



Plan Local d'Urbanisme de REVIERS

Modification n°2

1.3 - REGLEMENT ECRIT

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 28 juin 2013

Modification de droit commun n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 12 décembre 2016

Révision « allégée » n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 28 février 2020

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 4 juillet 2024,

Le Président,



NEAPOLIS

3 Allée du Green - 14 520 PORT EN BESSIN-HUPPAIN

Tel : 02. 31. 21. 78. 77. - Port : 06. 87. 30. 30. 31. - Courriel : neapolis@orange.fr

SARL au capital de 5 000€ - SIRET 497 657 916 00027 - APE 742C



Table des matières

TITRE I.....	2
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	2
ZONE UA.....	3
CARACTERE DE LA ZONE.....	3
ZONE UB.....	12
CARACTERE DE LA ZONE.....	12
ZONE UE	19
CARACTERE DE LA ZONE.....	19
 TITRE II.....	 25
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	25
ZONE 1AUB.....	26
CARACTERE DE LA ZONE.....	26
 TITRE III.....	 33
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	33
ZONE A	34
CARACTERE DE LA ZONE.....	34
 TITRE IV	 40
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	40
ZONE N	41
CARACTERE DE LA ZONE.....	41
 ANNEXE AU PRESENT RÉGLEMENT	 47

TITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond au tissu urbain ancien du bourg.

Il s'agit d'une zone de forte densité, destinée à l'habitat et aux constructions à usage de commerces, services, bureaux et artisanat.

Elle comprend un secteur UAx correspondant aux terrains compris dans le périmètre de protection des vestiges archéologiques et pour lesquels, toute demande de permis de construire, de permis d'aménager, de permis de démolir, d'autorisation d'installations et travaux divers devra faire l'objet d'une consultation du Conservateur régional de l'Archéologie.

Elle comprend des secteurs inondables correspondant à des terrains réputés inondables de la vallée de la Mue.

Elle comprend également des secteurs où la nappe phréatique peut induire notamment un risque d'inondation des canalisations et des sous-sols.

ARTICLE UA 1 - TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Les occupations et utilisations suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage industriel,
- Les nouvelles constructions à usage agricole,
- Les entrepôts commerciaux non liés à un commerce de vente au détail,
- Les constructions à usage artisanal qui recevraient des activités nuisantes, incompatibles avec la présence d'habitat (bruit, odeurs...),
- Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles qui, par leur destination, sont liées à l'habitat et à l'activité urbaine et qui n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec la présence d'habitations,
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux qui sont liés aux équipements d'infrastructure
- L'hébergement léger de loisirs (camping, caravaning, ...),
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés,
- Les abris de fortune.

Dans les secteurs concernés par les risques d'inondation par débordement de cours d'eau, sont interdits :

- Toutes constructions ainsi que les types d'occupation des sols susceptibles de faire obstacle à l'écoulement des eaux et de réduire la capacité de stockage des champs d'inondation ;
- Les sous-sols ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

En secteur à débordement constaté de nappe, est interdite la construction de sous-sols.

ARTICLE UA 2 - TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL ADMIS

Sont admises, à l'exception des interdictions mentionnées à l'article 1, les constructions et installations de quelque destination que ce soit, notamment :

- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone ; certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués ;
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes, dont celles à usage agricole.

En zone UAch, les autorisations d'urbanisme devront respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Dans les zones inondables délimitées sur les plans de zonage sont seules autorisées :

- L'adaptation et la réfection des constructions existantes, et la reconstruction de bâtiments sinistrés ;
- Les clôtures ne faisant pas entrave aux écoulements ;
- Les travaux et installation d'intérêt collectif ;
- Les travaux, construction et installation de nature à réduire les risques identifiés ;
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée, à la restructuration et/ou à la création de talus plantés.

Dans les zones soumises à risques de remontées de nappe phréatique en période de très hautes eaux comprises entre 0 et 2,5 mètres et où l'urbanisation est possible (voir planche annexée au présent règlement), seules seront autorisées les constructions et installations sans sous-sol.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, ce passage aura une largeur minimale de 4m.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- Les accès doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.
- Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elle pour des questions de sécurité.
- Sur le tronçon identifié sur le document graphique, les accès sont interdits sur la RD176.

II - Voirie

- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Pour les lotissements, la possibilité de raccorder la voirie du lotissement, en espace non privatif, à d'autres opérations mitoyennes prévues ultérieurement peut être imposée.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Alimentation en eau potable

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

II - Eaux usées

Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelles.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public devra être préalablement autorisé par la collectivité et faire l'objet d'une convention conformément aux dispositions de l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

III - Eaux pluviales

Les dispositifs d'infiltration superficielle seront privilégiés. Le dimensionnement des ouvrages tiendra compte de l'ensemble des installations et constructions réalisées ou à réaliser sur le terrain, au regard de l'imperméabilisation des sols.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent permettre l'écoulement résiduel des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

IV - Electricité - Téléphone - Télédistribution - Eclairage public - Gaz - Télécommunications

Les réseaux électrique et téléphonique seront enterrés ou posés sur la façade.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Quand le projet s'inscrit dans un front bâti continu, aligné sur la rue, ce dernier doit être préservé et conforté en zone UA. En cas de nouvelles constructions, ce continuum bâti est à maintenir ou à recréer par une implantation des façades, des murs pignons ou encore des clôtures à l'alignement. Pour les constructions qui ne disposent que d'un accès à la voie, l'implantation en retrait sera possible.

En cas d'implantation dans un alignement de fait, qu'il soit constitué par d'autres bâtiments ou par un linéaire de murs, les constructions doivent être implantées, à l'alignement.

Une implantation à 4m minimum en retrait par rapport à l'alignement de la voie pourra être autorisée à condition qu'un mur de clôture de 2 mètres minimum de hauteur restitue cet alignement.

En cas d'implantation hors alignement de fait, tout point de la construction devra être implanté soit à l'alignement de la voie, soit à 4 m minimum en retrait par rapport à l'alignement de la voie à condition qu'un mur de clôture conforme aux prescriptions de l'article UA11 restitue cet alignement.

Des reculs différents pourront être autorisés, par rapport aux voies nouvelles créées à l'occasion de lotissements ou de groupes d'habitations.

Malgré les dispositions des alinéas précédents, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

Les ouvrages techniques divers nécessaires à l'implantation et au fonctionnement des différents réseaux ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Construction principale

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

L'implantation de la construction principale par rapport aux limites séparatives doit se faire sur limite, en respect du léger recul¹ ou avec un recul minimal de 2 mètres.

