc. ;
- Les pans de bois et les remplissages en torchis ou en brique.

Couleur :

De manière générale, il sera privilégié des coloris rappelant les teintes locales, choisies en réflexion avec les constructions existantes.

L'usage de la couleur blanc pur (teinte de la gamme de RAL 9010) en tant que teinte principale du bâti est interdit (hors détails architecturaux ou éléments de modénature).

Dans le cas de bâtiments réalisés en bardage, la teinte utilisée devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site.

Ouvertures et menuiseries extérieures :

Tout projet devra intégrer une réflexion sur les ouvertures et la manière dont elles jouent un rôle dans l'agencement et le rythme des façades. Dans ce cadre, la diversité de formes et de proportion est à limiter.

L'ajout de volets roulants extérieurs est autorisé, mais devra garantir une cohérence architecturale d'ensemble avec le bâti existant, notamment dans le cas de bâti ancien.

Restauration de l'existant, extensions et annexes :

Lors de l'extension ou du réaménagement de bâtiments existants, les modifications de l'aspect extérieur doivent être réalisées en accord avec l'existant et s'inscrire dans une composition d'ensemble.

Les extensions et les annexes (garages, boxes, locaux techniques, etc.) des constructions existantes doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal. Le bois peut être utilisé à condition de respecter le caractère de l'environnement bâti.

Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent par leurs matériaux et formes avec la construction principale. Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe, soit en s'intégrant dans le volume principal de l'habitation ou des annexes, soit en s'y adossant à la manière d'une dépendance.

Les abris de jardin auront un aspect simple, avec la possibilité d'utiliser le bois pour les façades.

C) Toitures et ouvertures de toit

Dispositions générales :

La composition des toitures devra permettre à la construction de s'harmoniser avec le tissu environnant en reprenant les formes traditionnelles. S'agissant du bâti à destination d'habitat, la couverture des toitures doit permettre à la construction de s'intégrer dans l'environnement communal en respectant l'aspect dominant des couvertures existantes. Elle doit présenter une simplicité de volume, une unité de conception et s'inscrire dans une composition d'ensemble, en tenant compte notamment de l'ordonnancement des façades.

Lors de l'extension ou du réaménagement de bâtiments existants, les modifications de l'aspect des toitures et le recours à des châssis de toit ou lucarne doivent être réalisées en accord avec l'existant et s'inscrire dans une composition d'ensemble.

Des dispositions différentes peuvent être acceptées de manière dérogatoire si la composition architecturale et la configuration du projet le nécessitent.

L'ensemble de ces dispositions générales et suivantes ne s'applique pas aux vérandas.

Formes et revêtements des toitures :

Le bâti à destination autre que d'habitat n'est pas réglementé dans cette section.

S'agissant du bâti à destination d'habitat :

- La forme des toitures devra s'inscrire en continuité avec les toitures existantes dans l'environnement immédiat. La forme des toitures présentera une simplicité des formes à deux ou quatre pentes. Lorsque l'implantation se fait en limite séparative, elle pourra ne présenter qu'une seule pente.
- La pente des toitures sera comprise entre 40 et 60°, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Cette disposition ne s'applique pas lors de l'installation d'un dispositif de production d'énergie renouvelable ou de toitures végétalisées.
- La réalisation de toitures à faible pente ($\leq 7^\circ$), de toitures végétalisées et de toits plats notamment les toits terrasses est autorisée.
- La pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales, qui permettent de limiter ou d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou qui visent une économie des ressources naturelles, est autorisée dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet ni à la qualité urbaine des lieux.

Sont admises les tuiles ainsi que les ardoises. D'autres matériaux peuvent être envisagés sous réserve qu'ils s'intègrent avec cohérence au contexte architectural local. Le choix des couvertures devra également tenir compte des contraintes techniques propre au projet.

En conséquence, les couvertures d'aspect ondulé, plastique et fibrociment sont interdites sur le bâti à destination d'habitation, quelle que soit leur teinte.

