

Commune de **MANDEVILLE EN BESSIN**



► **Plan Local d'Urbanisme**

④ **Règlement écrit**



AGENCE CALVADOS-ORNE

4 avenue de Tsukuba

14200 Hérouville Saint-Clair

Tél. : 02 31 53 73 73

Fax. : 02 31 53 77 59

✉ contact@planis.fr

MODIFICATION 2018

Modification

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil
Communautaire d'Isigny-Omaha
Intercom en date du :

SOMMAIRE

Titre 1 : Dispositions applicables aux différentes zones	2
ZONE U	3
ZONE 1AU	10
ZONE A.....	16
ZONE N	22
Titre 2 : Lexique des termes employés	28

TITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES

ZONE U

Extrait du rapport de présentation :

La zone U correspond aux secteurs urbanisés. On distingue deux secteurs :

- *le secteur U qui correspond à la zone urbaine du bourg,*
- *le secteur Ut qui correspond aux équipements publics.*

ARTICLE U 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone :

- Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R.421-19 alinéa k du Code de l'Urbanisme, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres et qui seraient de nature à modifier le niveau du sol naturel,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de véhicules non soumis à autorisation et les dépôts de ferrailles,
- Les constructions à usage agricole,
- Le stationnement isolé de plus de trois mois des caravanes (sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur, les campings, les garages collectifs de caravanes),
- Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les mobil-homes
- Les constructions avec sous-sols sur une partie de la zone concernée par les risques de remontée de nappes.

ARTICLE U 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zone U :

Les établissements et installations à usage d'activités (bureaux, commerces, artisanat,...) sous réserve que leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect soient compatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité du voisinage,

Les extensions des constructions et installations existantes liées à une activité artisanale existante, sans augmentation de nuisances de telle façon qu'elles deviendraient incompatibles avec la vocation résidentielle dominante de la zone.

En zone Ut :

Les constructions ou installations sont autorisées sous réserve d'avoir une affectation en lien avec les caractéristiques générales de la zone à savoir l'implantation d'équipements ou de services publics et en respectant la protection de la nature des sites et du paysage notamment.

En outre, sont autorisés dans le respect des dispositions du premier alinéa :

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des équipements implantés dans la zone, et d'être intégrées au volume principal du bâtiment.
- Les extensions des constructions existantes sous réserve qu'elles soient liées à l'activité autorisée dans la zone.

De plus, dans l'ensemble de la zone, **pour tous les secteurs soumis aux risques « remontées de nappes phréatiques »** (voir carte DREAL intégrée dans la pièce n°1 –Rapport de présentation), **pour lesquels le niveau de la nappe se situe entre 0 et 1 mètre et en l'absence d'un réseau des eaux usées :**

- Les nouvelles constructions et les changements de destination des bâtiments existants ne pourront être autorisés que dans la mesure où l'assainissement autonome sera techniquement possible.

ARTICLE U 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

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

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie conformément aux prescriptions relevant de la sécurité-incendie et aux recommandations du Service Départemental d'Incendie et des Secours.

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 possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

→ Dans les opérations d'aménagement, les cheminements piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants (le cas échéant). Ils devront être dimensionnés et aménagés de manière à être accessibles à tous (notamment aux personnes à mobilité réduite).

ARTICLE U 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni augmenter les ruissellements et nuisances par rapport à la situation existante à la date de dépôt du projet.

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol, et dans l'hypothèse d'une qualité du sol inadaptée à l'infiltration, par rejet des eaux pluviales vers le milieu récepteur, et à défaut vers la canalisation publique. Si la nature du sol le permet, une gestion de l'eau à la parcelle est recommandée.

Le constructeur devra réaliser à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la résorption des eaux pluviales.

Autres réseaux :

Les lignes de distributions d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication doivent être enterrées.

ARTICLE U 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans toute la zone :

Les caractéristiques des terrains doivent être suffisantes pour permettre la mise en place d'un système individuel d'assainissement.

ARTICLE U 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement,
- soit à l'alignement de fait¹ lorsqu'il existe,
- soit à une distance minimale de 3 mètres des voies.

Des implantations différentes seront admises pour les extensions des habitations existantes non implantées à l'alignement, dans le prolongement de celle-ci.

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif devront être implantés à une distance au moins égale à 1 m par rapport à l'alignement des voies.

ARTICLE U 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont implantées :

- soit en limite séparative,
- soit selon un retrait au moins égal à 1 mètre de ces limites.

Pour les constructions existantes, les extensions sont autorisées dans le prolongement de la façade ou du pignon desdites constructions, sous réserve qu'elles n'attendent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies.

Les constructions liées à une habitation d'une emprise au sol inférieure à 10m² seront implantés en fond de jardin sur les limites séparatives.

ARTICLE U 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE U 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE U 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En zone U :

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne dépassera pas Rez-de-chaussée +1+Comble.

La hauteur des extensions à usage d'habitation ne dépassera pas la hauteur de la construction principale.

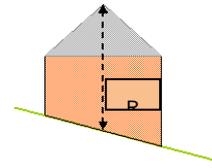
¹ « L'alignement de fait » est le retrait prépondérant constaté de l'implantation des façades sur rue par rapport à la voie.

En zone Ut :

La hauteur maximale de construction à usage d'équipements ou de services publics ne dépassera par le rez-de-chaussée.

De plus, dans l'ensemble de la zone :

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur au faîtage de la construction est mesurée dans la partie médiane de celle-ci.



Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau du terrain naturel de plus de 0,60 mètres (dans la partie la plus haute du terrain naturel recouverte par ce plancher).

Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du P.L.U. et dépassant la hauteur ci-dessus admise pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées, à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

ARTICLE U 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

PRINCIPE :

Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le code de l'urbanisme (article R 111-21 du code de l'urbanisme).

Tout projet présentera une simplicité de volume, une implantation et un aspect permettant une insertion harmonieuse dans le paysage environnant qu'il soit urbain ou rural.

Sous réserve de la protection des sites et des paysages, des adaptations au présent article seront autorisées dans le cas :

- de formes architecturales nouvelles issues d'une démarche de création architecturale de qualité² (à l'exception de l'alinéa sur les clôtures),
- d'habitat requérant l'énergie solaire ou de projets favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale de toute installation s'inscrivant dans un souci d'économie d'énergie et de développement durable.

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif.

VOLUMETRIE :

Les constructions présenteront une simplicité de forme et de volume. Elles pourront être composées de volumes principaux et de volumes secondaires.

La toiture des constructions à usage d'habitation (volume principal) devra respecter une pente comprise entre 45° et 60°. Une pente unique pourra être admise pour la toiture des volumes secondaires ou pour les annexes.

² Sont considérés 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'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.

MATERIAUX APPARENTS ET COULEURS :

- **pour les constructions neuves dans l'ensemble de la zone U**

a) Façades et pignons :

Les façades et pignons présenteront un caractère homogène et une unité d'aspect, chaque façade ayant une unité de matériaux.

→ En règle générale, la tonalité de la pierre locale doit être utilisée pour les façades de toute nouvelle construction en harmonie avec les constructions traditionnelles. L'usage du blanc et des couleurs vives est proscrit.

Les constructions liées à une habitation devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale (murs, toitures et couvertures, percements).

En outre, les autres constructions visées à l'article U7, pourront présenter des revêtements de bois et des toitures à faible pente de couleur foncée, s'intégrant dans la végétation du jardin.

b) Toiture et matériaux de couverture

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures générales existantes dans l'environnement communal immédiat. Le matériau de couverture sera tout matériau ayant la forme et la couleur de l'ardoise.

Les ouvertures sur le toit, existantes ou à créer, devront s'inspirer des lucarnes classiques de la région du Bessin (lucarnes plus hautes que larges) : lucarne capucine ou à bâtière.



Lucarne à bâtière



Lucarne à capucine

Sont de plus autorisées :

- les toitures à faible pente ou/et à un seul pan pour permettre la couverture d'annexes (contiguës ou non à la construction principale), de vérandas ou d'abris de jardin.
- les panneaux solaires (en matière non réfléchissante) et les vitrages (type fenêtre de toit)). Les châssis de toit et les panneaux solaires doivent être encastrés dans la toiture.
- des toitures de pentes ou formes différentes pour permettre l'extension d'une construction existante ou le raccordement à la toiture d'une construction dont les pentes ne respecteraient pas la règle précédente.

En outre, lorsqu'une construction existe avant l'entrée en application de ce règlement, et qu'elle présente un matériau différent, alors les extensions ou ses annexes pourront être recouvertes avec ce même matériau.

- **pour les constructions existantes dans l'ensemble de la zone U :**

Les transformations des façades doivent respecter dans toute la mesure du possible les caractéristiques urbaines de la rue concernée, en particulier les hauteurs de percement, les modénatures et décors.

Tous travaux exécutés sur une construction existante doivent utiliser des techniques permettant le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt esthétique et participant à sa qualité patrimoniale. Lors de transformations de logements, par changement de destination, démolition partielle, les caractéristiques majeures de la construction doivent être préservées, dans la mesure du possible.

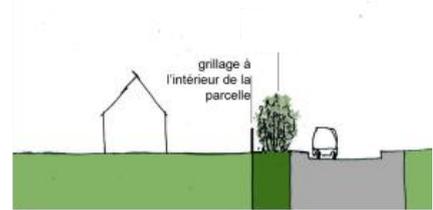
CLOTURES :

Leurs aspects, dimensions et matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci.

Les murs existants en pierres apparentes devront être conservés si la qualité de la pierre le permet. Leur hauteur maximale après restauration sera au plus égale à celle de l'ouvrage existant avant travaux.

Clôture sur rue :

Les clôtures sur rue seront obligatoirement des haies végétales de type bocagères composées d'essences exclusivement locales (les essences horticoles sont interdites). Elles pourront être doublées d'un grillage ou de lisses normandes placés à l'intérieur de la parcelle et dont la hauteur n'excédera pas 1 mètre 50.



Clôture en limite de l'espace naturel (N) ou agricole (A) :

Les clôtures réalisées en limite avec l'espace naturel (N) ou agricole (A) sont obligatoirement des clôtures vertes; Elles sont constituées de haies ou d'alignement d'arbres comprenant des essences exclusivement locales (*les essences horticoles sont interdites*). Elles pourront être doublées d'un grillage ou de lisses normandes placés à l'intérieur de la parcelle et dont la hauteur n'excédera pas 1 mètre 50.

En outre, sont interdits :

- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés ;
- les murs de parpaing ou de briques creuses non revêtues d'un enduit ;

EXTENSION DE BATIMENTS EXISTANTS ET CONSTRUCTIONS LIEES A UNE HABITATION

Les extensions et les constructions liées à une habitation devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi qu'avec l'environnement.

Le volume des extensions doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe. La pente de couverture de ces extensions pourra être abaissée jusqu'à 10% ou constituer un toit terrasse accessible ou non.

PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Les plantations existantes remarquables (haies bocagères, alignement d'arbres, boisements...) protégées au titre de l'article L.123-1-5-7° du C.U et figurant au plan de zonage seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ARTICLE U 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dans toute la zone :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.