Pour les constructions implantées sur limite ou en léger recul¹, le projet démontrera que les effets de masque d'une parcelle sur l'autre seront limités :

- Soit grâce à la limitation de la hauteur de la construction projetée : la hauteur n'excèdera pas 3,5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère ;
- Soit lorsque la construction projetée s'adosse à des constructions de dimensions équivalentes et joignant déjà la limite séparative.

¹ L'implantation en léger recul par rapport aux limites séparatives permet le débord de toit par rapport au nu de la façade et l'entretien de la construction avec un recul maximal de 0.70 mètres.

En cas d'implantation sur limite ou en léger recul¹, les servitudes de vues, imposées par le Code Civil, devront être respectées. L'ouverture d'un jour, ouverture laissant passer la lumière, mais ne permettant pas la vue et demeurant fermée, est néanmoins autorisée, pour les murs non mitoyens situés sur limite ou en léger recul¹.

Lorsque la construction sur le fonds voisin est implantée en léger recul¹, la construction nouvelle ne peut s'implanter sur limite et doit respecter un léger recul ou une distance minimale de 2 mètres.

Autres constructions (qui ne sont pas principales) - annexes

Les autres constructions peuvent s'implanter sur limite, en léger recul¹ ou à une distance minimale de 2 mètres par rapport à la limite séparative.

Constructions à vocation de services publics ou d'intérêt public

Les constructions à vocation de services publics ou d'intérêt public peuvent s'implanter sur limite, en léger recul¹ ou à une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative.

Constructions existantes

L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante peut se faire en continuité de l'alignement existant même s'il n'est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions ne devra pas excéder 10 m, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures.

Des hauteurs différentes peuvent être imposées pour préserver les caractéristiques architecturales d'un ensemble de constructions existantes.

En secteur UAa, La hauteur totale des constructions ne devra pas excéder 4 m, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure.

Sur les voies et terrains en pente, les hauteurs maximales pourront être augmentées progressivement pour tenir compte de la pente sans dépasser de 1,50 m celles fixées ci-dessus. L'insertion du projet dans la silhouette générale du voisinage sera prise en compte.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions nouvelles devront définir clairement un parti architectural, soit en se conformant au bâti traditionnel, soit en adoptant une architecture contemporaine de qualité argumentée en fonction du site.

Une architecture plus contemporaine pourra être admise sous condition d'être argumentée et justifiée au regard de son insertion dans le paysage et sur le terrain sur lequel elle s'implante. Une plus grande diversité dans le choix des matériaux, des couleurs, ainsi que les traitements des formes, des volumes et des toitures pourra alors être autorisée.

Tout pastiche, toute architecture ou élément d'architecture de type régional étranger à la région du Bessin sont interdits.

Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises... réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés...) sont interdites.

I - Adaptation au sol

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

II - Volumétrie

Les formes générales des bâtiments de la zone devront être simples. Le volume principal des constructions à caractère traditionnel devra comporter une toiture à deux versants de même pente comprise entre 40 et 50 degrés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas obligatoirement aux annexes (abris de jardins, abris bois, etc.). Les vérandas éventuelles devront être composées harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie, avec la construction principale et s'insérer dans le paysage naturel et bâti.

III - Toitures

Pour les constructions à caractère traditionnel, les seuls matériaux de couverture autorisés sont l'ardoise, la tuile ainsi que les matériaux similaires d'aspect, de forme et de couleur.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

IV - Façades et pignons

Les constructions devront être réalisées en matériaux dont la tonalité sera similaire à celle des matériaux traditionnels utilisés dans la région du Bessin.

Les façades qui ne seraient pas réalisées en pierre de Caen recevront un enduit de même tonalité et même granulométrie.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc....) est interdit en parement extérieur.

V - Percements

Les baies et fenêtres sur rue seront plus hautes que larges.

Les ouvertures seront soulignées par des encadrements réalisés en pierre de Caen ou en matériaux similaires d'aspect, de forme et de couleur, ou par des jeux d'enduits ou de modénature.

VI – Projets issus d'une démarche de création architecturale

Dans ce cas, des prescriptions différentes de celles prévues aux paragraphes précédents pourront être autorisées, sous réserve de respecter les dispositions de l'article R 111.21 du Code de l'urbanisme.

Sont considérées comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale, et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'ils s'insèrent de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit naturel ou bâti.

VII - Clôtures

Les murs existants devront être conservés et restaurés.

Les murs en pierre traditionnels existants, donnant sur la voie publique, quelque soit leur hauteur d'origine, devront être reconstruits, rénovés ou mis en valeur. Les murs en pierre seront maintenus ou restaurés à l'identique. L'enduit ton pierre pourra être autorisé ponctuellement. Les pierres de substitution devront présenter un aspect similaire au produit naturel, tant pour la matière, la couleur, que le type d'appareillage. Le percement d'un mur traditionnel, pour la création d'une entrée charretière, est autorisé sous condition de ne pas porter atteinte au front bâti continu ou semi-continu de la voie du projet.

Les clôtures nouvelles sur rue seront constituées de murs en pierre de Caen, ou d'une clôture pleine à condition que celle-ci soit recouverte d'un enduit teinté dans la masse dont la tonalité sera similaire à celle des matériaux traditionnels utilisés dans la région du Bessin et que des chainages en pierre (ou des clés) soient réalisés régulièrement.

Sur les limites séparatives, les clôtures nouvelles seront constituées :

- Soit de murs en pierres apparentes, ou d'une clôture pleine à condition que celle-ci soit recouverte d'un enduit teinté dans la masse ;
- Soit d'une palissade ou d'un treillis en bois ou constitués d'un matériau d'aspect similaire, doublés ou non d'une haie vive ;

- Soit d'un grillage plastifié vert sur potelets métalliques, bois ou béton, avec ou sans lisses intermédiaires, doublés ou non d'une haie vive ;

Leur hauteur n'excèdera pas 2 mètres.

Pour les parcelles dont une ou plusieurs des limites séparatives jouxtent une zone A ou N, les clôtures sur ces limites seront constituées de haies vives bocagères.

Les clôtures constituées d'éléments pleins en béton préfabriqués sont interdites.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Dispositions générales

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

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

Le stationnement des véhicules légers doit être traité avec des matériaux perméables.

Des Installations de Recharge pour les Véhicules Electriques devront être installées conformément à la réglementation en vigueur.

Ces règles ne s'imposent pas dans le cas de l'aménagement ou de la transformation de constructions existantes à des fins d'habitations, ni dans le cas d'extensions des constructions existantes, sous condition de ne pas réduire les possibilités de stationnement existantes sur l'unité foncière concernée. Ces règles s'imposent en revanche dans le cadre des changements de destination des bâtiments.