Ouvertures de toit :

Les châssis de toit doivent être encastrés, sans débord sur le plan de la toiture et présenter un rapport vertical (plus haut que large). Ils doivent avoir un rapport proportionné aux baies de la construction.

L'ajout de volets roulants extérieurs posés sur châssis de toit est autorisé, mais devra garantir une cohérence architecturale d'ensemble avec le bâti existant, notamment dans le cas de bâti ancien.

Les fenêtres de toit doivent :

- Ne pas dépasser le format châssis à bâtière traditionnel,
- Être intégré dans le plan de toiture dans les constructions anciennes,
- Par exception, une ou deux fenêtres de toit de plus grand format peuvent être autorisées sous réserve d'être de bonne composition architecturale.

Les ouvertures en saillie dans la toiture doivent être implantées dans la moitié inférieure du versant et être de forme rectangulaire dans le sens de la hauteur.

Les lucarnes sont autorisées. La couverture de ces lucarnes doit être réalisée avec les mêmes matériaux que le reste de la toiture. Les lucarnes traditionnelles et les ouvrages de charpenterie doivent être restaurés.

Les verrières et les puits de lumière sont autorisés.

Capteurs solaires

Se reporter à l'article 13.

D) Clôtures, sauf dispositions contraires liées au PPRL du Bessin

Règles générales

De manière générale, les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect et recevoir un traitement de finition en accord avec la construction principale et son environnement.

Les murs de clôture d'aspect traditionnel, y compris leurs éléments de détail (piliers, grilles et portails), seront préservés et restaurés avec les techniques et matériaux d'origine.

Les haies bocagères identifiées au règlement graphique supprimées doivent être remplacées.

Sont à privilégier :

- Dans les secteurs identifiés sur le règlement graphique « secteur à enjeu patrimonial et architectural » (L151-19), les murs en pierres apparentes jointoyées à la chaux ou les clôtures pleines à condition que celles-ci soient recouvertes d'un enduit ton pierre claire à base de chaux. Leur hauteur minimale sera égale ou supérieure à 1,3 mètre.
- Les haies vives doublées ou non d'un grillage. Les essences végétales locales sont à privilégier. Elles devront être composées d'au minimum trois essences végétales.

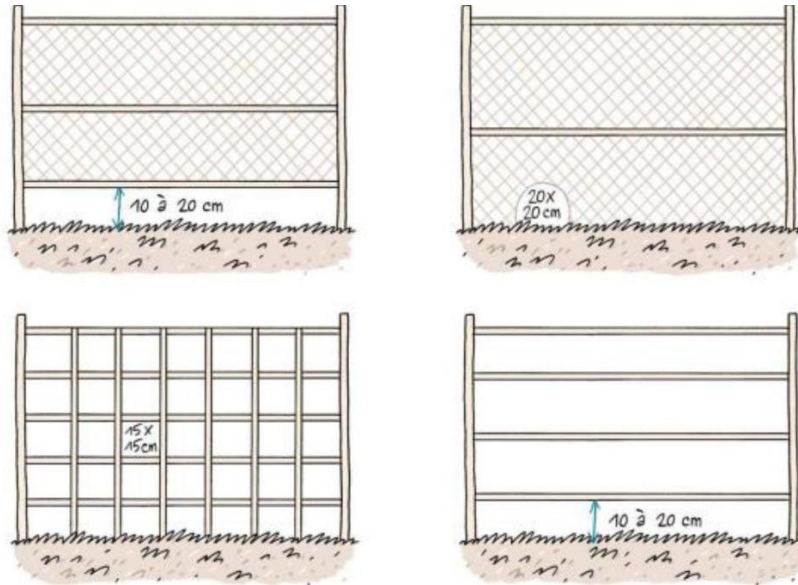
Sont interdits :

- L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ;
- Les plaques de béton non enduites ;

- Les haies monospécifiques ;
- Les haies de résineux.

Les murs et clôtures doivent prévoir des aménagements permettant le passage de la petite faune au niveau du sol (ouvertures dans les murs et murets, clôtures surélevées).