Dans l'ensemble de la zone, il est demandé deux places de stationnement minimum par logement.

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

ARTICLE U 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Dans toute la zone :

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible ou remplacé par des plantations équivalentes.

Les plantations accompagnant des aménagements hydrauliques type noues, bassins,... doivent être constituées d'essences adaptées (*type roseaux, saules, ...*) et résistantes à la fois à la sécheresse et à l'immersion.

ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE 1AU

Extrait du rapport de présentation

Les zones à urbaniser dites zones « 1AU » concernent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et le règlement (art. R.123-6 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 1AU 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone :

- Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R.421-19 alinéa k du Code de l'Urbanisme, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres et qui seraient de nature à modifier le niveau du sol naturel,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de véhicules non soumis à autorisation et les dépôts de ferrailles,
- Les constructions à usage agricole,
- Le stationnement isolé de plus de trois mois des caravanes (sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur, les campings, les garages collectifs de caravanes),
- Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les mobil-homes
- Les constructions avec sous-sols sur une partie de la zone concernée par le risque de remontée de nappe.

ARTICLE 1AU 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les établissements et installations à usage d'activités (bureaux, commerces, artisanat,...) sous réserve que leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect soient compatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité du voisinage,

Les extensions des constructions et installations existantes liées à une activité artisanale existante, sans augmentation de nuisances de telle façon qu'elles deviendraient incompatibles avec la vocation résidentielle dominante de la zone.

De plus, dans l'ensemble de la zone, pour tous les secteurs soumis aux risques « remontées de nappes phréatiques » (voir carte DREAL intégrée dans la pièce n°1 –Rapport de présentation), **pour lesquels le niveau de la nappe se situe entre 0 et 1 mètre et en l'absence d'un réseau des eaux usées :**

- Les nouvelles constructions et les changements de destination des bâtiments existants ne pourront être autorisés que dans la mesure où l'assainissement autonome sera techniquement possible.

ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

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

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie conformément aux prescriptions relevant de la sécurité-incendie et aux recommandations du Service Départemental d'Incendie et des Secours.

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 possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

→ Dans les opérations d'aménagement, les cheminements piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants (le cas échéant). Ils devront être dimensionnés et aménagés de manière à être accessibles à tous (notamment aux personnes à mobilité réduite).

ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni augmenter les ruissellements et nuisances par rapport à la situation existante à la date de dépôt du projet.

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol, et dans l'hypothèse d'une qualité du sol inadaptée à l'infiltration, par rejet des eaux pluviales vers le milieu récepteur, et à défaut vers la canalisation publique. Si la nature du sol le permet, une gestion de l'eau à la parcelle est recommandée.

Le constructeur devra réaliser à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la résorption des eaux pluviales.

Autres réseaux :

Les lignes de distributions d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication doivent être enterrées.

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans toute la zone :

Les caractéristiques des terrains doivent être suffisantes pour permettre la mise en place d'un système individuel d'assainissement.

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées :

- à une distance minimale de 20 mètres par rapport à l'alignement de la rue Longue-Fosse.
- à une distance minimale de 3 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif pourront être implantés à une distance au moins égale à 1 m par rapport à l'alignement des voies.

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont implantées :

- soit en limite séparative,
- soit selon un retrait au moins égal à 1 mètre de ces limites.

Pour les constructions existantes, les extensions sont autorisées dans le prolongement de la façade ou du pignon desdites constructions, sous réserve qu'elles n'attendent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies.

Les constructions liées à une habitation d'une emprise au sol inférieure à 10m² seront implantés en fond de jardin sur les limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

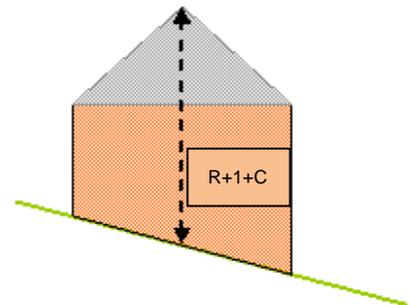
ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne dépassera pas Rez-de-chaussée +1+Comble.

La hauteur des extensions à usage d'habitation ne dépassera pas la hauteur de la construction principale.

De plus, dans l'ensemble de la zone :

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur au faitage de la construction est mesurée dans la partie médiane de celle-ci.



Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau du terrain naturel de plus de 0,60 mètres (dans la partie la plus haute du terrain naturel recouverte par ce plancher).

Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du P.L.U. et dépassant la hauteur ci-dessus admise pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées, à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

PRINCIPE :

Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le code de l'urbanisme (article R 111-21 du code de l'urbanisme).

Tout projet présentera une simplicité de volume, une implantation et un aspect permettant une insertion harmonieuse dans le paysage environnant qu'il soit urbain ou rural.

Sous réserve de la protection des sites et des paysages, des adaptations au présent article seront autorisées dans le cas :

- de formes architecturales nouvelles issues d'une démarche de création architecturale de qualité³ (à l'exception de l'alinéa sur les clôtures),
- d'habitat requérant l'énergie solaire ou de projets favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale de toute installation s'inscrivant dans un souci d'économie d'énergie et de développement durable.

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif.

VOLUMETRIE :

Les constructions présenteront une simplicité de forme et de volume. Elles pourront être composées de volumes principaux et de volumes secondaires.

La toiture des constructions à usage d'habitation (volume principal) devra respecter une pente comprise entre 45° et 60°. Une pente unique pourra être admise pour la toiture des volumes secondaires ou pour les annexes.