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

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules automobiles, il pourra être fait application des dispositions de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme : « Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. »

Règles :

Il est exigé 1 place de stationnement par logement comptant 2 pièces et moins, 2 places de stationnement par logement comptant plus de 2 pièces.

ARTICLE UA 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Les espaces boisés et les haies bocagères repérés au plan de zonage sont protégés au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme. Ils devront en cas de suppression, faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R 421-23 h du code de l'urbanisme.

Les plantations existantes remarquables (arbres, haies ...) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les parcelles seront plantées d'arbres de haut jet ou d'arbres fruitiers, d'essences régionales, à raison d'un arbre pour 300m² de parcelle.

Toute aire de stationnement sera plantée au minimum d'un arbre pour 3 places de stationnement.

Des haies vives ou des rideaux d'arbres d'essences locales doivent masquer les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires.

ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALES

Les dispositifs d'énergies renouvelables ainsi que les aménagements destinés à améliorer les performances énergétiques des constructions sont admis.

Toute opération devra prévoir des dispositifs de rétention des eaux de pluie, soit à la parcelle, soit à l'échelle de l'ensemble de l'opération.

Pour les équipements publics, tout dispositif technique de production autonome d'énergie décarbonée (solaire, biomasse, géothermie, ...) est autorisé.

ARTICLE UA 16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute opération devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques (gaines, fourreaux...).

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB comprend les lotissements récents, localisés en périphérie du bourg ancien. Il s'agit d'une zone de moyenne densité principalement affectée à l'habitation sous forme de constructions individuelles. Les activités qui sont le complément naturel de l'habitat n'en sont pas exclues.

Elle comprend des secteurs inondables correspondant à des terrains réputés inondables de la vallée de la Mue.

Elle comporte le secteur UBx correspondant aux terrains compris dans le périmètre de protection des vestiges archéologiques et pour lesquels, toute demande de permis de construire, de permis d'aménager, de permis de démolir, d'autorisation d'installations et travaux divers devra faire l'objet d'une consultation du Conservateur régional de l'Archéologie.

ARTICLE UB 1 - TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Les occupations et utilisations suivantes sont interdites :

- Les nouvelles constructions à usage industriel ou agricole ;
- Les entrepôts commerciaux non liés à un commerce de détail ;
- Les constructions à usage d'artisanat qui recevraient des activités nuisantes, incompatibles avec la présence d'habitat (bruit, odeurs...) ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles qui, par leur destination, sont liées à l'habitat et à l'activité urbaine et qui n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec la présence d'habitations ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux qui sont liés aux équipements d'infrastructure ;
- L'hébergement léger de loisirs (camping, caravaning, ...) ;
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes ;
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés ;
- Les abris de fortune.

En secteur inondable, sont en outre interdits, toutes constructions ainsi que les types d'occupation des sols susceptibles de faire obstacle à l'écoulement des eaux et de réduire la capacité de stockage des champs d'inondation.

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée.

ARTICLE UB 2 - TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL ADMIS

Sont admises, à l'exception des interdictions mentionnées à l'article 1, les constructions et installations de quelque destination que ce soit, notamment :

- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone ; certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

Dans les zones soumises à risques de remontées de nappe phréatique en période de très hautes eaux comprises entre 0 et 2,5 mètres et où l'urbanisation est possible (voir planche annexée au présent règlement), seules seront autorisées les constructions et installations sans sous-sol.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, ce passage aura une largeur minimale de 4m ;
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité ;
- Les accès doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique ;
- Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elle pour des questions de sécurité.

II - Voirie

- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination ;
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères ;
- Pour les lotissements, la possibilité de raccorder la voirie du lotissement, en espace non privatif, à d'autres opérations mitoyennes prévues ultérieurement peut être imposée.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Alimentation en eau potable

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

II - Eaux usées

Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelles.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public devra être préalablement autorisé par la collectivité et faire l'objet d'une convention conformément aux dispositions de l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

III - Eaux pluviales

Les dispositifs d'infiltration superficielle seront privilégiés. Le dimensionnement des ouvrages tiendra compte de l'ensemble des installations et constructions réalisées ou à réaliser sur le terrain, au regard de l'imperméabilisation des sols.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent permettre l'écoulement résiduel des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

IV - Electricité - Téléphone - Télédistribution - Eclairage public - Gaz -Télécommunications

Les réseaux électrique et téléphonique seront enterrés ou posés sur la façade.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Tout point de la construction devra être implanté, soit à l'alignement de la limite d'emprise des voies, soit à 5 m minimum en retrait par rapport à la limite d'emprise des voies.

Malgré les dispositions de l'alinéa précédent, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

Les ouvrages techniques divers nécessaires à l'implantation et au fonctionnement des différents réseaux ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée, sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement et à la sécurité, soit en limite séparative de propriété, soit avec un recul au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point de la limite parcellaire le plus proche, avec un minimum de 4 mètres.

Des reculs différents pourront être autorisés pour les constructions d'une hauteur à l'égout ou à l'acrotère inférieure à 3 mètres, ainsi que pour l'édification des abris de jardins d'une surface inférieure à 12 m².

Malgré les dispositions des alinéas précédents, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions comprendront au maximum 3 niveaux, y compris les combles, et non compris les sous-sols s'ils sont totalement enterrés. Leur hauteur totale ne devra pas excéder 9 m, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures.

Des hauteurs différentes peuvent être imposées pour préserver les caractéristiques architecturales d'un ensemble de constructions existantes.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure.

Sur les voies et terrains en pente, les hauteurs maximales pourront être augmentées progressivement pour tenir compte de la pente sans dépasser de 1,50 m celles fixées ci-dessus. L'insertion du projet dans la silhouette générale du voisinage sera prise en compte.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions nouvelles devront définir clairement un parti architectural, soit en se conformant au bâti traditionnel, soit en adoptant une architecture contemporaine de qualité argumentée en fonction du site.

Une architecture plus contemporaine pourra être admise sous condition d'être argumentée et justifiée au regard de son insertion dans le paysage et sur le terrain sur lequel elle s'implante. Une plus grande diversité dans le choix des matériaux, des couleurs, ainsi que les traitements des formes, des volumes et des toitures pourront alors être autorisée.

Tout pastiche, toute architecture ou élément d'architecture de type régional étranger à la région du Bessin sont interdits.

Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises... réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés...) sont interdites.

I - Adaptation au sol

Le terrain naturel devra conserver son caractère. Tout mouvement de terre important, tant en remblai qu'en déblai, est interdit, sauf dans le cadre d'une reconstitution du terrain si la topographie de celui-ci le justifie, ou dans le cadre d'un aménagement paysager spécifique.

II - Toitures

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

III - Clôtures

Les murs existants devront être conservés et restaurés.