Schéma illustratif des types de clôtures permettant la circulation de la petite faune :



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune - © Bruxelles Environnement

Le long des berges des cours d'eau, en cas d'édification de clôtures, il s'agira de conserver un retrait suffisant permettant l'entretien de celles-ci.

Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue ne sont pas obligatoires.

Elles doivent se présenter sous forme :

- De haies vives,
- De murs pleins en pierre ou maçonnerie recouverte d'un enduit teinté dans la masse à base de ciment-pierre ou de chaux blanche.
- De murs-bahut surmontés ou non d'une grille, d'un dispositif à claire-voie ou persienné et/ou d'une haie vive.
- De grilles ou grillages sans lamelles intégrées, doublés ou non d'une haie vive. Dans ce cadre, la haie devra être d'une hauteur supérieure.

En sous-secteur NJ, la hauteur des clôtures sur rue ou en limite de voies privées ne peut excéder 1,50 mètre. Le cas échéant, elles peuvent s'aligner sur la hauteur des clôtures limitrophes existantes.

En sous-secteur NL, la hauteur des clôtures sur rue ou en limite de voies privées ne peut excéder 2,50 mètres.

Le cas échéant, elles peuvent s'aligner sur la hauteur des clôtures limitrophes existantes.

Les piliers sont autorisés pour encadrer les portails et les portillons. Les portails et portillons seront en harmonie avec la clôture sur rue.

Clôtures en limites séparatives

En sous-secteur NL et Nx, la hauteur des clôtures en limites séparatives ne peut excéder 2,50 mètres.

En sous-secteur NJ, la hauteur des clôtures en limites séparatives ne peut excéder 2,00 mètre. Le cas échéant, elles peuvent s'aligner sur la hauteur des clôtures limitrophes existantes.

Elles doivent se présenter sous forme :

- De haies vives,
- De murs pleins en pierre ou maçonnerie recouverte d'un enduit teinté dans la masse à base de ciment-pierre ou de chaux blanche
- De murs-bahut surmontés ou non d'une grille, d'un dispositif à claire-voie ou persienné, de panneaux pleins (hors béton) et/ou d'une haie vive.
- De panneaux pleins (hors béton) sur toute la hauteur des clôtures.
- De grilles ou grillages sans lamelles intégrées, doublés ou non d'une haie vive. Dans ce cadre, la haie devra être d'une hauteur supérieure.

E) Eléments techniques

Sauf impossibilité technique démontrée :

- Les composteurs, les pompes à chaleur, les citernes, les espaces de stockage des conteneurs à déchets et les récupérateurs d'eau doivent être dissimulés de la voie publique.
- Les antennes satellitaires doivent toujours être installées de manière à ne pas être visible du domaine public. Elles doivent dans tous les cas être d'un coloris le plus proche possible des matériaux adjacents (toitures et façades).
- Pour les constructions nouvelles, les compteurs électriques, boîtes aux lettres et autres éléments techniques similaires doivent être intégrés dans la clôture ou en façade. Pour les constructions existantes, une telle intégration doit être favorisée.

Article 12 : Règles relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés

- [Se reporter à la prescription définie dans les dispositions communes à toutes les zones.](#)

Article 13 : Performances énergétiques et environnementales

Toute construction doit être conforme à la Réglementation Environnementale en vigueur.

- La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés ainsi que l'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables est encouragée au regard de 3 caractéristiques :
- Une performance énergétique.
- Un impact environnemental positif.
- Une pérennité de la solution retenue.
- L'implantation de ces dispositifs (panneau solaire, pompe à chaleur, etc.) doit être considérée comme un élément de composition architecturale à part entière.

L'installation de tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet ni à la qualité urbaine des lieux telle qu'exigée au sein du règlement de la zone.

Elle doit faire l'objet d'une insertion judicieuse dans l'environnement sonore et urbain (teintes de toiture adaptées, masque paysager depuis les voies, zone de recul pour limiter l'incidence du bruit ou des odeurs des installations sur les propriétés voisines, etc.) En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine et à son esthétique.