MATERIAUX APPARENTS ET COULEURS :

- **pour les constructions neuves dans l'ensemble de la zone U**

a) Façades et pignons :

Les façades et pignons présenteront un caractère homogène et une unité d'aspect, chaque façade ayant une unité de matériaux.

→ En règle générale, la tonalité de la pierre locale doit être utilisée pour les façades de toute nouvelle construction en harmonie avec les constructions traditionnelles. L'usage du blanc et des couleurs vives est proscrit.

L'usage du bois ou de la pierre sera à rechercher ;

Les annexes accolées ou non devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale (murs, toitures et couvertures, percements).

En outre, les autres constructions visées à l'article U7, pourront présenter des revêtements de bois et des toitures à faible pente de couleur foncée, s'intégrant dans la végétation du jardin.

b) Toiture et matériaux de couverture

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures générales existantes dans l'environnement communal immédiat. Le matériau de couverture sera tout matériau ayant la forme et la couleur de l'ardoise.

Les ouvertures sur le toit, existantes ou à créer, devront s'inspirer des lucarnes classiques de la région du Bessin (lucarnes plus hautes que larges) : lucarne capucine ou à bâtière.



Lucarne à bâtière



Lucarne à capucine

Sont de plus autorisées :

- les toitures à faible pente ou/et à un seul pan pour permettre la couverture d'annexes (contiguës ou non à la construction principale), de vérandas ou d'abris de jardin.
- les panneaux solaires (en matière non réfléchissante) et les vitrages (type fenêtre de toit). Les châssis de toit et les panneaux solaires doivent être encastrés dans la toiture.

³ Sont considérés 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'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.

- des toitures de pentes ou formes différentes pour permettre l'extension d'une construction existante ou le raccordement à la toiture d'une construction dont les pentes ne respecteraient pas la règle précédente.

En outre, lorsqu'une construction existe avant l'entrée en application de ce règlement, et qu'elle présente un matériau différent, alors les extensions ou ses annexes pourront être recouvertes avec ce même matériau.

- **pour les constructions existantes dans l'ensemble de la zone 1AU :**

Les transformations des façades doivent respecter dans toute la mesure du possible les caractéristiques urbaines de la rue concernée, en particulier les hauteurs de percement, les modénatures et décors.

Tous travaux exécutés sur une construction existante doivent utiliser des techniques permettant le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt esthétique et participant à sa qualité patrimoniale. Lors de transformations de logements, par changement de destination, démolition partielle, les caractéristiques majeures de la construction doivent être préservées, dans la mesure du possible.

CLOTURES :

Leurs aspects, dimensions et matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci.

Les murs existants en pierres apparentes devront être conservés si la qualité de la pierre le permet. Leur hauteur maximale après restauration sera au plus égale à celle de l'ouvrage existant avant travaux.

Clôture sur rue :

Les clôtures sur rue seront obligatoirement des haies végétales de type bocagères composées d'essences exclusivement locales (les essences horticoles sont interdites). Elles pourront être doublées d'un grillage ou de lisses normandes placés à l'intérieur de la parcelle et dont la hauteur n'excédera pas 1 mètre 50.



Clôture en limite de l'espace naturel (N) ou agricole (A) :

Les clôtures réalisées en limite avec l'espace naturel (N) ou agricole (A) sont obligatoirement des clôtures vertes; Elles sont constituées de haies ou d'alignement d'arbres comprenant des essences exclusivement locales (*les essences horticoles sont interdites*). Elles pourront être doublées d'un grillage ou de lisses normandes placés à l'intérieur de la parcelle et dont la hauteur n'excédera pas 1 mètre 50.

En outre, sont interdits :

- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés ;
- les murs de parpaing ou de briques creuses non revêtues d'un enduit ;

EXTENSION DE BATIMENTS EXISTANTS ET CONSTRUCTIONS LIEES A UNE HABITATION

Les extensions et les constructions liées à une habitation devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi qu'avec l'environnement.

Le volume des extensions doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe. La pente de couverture de ces extensions pourra être abaissée jusqu'à 10% ou constituer un toit terrasse accessible ou non.

PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Les plantations existantes remarquables (haies bocagères, alignement d'arbres, boisements...) protégées au titre de l'article L.123-1-5-7° du C.U et figurant au plan de zonage seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dans toute la zone :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.

Dans l'ensemble de la zone, il est demandé deux places de stationnement minimum par logement.

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

ARTICLE 1AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Dans toute la zone :

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible ou remplacé par des plantations équivalentes.

Les plantations accompagnant des aménagements hydrauliques type noues, bassins,... doivent être constituées d'essences adaptées (*type roseaux, saules,...*) et résistantes à la fois à la sécheresse et à l'immersion.

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé.

ZONE A

Extrait du rapport de présentation :

Les zones agricoles recouvrent les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de la richesse des terres agricoles qu'elle soit de nature agronomique, biologique ou économique.

ARTICLE A 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les constructions et occupations du sol de toutes natures sauf celles prévues à l'article A-2.