Les clôtures nouvelles sur rue seront constituées de murs en pierre de Caen, ou d'une clôture pleine à condition que celle-ci soit recouverte d'un enduit teinté dans la masse dont la tonalité sera similaire à celle des matériaux traditionnels utilisés dans la région du Bessin.

Sur les limites séparatives, les clôtures nouvelles seront constituées :

- Soit de murs en pierres apparentes, ou d'une clôture pleine à condition que celle-ci soit recouverte d'un enduit teinté dans la masse.
- Soit d'une palissade ou d'un treillis en bois ou constitués d'un matériau d'aspect similaire, doublés ou non d'une haie vive ;
- Soit d'un grillage plastifié vert sur potelets métalliques, bois ou béton, avec ou sans lisses intermédiaires, doublés ou non d'une haie vive ;

Leur hauteur n'excèdera pas 2 mètres.

Pour les parcelles dont une ou plusieurs des limites séparatives jouxtent une zone A ou N, les clôtures sur ces limites seront constituées de haies vives bocagères.

Les clôtures constituées d'éléments pleins en béton préfabriqués sont interdites.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies. Il est exigé deux places de stationnement par logement, dont une non clôturée devant la parcelle.

ARTICLE UB 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Les espaces boisés et les haies bocagères repérés au plan de zonage sont protégés au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme. Ils devront en cas de suppression, faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R 421-23 h du code de l'urbanisme.

Les plantations existantes remarquables (arbres, haies ...) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

50% de la superficie des parcelles recevant des habitations devra être aménagée en espace vert, qui sera planté d'arbres de haut jet ou d'arbres fruitiers d'essences régionales, à raison d'un arbre pour 300m² de parcelle.

Toute aire de stationnement sera plantée au minimum d'un arbre pour 3 places de stationnement.

Les clôtures grillagées seront doublées de haies vives d'essences locales disposées, pour les clôtures sur voie, du côté de la voie.

Des haies vives ou des rideaux d'arbres d'essences locales masqueront les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires.

Les talus et les haies existantes devront être conservés s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriétés.

ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALES

Les dispositifs d'énergies renouvelables ainsi que les aménagements destinés à améliorer les performances énergétiques des constructions sont admis.

Toute opération devra prévoir des dispositifs de rétention des eaux de pluie, soit à la parcelle, soit à l'échelle de l'ensemble de l'opération.

Pour les équipements publics, tout dispositif technique de production autonome d'énergie décarbonée (solaire, biomasse, géothermie, ...) est autorisé.

ARTICLE UB 16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute opération devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques (gainés, fourreaux...).

ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE comprend les terrains réservés aux équipements publics à vocation de loisirs en vue d'aménager une salle polyvalente.

Elle comporte le secteur UEx correspondant aux terrains compris dans le périmètre de protection des vestiges archéologiques et pour lesquels, toute demande de permis de construire, de permis d'aménager, de permis de démolir, d'autorisation d'installations et travaux divers devra faire l'objet d'une consultation du Conservateur régional de l'Archéologie.

ARTICLE UE 1 - TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Les occupations et utilisations suivantes sont interdites :

- Les nouvelles constructions à usage industriel ou agricole ;
- Les entrepôts commerciaux non liés à un commerce de détail ;
- Les constructions à usage d'artisanat qui recevraient des activités nuisantes, incompatibles avec la présence d'habitat (bruit, odeurs...) ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles qui, par leur destination, sont liées à l'habitat et à l'activité urbaine et qui n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec la présence d'habitations ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux qui sont liés aux équipements d'infrastructure ;
- L'hébergement léger de loisirs (camping, caravaning, ...) ;
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes ;
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés ;
- Les abris de fortune.

ARTICLE UE 2 - TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL ADMIS

Sont admises, à l'exception des interdictions mentionnées à l'article 1, les constructions et installations de quelque destination que ce soit, notamment :

- Les constructions et équipements d'intérêt collectif et de services publics ;
- Les constructions à destination d'habitat ;
- Les aires de stationnement ;
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone ; certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, ce passage aura une largeur minimale de 4m ;
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité ;
- Les accès doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique ;
- Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elle pour des questions de sécurité.

II - Voirie

- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination ;
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères ;
- Pour les lotissements, la possibilité de raccorder la voirie du lotissement, en espace non privatif, à d'autres opérations mitoyennes prévues ultérieurement peut être imposée.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Alimentation en eau potable

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

II - Eaux usées

Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelles.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public devra être préalablement autorisé par la collectivité et faire l'objet d'une convention conformément aux dispositions de l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

III - Eaux pluviales

Les dispositifs d'infiltration superficielle seront privilégiés. Le dimensionnement des ouvrages tiendra compte de l'ensemble des installations et constructions réalisées ou à réaliser sur le terrain, au regard de l'imperméabilisation des sols.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent permettre l'écoulement résiduel des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

IV - Electricité - Téléphone - Télédistribution - Eclairage public - Gaz - Télécommunications

Les réseaux électrique et téléphonique seront enterrés ou posés sur la façade.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Tout point de la construction devra être implanté, soit à l'alignement de la limite d'emprise des voies, soit à 5 m minimum en retrait par rapport à la limite d'emprise des voies.

Malgré les dispositions de l'alinéa précédent, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

Les ouvrages techniques divers nécessaires à l'implantation et au fonctionnement des différents réseaux ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée, sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement et à la sécurité, soit en limite séparative de propriété, soit avec un recul au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point de la limite parcellaire le plus proche, avec un minimum de 4 mètres.

Malgré les dispositions des alinéas précédents, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions comprendront au maximum 3 niveaux, y compris les combles, et non compris les sous-sols s'ils sont totalement enterrés. Leur hauteur totale ne devra pas excéder 12 m, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures.

Des hauteurs différentes peuvent être imposées pour préserver les caractéristiques architecturales d'un ensemble de constructions existantes.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure.

Sur les voies et terrains en pente, les hauteurs maximales pourront être augmentées progressivement pour tenir compte de la pente sans dépasser de 1,50 m celles fixées ci-dessus. L'insertion du projet dans la silhouette générale du voisinage sera prise en compte.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Tout pastiche, toute architecture ou élément d'architecture de type régional étranger à la région du Bessin sont interdits.

Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises... réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés...) sont interdites.

I - Adaptation au sol

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

II - Toitures

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

III - Clôtures

Les murs existants devront être conservés et restaurés.

Les clôtures nouvelles sur rue seront constituées de murs en pierre de Caen, ou d'une clôture pleine à condition que celle-ci soit recouverte d'un enduit teinté dans la masse dont la tonalité sera similaire à celle des matériaux traditionnels utilisés dans la région du Bessin.