L'implantation de panneaux photovoltaïques devra se faire prioritairement de manière à ne pas être visible depuis l'espace public, auquel cas, leur insertion devra être travaillée pour s'intégrer harmonieusement, depuis la rue, dans le paysage et le caractère architectural environnant.

2.3. Traitement des espaces non bâtis

Article 14 : Plantations, surfaces non imperméabilisées ou espaces verts et récréatifs

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager minimum afin de participer à l'insertion de la construction dans son site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion des eaux pluviales. Les plantations existantes doivent être préservées ou remplacées par des plantations de nature et de hauteur équivalentes, notamment en limite séparative lorsqu'elles ne sont pas construites. Seules les essences locales de haies sont autorisées. Les haies de résineux (thuya) ou d'essences invasives et/ou à pousse rapide (laurier palme, bambous...) sont interdites. La plantation de plusieurs espèces sera privilégiée.

- Les clôtures grillagées seront doublées de haies d'essences locales.
- Des haies vives ou des arbres d'essences locales masqueront les aires de stockage extérieur et faciliteront l'intégration dans le paysage des constructions de grande dimension.
- L'espace situé dans la marge de recul fera l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.
- Les aires de stationnement publiques à destination des véhicules légers sont plantées à raison de 1 arbre pour 4 places.

Tout projet de construction devra justifier du maintien de la plantation d'arbres en privilégiant une diversité d'essences locales et à raison d'un arbre minimum pour 100 m² de pleine terre.

La composition d'un espace vert d'un seul tenant et participant à la formation d'un îlot vert sera recherchée, en privilégiant le regroupement avec les espaces verts existants ou projetés, limitrophes.

Tout arbre de haute tige mature devra être conservé sauf à justifier :

- Que son état sanitaire ne permet pas sa conservation.
- Que le projet ne peut être implanté différemment au regard des autres dispositions du PLUi.
- Qu'il s'agit d'une essence allergène.

La surface d'espaces non imperméabilisés, qui devra être laissée libre de tout obstacle à l'infiltration des eaux de pluie dans le sol (construction, terrasse ou parking imperméable...) sera au moins égale à :

- **70%** de la superficie de l'unité foncière, et minimum **60%** en pleine terre.
- Dans le secteur Nc et Npk : non réglementé.
- **Dans le secteur NLm**, 97% de la surface de l'ensemble du secteur (7,85 ha), et minimum 70% de pleine terre.
- **Dans le secteur Nx**, 70% de l'unité foncière et 60% de pleine terre.

Sont pris en compte dans les espaces non imperméabilisés :

- Les espaces aménagés sur dalle, en toiture ou terrasse avec minimum 50 centimètres d'épaisseur de terre.
- Les chemins piétons, à condition que leur emprise demeure perméable, et les aires de jeux.
- Les revêtements semi-perméables (pavés non jointés ou drainants, graviers, parkings engazonnés) à condition qu'ils soient limités aux espaces de circulation et aux aires de stationnement en surface.

Article 15 : Éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique

- [Se reporter à la prescription définie dans les dispositions communes à toutes les zones.](#)

2.4. Stationnement

Article 16 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés

Dispositions générales

Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur. Les aires de stationnement non couvertes doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet.

Normes de stationnement

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

Article 17 : Obligations minimales pour les vélos

Cet article n'est pas réglementé.

N3 – Équipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Article 18 : Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

Chaque terrain doit disposer d'un accès de 3 mètres de largeur minimum. S'il est destiné à la desserte de plus de quatre logements, il aura les caractéristiques applicables aux voies (définies ci-dessous)

Les accès débouchant sur les voies doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic, de façon à éviter toute contrainte pour la circulation générale. Leur localisation sera choisie en tenant compte des plantations existantes, de l'éclairage public, des aménagements cyclables et de tout autre mobilier urbain des emprises publiques afin de ne pas devoir déplacer ou altérer ces éléments dans le cadre du projet.