ARTICLE A 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés dans la zone sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site:

- Les constructions, équipements et installations sous réserve qu'elles soient nécessaires :
 - aux exploitations agricoles ou considérées comme le prolongement de l'activité des exploitants agricoles,
 - aux services publics d'intérêt général ou collectif.
- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles se situent à plus de 100 mètres de bâtiments à usage agricole d'une autre exploitation agricole et à la condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente :
 - est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée,
 - est justifiée par la nature et l'importance de l'exploitation agricole.
- **Les extensions d'un bâtiment principal d'habitation, sous réserve de :**
 - ne pas compter plus d'une extension à compter de l'approbation du présent règlement modifié,**
 - se situer entièrement dans un rayon de 30 mètres à compter de l'implantation de ce bâtiment,**
- **La construction d'annexes d'un bâtiment principal d'habitation, sous réserve que l'ensemble des conditions suivantes soit réuni :**
 - se situer à plus de 100m de bâtiments agricoles (sauf s'il s'agit du logement d'exploitant),**
 - se situer entièrement dans un rayon de 30 mètres à compter de l'implantation du bâtiment principal d'habitation,**
 - ne pas compter plus de trois annexes par unité foncière,**
 - ne pas subir un changement d'usage visant à en faire un logement,**
- **Le changement de destination des bâtiments référencés au plan de zonage, sous réserve d'avoir fait l'objet d'un accord préalable de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers.**
- Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.421-19 alinéa k du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisées dans la zone.
- **La reconstruction à l'identique après sinistre.**

ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

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

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie conformément aux prescriptions relevant de la sécurité-incendie et aux recommandations du Service Départemental d'Incendie et des Secours.

ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitat ou assimilés (gîtes, chambres d'hôtes...) nécessitant une alimentation en eau.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni augmenter les ruissellements et nuisances par rapport à la situation existante à la date de dépôt du projet.

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol, et dans l'hypothèse d'une qualité du sol inadaptée à l'infiltration, par rejet des eaux pluviales vers le milieu récepteur, et à défaut vers la canalisation publique.

Le constructeur devra réaliser à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la résorption des eaux pluviales.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions **et leurs annexes** sont implantées à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

→ 35 mètres le long des départementales

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif pourront être implantés à une distance au moins égale à 1 m par rapport à l'alignement des voies.

Les extensions d'un bâtiment principal d'habitation doivent se faire dans le prolongement de la construction principale sans réduire l'écart existant (à condition de ne pas porter atteinte au bon fonctionnement de la circulation routière et piétonne et à la sécurité routière, notamment en matière de visibilité).

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

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

Les constructions à usage d'habitation (y compris les logements d'exploitants) et leurs annexes seront implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit selon un retrait au moins égal à 3 mètres de ces limites.

Les constructions à usage d'activité agricole seront implantées selon un retrait au moins égal à 20 mètres de ces limites.

Néanmoins, pour les constructions existantes, les extensions sont autorisées dans le prolongement de la façade ou du pignon desdites constructions, sous réserve qu'elles n'attendent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies.

Dans le cas d'une haie naturelle existante en limite séparative de propriété, les constructions et installations pourront être implantées au pied du talus.

Le permis de construire pourra être refusé si l'implantation de la construction supprime des haies existantes, classées au titre du L.123.1.5-7 du CU et repérées au document graphique, sans projet de restitution d'un paysage bocager.

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

Non réglementé.

ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les extensions des habitations ne devront pas dépasser :

- 40% de l'emprise au sol du bâtiment initial quand celle-ci est inférieure à 100 m², dans la limite de 130 m² d'emprise au sol totale du bâtiment après travaux,

- 30% de l'emprise au sol du bâtiment initial quand celle-ci est égale ou supérieure à 100 m², dans la limite de 130 m² d'emprise au sol totale du bâtiment après travaux,

L'emprise au sol de l'ensemble des annexes d'habitation ne doit pas excéder 90 m² par unité foncière.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne dépassera pas R+1+C.

La hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère des extensions aux habitations devra être inférieure ou égale à la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction principale.

La hauteur au faitage des extensions aux habitations devra être inférieure ou égale à la hauteur au faitage de la construction principale.

La hauteur totale des annexes par rapport au terrain naturel ne devra pas dépasser 5 mètres.

La hauteur des bâtiments agricoles ne dépasseront pas 20 mètres.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau du terrain naturel de plus de 0,60 mètres (dans la partie la plus haute du terrain naturel recouverte par ce plancher).

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

PRINCIPE :

Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le code de l'urbanisme (article R 111-21 du code de l'urbanisme).

Tout projet présentera une simplicité de volume, une implantation et un aspect permettant une insertion harmonieuse dans le paysage environnant qu'il soit urbain ou rural.

Des adaptations au présent article seront autorisées dans le cas:

- de formes architecturales nouvelles issues d'une démarche de création architecturale de qualité⁴ (à l'exception de l'alinéa sur les clôtures),
- d'habitat requérant l'énergie solaire ou de projets favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale de toute installation s'inscrivant dans un souci d'économie d'énergie et de développement durable.

VOLUMETRIE :

- **pour les constructions à usage d'habitation**

Les constructions présenteront une simplicité de forme et de volume. Elles pourront être composées de volumes principaux et de volumes secondaires.

La toiture des constructions à usage d'habitation (volume principal) devra respecter une pente comprise entre 45° et 60°. Une pente unique pourra être admise pour la toiture des volumes secondaires ou pour les annexes.

- **pour les constructions à usage agricole**

Les constructions présenteront une unité architecturale et de volume ainsi qu'une unité de matériaux et de teinte de façon à limiter leur impact dans le paysage.

MATERIAUX APPARENTS ET COULEURS :

- **pour les constructions nouvelles à usage d'habitation**

a) Façades et pignons :

Les façades et pignons présenteront un caractère homogène et une unité d'aspect, chaque façade ayant une unité de matériaux.

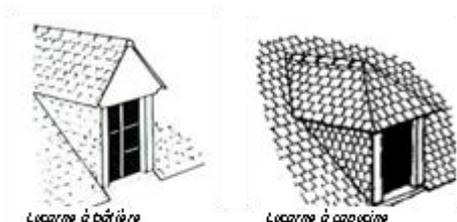
→ En règle générale, la tonalité de la pierre locale doit être utilisée pour les façades de toute nouvelle construction en harmonie avec les constructions traditionnelles. L'usage du blanc et des couleurs vives est proscrit.