Sur les limites séparatives, les clôtures nouvelles seront constituées :

- Soit de murs en pierres apparentes, ou d'une clôture pleine à condition que celle-ci soit recouverte d'un enduit teinté dans la masse.
- Soit d'une palissade ou d'un treillis en bois ou constitués d'un matériau d'aspect similaire, doublés ou non d'une haie vive ;
- Soit d'un grillage plastifié vert sur potelets métalliques, bois ou béton, avec ou sans lisses intermédiaires, doublés ou non d'une haie vive ;

Leur hauteur n'excèdera pas 2 mètres.

Pour les parcelles dont une ou plusieurs des limites séparatives jouxtent une zone A ou N, les clôtures sur ces limites seront constituées de haies vives bocagères.

Les clôtures constituées d'éléments pleins en béton préfabriqués sont interdites.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies. Il est exigé deux places de stationnement par logement, dont une non clôturée devant la parcelle.

ARTICLE UE 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Les espaces boisés et les haies bocagères repérés au plan de zonage sont protégés au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme. Ils devront en cas de suppression, faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R 421-23 h du code de l'urbanisme.

Les plantations existantes remarquables (arbres, haies ...) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

50% de la superficie des parcelles recevant des habitations devra être aménagée en espace vert, qui sera planté d'arbres de haut jet ou d'arbres fruitiers d'essences régionales, à raison d'un arbre pour 300m² de parcelle.

Toute aire de stationnement sera plantée au minimum d'un arbre pour 3 places de stationnement.

Les clôtures grillagées seront doublées de haies vives d'essences locales disposées, pour les clôtures sur voie, du côté de la voie.

Des haies vives ou des rideaux d'arbres d'essences locales masqueront les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires.

Les talus et les haies existantes devront être conservés s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriétés.

ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALES

Les dispositifs d'énergies renouvelables ainsi que les aménagements destinés à améliorer les performances énergétiques des constructions sont admis.

Toute opération devra prévoir des dispositifs de rétention des eaux de pluie, soit à la parcelle, soit à l'échelle de l'ensemble de l'opération.

Pour les équipements publics, tout dispositif technique de production autonome d'énergie décarbonée (solaire, biomasse, géothermie, ...) est autorisé.

ARTICLE UE 16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute opération devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques (gaines, fourreaux...).

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AUB

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone naturelle, réservée strictement à l'urbanisation future organisée, est située dans le prolongement du tissu urbain ancien du bourg.

Elle correspond au secteur de « La Pierre Debout » situé au Sud Est en continuité du bourg, aux abords de la voie communale n°4 dit la rue « des Dentellières ».

Il s'agit d'une zone de moyenne densité, destinée à l'habitat et aux constructions à usage de commerces, services, bureaux et artisanat.

Le secteur « x » désigne les terrains compris dans le périmètre de protection des vestiges archéologiques et pour lesquels, toute demande de permis de construire, de permis d'aménager, de permis de démolir, d'autorisation d'installations et travaux divers devra faire l'objet d'une consultation du Conservateur régional de l'Archéologie.

ARTICLE 1AUB 1 - TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Les occupations et utilisations suivantes sont interdites :

- Les nouvelles constructions à usage industriel ou agricole ;
- Les entrepôts commerciaux non liés à un commerce de détail ;
- Les constructions à usage d'artisanat qui recevraient des activités nuisantes, incompatibles avec la présence d'habitat (bruit, odeurs...) ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles qui, par leur destination, sont liées à l'habitat et à l'activité urbaine et qui n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec la présence d'habitations ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux qui sont liés aux équipements d'infrastructure ;
- L'hébergement léger de loisirs (camping, caravaning, ...) ;
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes ;
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés ;
- Les abris de fortune.

En secteur inondable, sont en outre interdits, toutes constructions ainsi que les types d'occupation des sols susceptibles de faire obstacle à l'écoulement des eaux et de réduire la capacité de stockage des champs d'inondation.

ARTICLE 1AUB 2 - TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL ADMIS

Sont admises, à l'exception des interdictions mentionnées à l'article 1, les constructions et installations de quelque destination que ce soit, notamment :

- Les constructions à usage d'habitation, artisanat, commerces, bureaux, y compris les éventuels équipements collectifs d'accompagnement (équipements sociaux, culturels, techniques), sous forme ou non de lotissements, sous réserve que dans tous les cas, les constructions s'intègrent dans un schéma aboutissant à un aménagement d'ensemble cohérent ;
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone ; certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

ARTICLE 1AUB 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, ce passage aura une largeur minimale de 4m ;
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité ;
- Les accès doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique ;
- Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elle pour des questions de sécurité.

II - Voirie

- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination ;
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères ;
- Pour les lotissements, la possibilité de raccorder la voirie du lotissement, en espace non privatif, à d'autres opérations mitoyennes prévues ultérieurement peut être imposée.

ARTICLE 1AUB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Alimentation en eau potable

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

II - Eaux usées

Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelles.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public devra être préalablement autorisé par la collectivité et faire l'objet d'une convention conformément aux dispositions de l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

III - Eaux pluviales

Les dispositifs d'infiltration superficielle seront privilégiés. Le dimensionnement des ouvrages tiendra compte de l'ensemble des installations et constructions réalisées ou à réaliser sur le terrain, au regard de l'imperméabilisation des sols.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent permettre l'écoulement résiduel des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

IV - Electricité - Téléphone - Télédistribution - Eclairage public - Gaz -Télécommunications

Les réseaux électrique et téléphonique seront enterrés ou posés sur la façade.

ARTICLE 1AUB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Construction principale

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement ou en retrait. Le retrait est d'une distance minimale de 3 mètres.

Dispositions particulières

Une implantation à l'alignement ou en retrait à une distance inférieure à 3 m peut être admise, quand elle a pour but de souligner la composition d'un espace public, notamment une place ou un angle de rue.

Le long des cheminements doux, non ouverts à la circulation automobile et quel que soit leur largeur, les constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

Les ouvrages techniques divers nécessaires à l'implantation et au fonctionnement des différents réseaux ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.

ARTICLE 1AUB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Construction principale

L'implantation du bâtiment par rapport aux limites séparatives peut se faire, soit sur limite, soit en respect du léger recul² soit avec un recul minimal de 2 mètres.

Lorsque la construction sur le fonds voisin est implantée en léger recul, la construction nouvelle ne peut s'implanter sur limite et doit respecter un léger recul ou une distance minimale de 2 mètres.

Autres constructions (que principales)

Les autres constructions peuvent s'implanter sur limite, en léger recul ou à une distance minimale de 2 mètres par rapport à la limite séparative.