Aucun accès privatif pour les véhicules automobiles ne sera autorisé sur les chemins dont la largeur ou l'équipement est incompatible avec la circulation publique (autre qu'agricole).

Article 19 : Voies

Les constructions et les aménagements seront desservis par des voies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ainsi que l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies à créer doivent présenter une largeur (emprise totale de la voie, tout mode) minimale de :

- **4 mètres** lorsque leur longueur est inférieure à 50 mètres et/ou si elles sont à sens unique.
- **6 mètres** lorsque leur longueur est supérieure à 50 mètres.

Elles comprendront une voie partagée pour les piétons et cyclistes.

Les voies à créer en impasse, dont l'entrée, unique, fait également office de sortie pour ses usagers, seront aménagées dans leur partie terminale si cela est nécessaire aux véhicules de services ou de secours.

Il sera imposé à toute nouvelle opération d'aménagement de raccorder sa voirie (rue et chemin piétonnier ou cyclable), en espace non privatif, à la voirie existante ou aux opérations contiguës possibles ultérieurement.

3.2. Desserte par les réseaux

Article 20 : Conditions de desserte des terrains pas les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

Remarque générale :

Les raccordements aux différents réseaux devront être étudiés avec les services techniques compétents et aménagés de façon à limiter au maximum leur impact sur les espaces publics.

Eau destinée à la consommation humaine :

Toute construction qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public. À défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit assurer sa conformité avec la réglementation.

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle qui suppose la production d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, sauf s'il n'y a pas de réseau collectif d'assainissement au droit de l'unité foncière concernée. Dans ces cas, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs d'assainissement semi-collectifs ou autonomes conformes aux normes en vigueur.

En cas d'assainissement semi-collectif, l'arrêté du 7 septembre 2009 modifié doit être respecté pour des installations dont la capacité de traitement est inférieure à 1,2 kg/j de DB05 (soit 20 équivalent-habitants), ou l'arrêté du 21 juillet 2015 pour les installations dont la capacité est supérieure à 20 équivalent-habitants.

Les aménageurs et constructeurs réaliseront, sur leur unité foncière et à leur charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant d'infiltrer les eaux traitées de l'assainissement non collectif. En cas d'impossibilité physique ou de capacité d'infiltration des sols insuffisante, justifiée par une étude de sol et de filière, les eaux traitées pourront être dirigées en totalité ou pour partie vers un exutoire (existant ou à créer), sous réserve de l'accord du propriétaire.

Les eaux résiduaires provenant des industries, des commerces et activités de services seront, suivant la nature des effluents, soumises à prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement.

Pour rappel : il sera fait application du L1331-10 du Code de la santé publique prévoyant que tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la collectivité compétente et que cette autorisation fixe les conditions du raccordement.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'infiltration directe des eaux pluviales sans jamais faire obstacle à leur libre écoulement ni augmenter le ruissellement et les nuisances par rapport à la situation initiale. Les aménageurs et constructeurs réaliseront, sur leur unité foncière et à leur charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant d'infiltrer les eaux pluviales sur leur terrain.

En cas d'impossibilité physique ou de capacité d'infiltration des sols insuffisante, des aménagements différents pourront être acceptés (rejet vers le réseau pluvial, rejet vers la canalisation publique de collecte...) avec un contrôle du débit de rejet et de la qualité des eaux rejetées adapté à la nature des sols. Ce rejet se fera dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs et de la réglementation :

- Si le terrain concerné se trouve dans une zone de risques liés aux inondations par remontée de nappe : se reporter au plan des risques naturels « eau » (pièce 4.3.1).
- Si les OAP précisent des dispositions différentes.

- S'il est démontré que les aménagements alternatifs susmentionnés sont techniquement irréalisables (nature du sol, topographie...) ou induisent des nuisances pour des tiers.
- Si le terrain mesure moins de 300 m².
- S'il est mis en place un dispositif commun à plusieurs constructions sur différents terrains.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sur tout terrain sont à la charge du constructeur.

Article 21 : Électricité – Téléphone – Internet

Si l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux seront enterrés.

Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).