Les constructions liées à une habitation devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale (murs, toitures et couvertures, percements).

b) Toiture et matériaux de couverture :

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures générales existantes dans l'environnement communal immédiat. Le matériau de couverture sera tout matériau ayant la forme et la couleur gris foncé.

Les ouvertures sur le toit, existantes ou à créer, devront s'inspirer des lucarnes classiques de la région du Bessin



⁴ Sont considérés 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'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.

(lucarnes plus hautes que larges) : lucarnes capucine ou à bâtière.

Sont de plus autorisées :

- les toitures à faible pente ou/et à un seul pan pour permettre la couverture d'annexes (contiguës ou non à la construction principale) ou de vérandas
- les panneaux solaires (en matière non réfléchissante) et les vitrages (type fenêtre de toit). Les châssis de toit et les panneaux solaires doivent être encastrés dans la toiture et composés avec les baies de l'étage inférieur.
- des toitures de pentes ou formes différentes pour permettre l'extension d'une construction existante ou le raccordement à la toiture d'une construction dont les pentes ne respecteraient pas la règle précédente.

• **pour les constructions existantes :**

Les transformations des façades doivent respecter dans toute la mesure du possible les caractéristiques du secteur concerné, en particulier les hauteurs de percement, les modénatures et décors.

Tous travaux exécutés sur une construction existante doivent utiliser des techniques permettant le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt esthétique et participant à sa qualité patrimoniale. Lors de transformations de logements, par changement de destination, démolition partielle, les caractéristiques majeures de la construction doivent être préservées, dans la mesure du possible.

• **pour les constructions à usage agricole :**

Les matériaux de couverture et de bardage ne devront pas être brillants. L'emploi du bois est recommandé. L'usage du blanc et des couleurs vives est pros crit.

Les couvertures seront de couleur gris foncé.

CLOTURES :

Leurs aspects, dimensions et matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci.

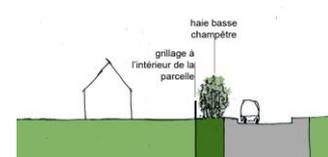
Les talus, haies d'essences locales ainsi que les murs existants en pierres apparentes devront être conservés. Leur hauteur maximale après restauration sera au plus égale à celle de l'ouvrage existant avant travaux.

Pour préserver l'aspect bocager du paysage, les limites de propriété seront plantées d'une haie vive composée d'essences locales⁵ mélangées (les essences horticoles sont interdites), éventuellement doublées d'un grillage placé à l'intérieur de la parcelle.

Les clôtures réalisées en limite avec l'espace naturel ou agricole sont obligatoirement des clôtures vertes ; elles sont constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essence locale ; elles pourront être doublées d'un grillage ou de lisses normandes placés à l'intérieur de la parcelle et dont la hauteur n'excédera pas 1 mètre 50.

En outre, sont interdits :

- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés ;
- les murs de parpaing ou de briques creuses non revêtues d'un enduit.



⁵ A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'Aubépine, le Charme, le Hêtre, le Cornouiller, le Prunellier, le Chêne, le Frêne...

EXTENSION DE BATIMENTS EXISTANTS ET CONSTRUCTIONS LIEES A UNE HABITATION

Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi qu'avec l'environnement.

Les extensions et les constructions liées à une habitation devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi qu'avec l'environnement.

Le volume des extensions doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe. La pente de couverture de ces extensions pourra être abaissée jusqu'à 10% ou constituer un toit terrasse accessible ou non.

PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Les plantations existantes remarquables (haies bocagères, alignement d'arbres, boisements...) protégées au titre de l'article L.123-1-5-7° du C.U et figurant au plan de zonage seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus avec leur végétation, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

Des rideaux d'arbres ou des haies doivent masquer les aires de stockages extérieurs et les aires de stationnement de camions, véhicules utilitaires et faciliter l'intégration dans le paysage des constructions agricoles de grandes dimensions. Les espaces libres, et en particulier les marges de recul en bordure de voie, doivent être plantés et traités en espaces verts.

La création, l'extension ou l'installation de bâtiments techniques agricoles, ainsi que les constructions légères, devront être masquées par des plantations d'essences régionales.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE N

Extrait du rapport de présentation :

Les zones N sont des zones naturelles, équipées ou non qui regroupent des secteurs de nature variée 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 l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone comprend également les zones bâties hors du bourg.

ARTICLE N 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Les constructions sauf celles mentionnées à l'article N-2,

ARTICLE N 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées dans la zone sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site:

- Les constructions et installations liées et nécessaires à la collecte et au traitement des eaux usées et pluviales,
- Les constructions ou installations sous réserve qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ou collectif,
- Les extensions d'un bâtiment principal d'habitation, sous réserve de :
 - ne pas compter plus d'une extension à compter de l'approbation du présent règlement modifié,
 - se situer entièrement dans un rayon de 30 mètres à compter de l'implantation de ce bâtiment,
- La construction d'annexes d'un bâtiment principal d'habitation, sous réserve que l'ensemble des conditions suivantes soit réuni :
 - se situer à plus de 100m de bâtiments agricoles,
 - se situer entièrement dans un rayon de 30 mètres à compter de l'implantation du bâtiment principal d'habitation,
 - ne pas compter plus de trois annexes par unité foncière,
 - ne pas subir un changement d'usage visant à en faire un logement,
- La reconstruction à l'identique après sinistre.

ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

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 possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

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

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie conformément aux prescriptions relevant de la sécurité-incendie et aux recommandations du Service Départemental d'Incendie et des Secours.

ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme à la réglementation en vigueur.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni augmenter les ruissellements et nuisances par rapport à la situation existante à la date de dépôt du projet.

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol, et dans l'hypothèse d'une qualité du sol inadaptée à l'infiltration, par rejet des eaux pluviales vers le milieu récepteur, et à défaut vers la canalisation publique.

Le constructeur devra réaliser à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la résorption des eaux pluviales.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les annexes seront implantées :

- à une distance au moins égale à 100 mètres par rapport à l'axe de la RN13 ;
- à une distance au moins égale à 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

Des implantations différentes seront admises pour les constructions liées à une habitation accolées à des constructions existantes non implantées selon les règles définies précédemment, dans le prolongement de celle-ci (à condition de ne pas porter atteinte au bon fonctionnement de la circulation routière et piétonne et à la sécurité routière, notamment en matière de visibilité).

Les extensions d'un bâtiment principal d'habitation doivent se faire dans le prolongement de la construction principale sans réduire l'écart existant (à condition de ne pas porter atteinte au bon fonctionnement de la circulation routière et piétonne et à la sécurité routière, notamment en matière de visibilité).

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif pourront être implantés à une distance au moins égale à 1 m par rapport à l'alignement des voies.

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

Les constructions (autres que celles liées et nécessaires à la collecte et au traitement des eaux usées et pluviales et celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ou collectif) et leurs annexes, seront implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit selon un retrait au moins égal à 3 mètres de ces limites.

Néanmoins, pour les constructions existantes, les extensions sont autorisées dans le prolongement de la façade ou du pignon desdites constructions, sous réserve qu'elles n'attendent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies.

Le permis de construire pourra être refusé si l'implantation de la construction supprime des haies existantes, classées au titre du L.123.1.7 du CU et repérées au document graphique, sans projet de restitution d'un paysage bocager.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les extensions des habitations ne devront pas dépasser :

- 40% de l'emprise au sol du bâtiment initial quand celle-ci est inférieure à 100 m², dans la limite de 130 m² d'emprise au sol totale du bâtiment après travaux,

- 30% de l'emprise au sol du bâtiment initial quand celle-ci est égale ou supérieure à 100 m², dans la limite de 130 m² d'emprise au sol totale du bâtiment après travaux.

L'emprise au sol de l'ensemble des annexes d'habitation ne doit pas excéder 90 m² par unité foncière.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère des extensions aux habitations devra être inférieure ou égale à la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction principale.

La hauteur au faitage des extensions aux habitations devra être inférieure ou égale à la hauteur au faitage de la construction principale.

La hauteur totale des annexes par rapport au terrain naturel ne devra pas dépasser 5 mètres.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables à la reconstruction à l'identique après sinistre.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

PRINCIPE :

Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le code de l'urbanisme (article R 111-21 du code de l'urbanisme).

Tout projet présentera une simplicité de volume, une implantation et un aspect permettant une insertion harmonieuse dans le paysage environnant qu'il soit urbain ou rural.

Sous réserve de la protection des sites et des paysages, des adaptations au présent article seront autorisées dans le cas :

- de formes architecturales nouvelles issues d'une démarche de création architecturale de qualité⁶ (à l'exception de l'alinéa sur les clôtures),
- d'habitat requérant l'énergie solaire ou de projets favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale de toute installation s'inscrivant dans un souci d'économie d'énergie et de développement durable.

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif.

VOLUMETRIE :

Les constructions présenteront une simplicité de forme et de volume. Elles pourront être composées de volumes principaux et de volumes secondaires.

La toiture des constructions à usage d'habitation (volume principal) devra respecter une pente comprise entre 45° et 60°. Une pente unique pourra être admise pour la toiture des volumes secondaires ou pour les annexes.

MATERIAUX APPARENTS ET COULEURS :

A / Façade et pignons

Les façades et pignons présenteront un caractère homogène et une unité d'aspect, chaque façade ayant une unité de matériaux.

Les transformations des façades doivent respecter dans toute la mesure du possible les caractéristiques urbaines du secteur concerné, en particulier les hauteurs de percement, les modénatures et décors.

Tous travaux exécutés sur une construction existante doivent utiliser des techniques permettant le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt esthétique et participant à sa qualité patrimoniale. Lors de transformations de logements, par changement de destination, démolition partielle, les caractéristiques majeures de la construction doivent être préservées, dans la mesure du possible.

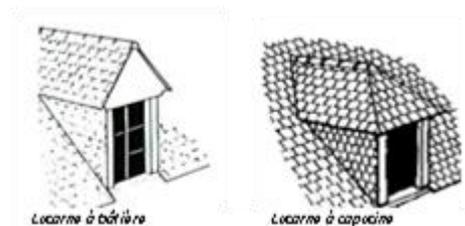
En règle générale, les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi qu'avec l'environnement. Pour tout projet d'extension, de changement de destination ou de restauration, l'usage du blanc et des couleurs vives est proscrite.

Les constructions liées à une habitation devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale (murs, toitures et couvertures, percements).

B / Toiture et matériaux de couverture

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures générales existantes dans l'environnement communal immédiat. Le matériau de couverture sera tout matériau ayant la forme et la couleur de l'ardoise.

Les ouvertures sur le toit, existantes ou à créer, devront s'inspirer des lucarnes classiques de la région du Bessin (lucarnes plus hautes que larges) : lucarnes capucine ou à bâtière.



⁶ Sont considérés 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'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.