Constructions à vocation de services publics ou d'intérêt public

Les constructions à vocation de services publics ou d'intérêt public peuvent s'implanter sur limite, en léger recul ou à une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative.

ARTICLE 1AUB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AUB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AUB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions comprendront au maximum 3 niveaux, y compris les combles, et non compris les sous-sols s'ils sont totalement enterrés. Leur hauteur totale ne devra pas excéder 9 m, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures.

Des hauteurs différentes sont imposées sur les espaces repérés au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation : la hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres au faitage, et à 6 mètres à l'acrotère.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure.

Sur les voies et terrains en pente, les hauteurs maximales pourront être augmentées progressivement pour tenir compte de la pente sans dépasser de 1,50 m celles fixées ci-dessus. L'insertion du projet dans la silhouette générale du voisinage sera prise en compte.

² L'implantation en léger recul par rapport aux limites séparatives permet le débord de toit par rapport au nu de la façade et l'entretien de la construction avec un recul maximal de 0.70 mètres.

ARTICLE 1AUB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Tout pastiche, toute architecture ou élément d'architecture de type régional étranger à la région du Bessin sont interdits.

Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises... réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés...) sont interdites.

I - Adaptation au sol

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

II - Toitures

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

III - Clôtures

Les murs existants devront être conservés et restaurés.

Les clôtures nouvelles sur rue seront constituées de murs en pierre de Caen, ou d'une clôture pleine à condition que celle-ci soit recouverte d'un enduit teinté dans la masse dont la tonalité sera similaire à celle des matériaux traditionnels utilisés dans la région du Bessin.

Sur les limites séparatives, les clôtures nouvelles seront constituées :

- Soit de murs en pierres apparentes, ou d'une clôture pleine à condition que celle-ci soit recouverte d'un enduit teinté dans la masse.
- Soit d'une palissade ou d'un treillis en bois ou constitués d'un matériau d'aspect similaire, doublés ou non d'une haie vive ;
- Soit d'un grillage plastifié vert sur potelets métalliques, bois ou béton, avec ou sans lisses intermédiaires, doublés d'une haie vive ;

Leur hauteur n'excèdera pas 2 mètres.

Pour les parcelles dont une ou plusieurs des limites séparatives jouxtent une zone A ou N, les clôtures sur ces limites seront constituées de haies vives bocagères.

Les clôtures constituées d'éléments pleins en béton préfabriqués sont interdites.

IV - Les couleurs

Les nuances de façades devront être choisies parmi les teintes dominantes de l'environnement bâti traditionnel, en excluant les couleurs vives et agressives, ainsi que le blanc pur.

Ces règles de couleurs ne s'appliquent pas aux menuiseries extérieures de la construction, sous réserve de respecter le caractère des sites environnants.

ARTICLE 1AUB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies. Il est exigé deux places de stationnement par logement, dont une non clôturée devant la parcelle.

ARTICLE 1AUB 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Les espaces boisés et les haies bocagères repérés au plan de zonage sont protégés au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme. Ils devront en cas de suppression, faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R 421-23 h du code de l'urbanisme.

Les plantations existantes remarquables (arbres, haies ...) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

50% de la superficie des parcelles recevant des habitations devra être aménagée en espace vert, qui sera planté d'arbres de haut jet ou d'arbres fruitiers d'essences régionales, à raison d'un arbre pour 300m² de parcelle.

Toute aire de stationnement sera plantée au minimum d'un arbre pour 3 places de stationnement.

Les clôtures grillagées seront doublées de haies vives d'essences locales disposées, pour les clôtures sur voie, du côté de la voie.

Des haies vives ou des rideaux d'arbres d'essences locales masqueront les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires.

Les talus et les haies existantes devront être conservés s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriétés.

ARTICLE 1AUB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AUB 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALES

Les dispositifs d'énergies renouvelables ainsi que les aménagements destinés à améliorer les performances énergétiques des constructions sont admis.

Toute opération devra prévoir des dispositifs de rétention des eaux de pluie, soit à la parcelle, soit à l'échelle de l'ensemble de l'opération.

Pour les équipements publics, tout dispositif technique de production autonome d'énergie décarbonée (solaire, biomasse, géothermie...) est autorisé.

ARTICLE 1AUB 16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute opération devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques (gaines, fourreaux...).

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle où prédomine l'activité agricole.

Cette zone de richesse naturelle est à protéger en raison de la valeur agricole des terres. Elle regroupe l'ensemble des terrains réservés à l'activité des exploitations agricoles. Exceptionnellement, cette zone peut recevoir des équipements publics ou d'intérêt général qui ne sauraient trouver leur place dans les zones réservées à l'habitat.

Elle comprend des terrains à débordement constaté de nappe phréatique.

Le secteur Ap correspond aux périmètres de protection de points d'eau publics destinés à l'alimentation humaine.

Le secteur « x » désigne les terrains compris dans le périmètre de protection des vestiges archéologiques et pour lesquels, toute demande de permis de construire, de permis d'aménager, de permis de démolir, d'autorisation d'installations et travaux divers devra faire l'objet d'une consultation du Conservateur régional de l'Archéologie.

ARTICLE A 1 - TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- Les constructions et installations, classées ou non, non liées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les campings-caravanings ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, de véhicules désaffectés ;
- Les industries et entrepôts ;
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas liés à la construction des bâtiments, aux équipements publics d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone.

Dans les zones identifiées au plan de zonage au titre des zones humides, les remblais et déblais seront interdits à l'exception de ceux nécessaires à la gestion des sites.

ARTICLE A 2 - TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL ADMIS

Sont admises, à l'exception des interdictions mentionnées à l'article 1, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment :

- Les constructions et installations destinées et nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les constructions et installations destinées au logement des exploitants exerçant localement leur profession et les habitations des salariés agricoles logés par l'exploitant (logement de fonction) sous réserve de justifier de la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée au fonctionnement de son exploitation agricole ;
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone ; certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.
- Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées à condition :
 - Que la hauteur au faîtage des annexes soit inférieure ou égale à 6 m ou à 3 m à l'acrotère en cas de toitures terrasses;
 - Que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface de l'unité foncière sur laquelle elle se situe;
 - Que la densité de l'ensemble des constructions soit limitée à un maximum de 0.30 pour les unités foncières de moins de 1000 m² (rapport entre la surface de plancher globale et la surface de l'unité foncière) et à un maximum de 0.2 lorsque la surface de l'unité foncière est supérieure.
 - Que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieure d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.
Les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformées en nouveaux logements.
- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées à condition :
 - Que la hauteur au faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 m à l'acrotère en cas de toitures terrasses;
 - Que la densité de l'ensemble des constructions soit limitée à un maximum de 0.30 pour les unités foncières de moins de 1000 m² (rapport entre la surface de plancher globale et la surface de l'unité foncière) et à un maximum de 0.2 lorsque la surface de l'unité foncière est supérieure.
 - Que l'extension n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface de l'unité foncière sur laquelle elle se situe;
 - Qu'elle soit implantée sur limite ou en retrait des limites d'emprise publique et séparatives.

En secteur Ap, les constructions et les occupations des sols susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité des eaux sont interdites.

Dans les zones soumises à risques de remontées de nappe phréatique en période de très hautes eaux comprises entre 0 et 2,5 mètres et où l'urbanisation est possible (voir planche annexée au présent règlement), seules seront autorisées les constructions et installations directement liées et indispensables aux activités agricoles, sans sous-sol.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

Sont inconstructibles les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

II - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE A 4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX

I - Alimentation en eau potable

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

II - Eaux usées

Le raccordement au réseau d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelles.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome des constructions doit être réalisé en conformité avec la réglementation en vigueur (sous réserve de l'aptitude des sols et de l'absence d'hydromorphie).

III - Eaux pluviales

Les dispositifs d'infiltration superficielle seront privilégiés. Le dimensionnement des ouvrages tiendra compte de l'ensemble des installations et constructions réalisées ou à réaliser sur le terrain, au regard de l'imperméabilisation des sols.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent permettre l'écoulement résiduel des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe.

En zone Ap, la vitesse d'infiltration des ouvrages de gestion des eaux pluviales ne doit pas dépasser un coefficient de perméabilité de 1×10^{-6} m/s.

En l'absence de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

IV - Electricité - Téléphone - Télédistribution - Eclairage public - Gaz -Télécommunications

Les réseaux électrique et téléphonique seront enterrés ou posés sur la façade.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Toute construction nouvelle à usage agricole doit être implantée avec un retrait minimum de 15 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.

Pour les autres constructions (annexes et extensions), les conditions d'implantation sont indiquées au sein de l'article 2 de la zone A.

Malgré les dispositions de l'alinéa précédent, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction nouvelle à usage agricole doit être implantée, sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement et à la sécurité, soit en limite séparative de propriété, soit avec un recul au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point de la limite parcellaire le plus proche, avec un minimum de 5 mètres.

Malgré les dispositions des alinéas précédents, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

Pour les autres constructions (annexes et extensions), les conditions d'implantation sont indiquées au sein de l'article 2 de la zone A.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

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

L'emprise au sol des constructions, annexes et extensions à usage autre n'est pas réglementée.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Le nombre maximum de niveaux de constructions à usage d'habitation est fixé à 3 (R + 1 + C), compris les combles aménageables et non compris les sous-sols.

La hauteur maximale pour les autres types de construction est fixée à 10 m, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures.

Malgré les dispositions des alinéas précédents, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

Pour les annexes et extensions des constructions à usage d'habitation existantes : les conditions de hauteurs sont indiquées au sein de l'article A2.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes seront conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions, notamment leur modénature devra être préservée.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc....) est interdit en parement extérieur.

Les formes générales des bâtiments de la zone devront être simples.

Les constructions à usage agricole devront être traitées avec une simplicité de forme et de volume. Les matériaux de toiture et de bardage brillants seront interdits. Ils seront soit de couleur ardoise, soit de teinte proche des teintes rurales traditionnelles (vert feuillage sombre, terre sombre...).

Les seules clôtures autorisées sont constituées d'une haie vive composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public.

ARTICLE A 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Les espaces boisés et les haies bocagères repérés au plan de zonage sont protégés au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme. Ils devront en cas de suppression, faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R 421-23 h du code de l'urbanisme.

Les talus et les haies existantes devront être conservés s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriété.

Nonobstant les conditions précédentes pour les parcelles dont une ou plusieurs des limites séparatives jouxtent une zone A ou N, les plantations sur ces limites seront constituées de haies bocagères.

Toute installation et toute construction de bâtiments à usage agricole devra être accompagnée de plantations facilitant son intégration dans l'environnement.

ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALES

Les dispositifs d'énergies renouvelables ainsi que les aménagements destinés à améliorer les performances énergétiques des constructions sont admis.

Toute opération devra prévoir des dispositifs de rétention des eaux de pluie, soit à la parcelle, soit à l'échelle de l'ensemble de l'opération.

Pour les équipements publics, tout dispositif technique de production autonome d'énergie décarbonée (solaire, biomasse, géothermie, ...) est autorisé.

ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute opération devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques (gainés, fourreaux...).

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend des secteurs inondables correspondant à des terrains réputés inondables des vallées de la Mue et de la Seulles et à débordement constaté de nappe phréatique.

Le secteur Nc est destiné à accueillir des aménagements liés au fonctionnement du cimetière militaire canadien.

Le secteur Nj correspond aux jardins familiaux.

Le secteur NI est destiné à accueillir des activités et des installations à vocation de sports et de loisirs.

Le secteur Np correspond aux périmètres de protection de points d'eau publics destinés à l'alimentation humaine.

Le secteur Nr correspond au Site d'Intérêt Communautaire (Natura 2000) qui concerne les anciennes carrières de la Vallée de la Mue. Ce site a été repéré comme remarquable.

Le secteur « x » désigne les terrains compris dans le périmètre de protection des vestiges archéologiques et pour lesquels, toute demande de permis de construire, de permis d'aménager, de permis de démolir, d'autorisation d'installations et travaux divers devra faire l'objet d'une consultation du Conservateur régional de l'Archéologie.

ARTICLE N 1 - TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdites les constructions et installations de quelque destination que ce soit, exceptés les types d'occupation ou d'utilisation du sols mentionnés à l'article 2.

Seront notamment interdites toutes occupations et utilisations du sol susceptibles de dénaturer le caractère des sites, de compromettre leur qualité architecturale et/ou paysagère et portant atteinte à la préservation des milieux (exemple : tous dépôts de déchets, le stationnement de caravanes/mobil-home, etc...).

Dans l'ensemble de la zone N (N, Np, Nr, NI, Npx, Nrx, Nlx), les constructions et les occupations des sols susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité des eaux sont interdites.

Dans les secteurs concernés par les risques d'inondation par débordement de cours d'eau, sont interdits :

- Toutes constructions ainsi que les types d'occupation des sols susceptibles de faire obstacle à l'écoulement des eaux et de réduire la capacité de stockage des champs d'inondation ;
- Les sous-sols ;
- Les exhaussements qui ne seraient pas liés aux bâtiments autorisés.

En secteur à débordement constaté de nappe phréatique, sont interdits :

- La construction de sous-sols ;
- Les citernes contenant des produits polluants ou dangereux.

Dans les zones identifiées au plan de zonage au titre des zones humides, les remblais et déblais seront interdits à l'exception de ceux nécessaires à la gestion des sites.

ARTICLE N 2 - TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL ADMIS

Sont admises, à l'exception des interdictions mentionnées à l'article 1, les constructions et installations de quelque destination que ce soit, notamment :

- L'aménagement et l'extension des bâtiments et établissements existants ;
- La reconstruction des constructions existantes après sinistre ;
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone ; certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ;
- Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve qu'ils soient liés à la construction des bâtiments, aux équipements publics d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone.
- Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées à condition :
 - Que la hauteur au faîtage des annexes soit inférieure ou égale à 6 m ou à 3 m à l'acrotère en cas de toitures terrasses;
 - Que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface de l'unité foncière sur laquelle elle se situe;
 - Que la densité de l'ensemble des constructions soit limitée à un maximum de 0.30 pour les unités foncières de moins de 1000 m² (rapport entre la surface de plancher globale et la surface de l'unité foncière) et à un maximum de 0.2 lorsque la surface de l'unité foncière est supérieure.
 - Que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieure d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.
Les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformées en nouveaux logements.
- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées à condition :
 - Que la hauteur au faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 m à l'acrotère en cas de toitures terrasses;
 - Que la densité de l'ensemble des constructions soit limitée à un maximum de 0.30 pour les unités foncières de moins de 1000 m² (rapport entre la surface de plancher globale et la surface de l'unité foncière) et à un maximum de 0.2 lorsque la surface de l'unité foncière est supérieure.
 - Que l'extension n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface de l'unité foncière sur laquelle elle se situe;
 - Qu'elle soit implantée sur limite ou en retrait des limites d'emprise publique et séparatives.

En secteur Nc, seuls sont autorisées les installations et constructions liées au fonctionnement, et à l'entretien du cimetière militaire canadien.

En secteur Nj, seuls sont autorisés les abris de jardins.

Seuls sont autorisés en secteur NI :

- Les installations et les équipements sportifs ou de loisirs ;
- Les constructions et installations nécessaires à l'accueil du public ;
- Les aires de stationnements.

En secteur Nr, seuls sont autorisés les aménagements légers à la condition que ceux-ci ne portent atteinte ni à la préservation ni à la sauvegarde des sites remarquables.

Dans les secteurs concernés par les risques d'inondation par débordement de cours d'eau, les constructions nouvelles, les extensions et les aménagements de constructions existantes devront respecter les prescriptions suivantes :

- Une distance minimum de 10 mètres par rapport aux berges du cours d'eau ;
- Un niveau de plancher bas au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues avec une marge de sécurité, soit 0,20 mètre en plus de la cote des Plus hautes eaux estimées (PHEE), soit si ce niveau est inconnu, à une cote supérieure d'au moins 1 mètre à celle du Terrain naturel (TN) ;
- Des clôtures ne faisant pas entraves aux écoulements.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

Sont inconstructibles les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

L'implantation des portails, avec un recul de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies, pourra être exigée afin d'assurer le stationnement des véhicules hors du domaine public, et lorsque la configuration des lieux le nécessite.

II - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Alimentation en eau potable

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

II - Eaux usées

Le raccordement au réseau d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelles.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome des constructions doit être réalisé en conformité avec la réglementation en vigueur (sous réserve de l'aptitude des sols et de l'absence d'hydromorphie).

III - Eaux pluviales

Les dispositifs d'infiltration superficielle seront privilégiés. Le dimensionnement des ouvrages tiendra compte de l'ensemble des installations et constructions réalisées ou à réaliser sur le terrain, au regard de l'imperméabilisation des sols.

En zone Np, la vitesse d'infiltration des ouvrages de gestion des eaux pluviales ne doit pas dépasser un coefficient de perméabilité de 1×10^{-6} m/s.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent permettre l'écoulement résiduel des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

IV - Electricité - Téléphone - Télédistribution - Eclairage public - Gaz -Télécommunications

Les réseaux électrique et téléphonique seront enterrés ou posés sur la façade.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Tout point de la construction devra être implanté, soit à l'alignement de la limite d'emprise des voies, soit à **3 m** minimum en retrait par rapport à la limite d'emprise des voies.

Malgré les dispositions de l'alinéa précédent, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

Lorsqu'un mur constitue déjà l'alignement, il sera possible de déroger aux présentes règles : la construction s'implantera alors en retrait.

Pour les autres constructions (annexes et extensions), les conditions d'implantation sont indiquées au sein de l'article 2 de la zone N.

Les ouvrages techniques divers nécessaires à l'implantation et au fonctionnement des différents réseaux ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée, sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement et à la sécurité, soit sur limite, soit en respect du léger recul³ ou avec un recul minimal de 2 mètres.

Les ouvrages techniques divers nécessaires à l'implantation et au fonctionnement des différents réseaux ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.

Pour les autres constructions (annexes et extensions), les conditions d'implantation sont indiquées au sein de l'article 2 de la zone N.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les annexes et extensions des constructions à usage d'habitation existantes, les conditions de hauteurs sont indiquées au sein de l'article N2.

La hauteur des autres constructions n'est pas règlementée.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes seront conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions, notamment leur modénature devra être préservée.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc....) est interdit en parement extérieur.

Les formes générales des bâtiments de la zone devront être simples.

Les seules clôtures autorisées sont constituées d'une haie vive composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage.

³ L'implantation en léger recul par rapport aux limites séparatives permet le débord de toit par rapport au nu de la façade et l'entretien de la construction avec un recul maximal de 0.70 mètres.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Le stationnement des véhicules légers doit être traité avec des matériaux perméables.

Des Installations de Recharge pour les Véhicules Electriques devront être installées conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE N 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Les talus et les haies existantes devront être conservé s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriétés.

Les éléments du paysage identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme devront en cas de suppression, faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R 421-23 h du code de l'urbanisme.

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 et suivants et R 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les parkings pour les véhicules légers seront traités avec des matériaux perméables et leur aménagement doit faire l'objet d'un traitement paysager.

ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALES

Les dispositifs d'énergies renouvelables ainsi que les aménagements destinés à améliorer les performances énergétiques des constructions sont admis.

Toute opération devra prévoir des dispositifs de rétention des eaux de pluie, soit à la parcelle, soit à l'échelle de l'ensemble de l'opération.

Pour les équipements publics, tout dispositif technique de production autonome d'énergie décarbonée (solaire, biomasse, géothermie, ...) est autorisé.

ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute opération devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques (gaines, fourreaux...).

ANNEXE AU PRESENT RÉGLEMENT