Sont de plus autorisées :

- les toitures à faible pente ou/et à un seul pan pour permettre la couverture d'annexes (contiguës ou non à la construction principale) ou de vérandas
- les panneaux solaires (en matière non réfléchissante) et les vitrages (type fenêtre de toit). Les châssis de toit et les panneaux doivent être encastrés dans la toiture et composés avec les baies de l'étage inférieur.
- des toitures de pentes ou formes différentes pour permettre l'extension d'une construction existante ou le raccordement à la toiture d'une construction dont les pentes ne respecteraient pas la règle précédente.

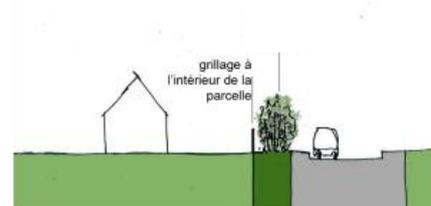
CLOTURES :

Leurs aspects, dimensions et matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci.

Les murs existants en pierres apparentes devront être conservés. Leur hauteur maximale après restauration sera au plus égale à celle de l'ouvrage existant avant travaux.

Clôture sur rue :

Les clôtures sur rue seront obligatoirement des haies végétales de type bocagères composées d'essences exclusivement locales (les essences horticoles sont interdites). Elles pourront être doublées d'un grillage ou de lisses normandes placés à l'intérieur de la parcelle et dont la hauteur n'excédera pas 1 mètre 50.



Clôtures en limite de l'espace naturel (N) ou agricole (A)

Les clôtures réalisées en limite avec l'espace naturel (N) ou agricole (A) sont obligatoirement des clôtures vertes ; elles sont constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essence locale ; elles pourront être doublées d'un grillage ou de lisses normandes placés à l'intérieur de la parcelle et dont la hauteur n'excédera pas 1 mètre 50.

En outre, sont interdits :

- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés ;
- les murs de parpaing ou de briques creuses non revêtues d'un enduit ;

EXTENSION DE BATIMENTS EXISTANTS ET CONSTRUCTIONS LIEES A UNE HABITATION

Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi qu'avec l'environnement.

Les extensions et les constructions liées à une habitation devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi qu'avec l'environnement.

Le volume des extensions doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe. La pente de couverture de ces extensions pourra être abaissée jusqu'à 10% ou constituer un toit terrasse accessible ou non.

PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Les plantations existantes remarquables (haies bocagères, alignement d'arbres, boisements...) protégées au titre de l'article L.123-1-5-7° du C.U et figurant au plan de zonage seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.

ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés et entretenus, y compris les plantations qui les composent. En cas d'élargissement d'une voie, ils seront reconstitués au nouvel alignement.

Les plantations accompagnant des aménagements hydrauliques type noues, bassins,... doivent être constituées d'essences adaptées (*type roseaux, saules,...*) et résistantes à la fois à la sécheresse et à l'immersion.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

TITRE 2 : LEXIQUE DES TERMES EMPLOYES

Affouillement et exhaussement de sol :

Tous travaux de remblai ou de déblai dont la superficie excède 100 m² et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 mètres (exemple : bassin, étang)

Alignement :

Modalité de calcul des reculs :

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction (notamment des balcons) jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de constructions tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches, ainsi que les parties enterrées des constructions.

Construction

La notion de construction au sens des dispositions du Code de l'urbanisme doit être prise en compte dans une acception relativement large. Elle recouvre :

- toutes constructions et bâtiments, même ne comportant pas de fondation (article L.421.-1 du Code de l'Urbanisme), indépendamment de la destination,
- les travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Toutefois, les travaux, installations ou ouvrages qui sont exclus du champ d'application du permis de construire doivent être également réalisés dans le respect des dispositions du règlement de la zone concernée.

Constructions à destination agricole :

Constructions correspondant notamment aux locaux affectés au matériel, aux animaux et aux récoltes ainsi qu'au logement de l'agriculteur et de sa famille.

Constructions annexes :

Constructions de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale et lui étant ou non accolée, tels que les garages, les abris de jardin, les celliers, les piscines. Les constructions annexes bénéficient parfois de règles spécifiques dans le règlement de la zone concernée.

Destination des constructions:

La liste par destination n'est pas exhaustive

- **Artisanat** (non alimentaire et ouvert au public, tel que défini dans la circulaire du 20 mars 1993) :
 - coiffure, soins esthétiques et corporels ;
 - cordonnerie ;
 - fleuriste ;
 - toute activité artisanale ouverte au public avec vente au détail en magasin : bâtiment, artisanat d'art, confection, réparation... ;
- **Bureaux (activités tertiaires) et services :**
 - bureaux et activités tertiaires ;
 - médical et paramédical : laboratoire d'analyses, professions libérales médicales ;
 - sièges sociaux ;
 - prestations de services aux entreprises : nettoyage ;
 - établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage automobile, vidéothèque, salle de jeux, etc.) ;
 - cafés et restaurants.

- Commerces :

Commerce alimentaire :

- alimentation générale ;
- boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ;
- boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ;
- primeurs ;

Commerce non alimentaire :

- équipement de la personne : chaussures, lingerie, sports, ...
- équipement de la maison : quincaillerie, gros et petit électroménager, ...
- automobiles – motos –cycles : station essence, concessions, agents, vente de véhicule, etc.;
- loisirs : librairie, musique, ...

Divers :

- pharmacie, tabac, presse, fleuriste, mercerie,

- Exploitation agricole : Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

L'appréciation du lien direct du projet de construction avec l'exploitation agricole s'effectue selon le faisceau de critères suivants :

- a. caractéristiques de l'exploitation (l'étendue d'exploitation s'apprécie par rapport aux surfaces minimum d'installation (SMI) ou autre unité de référence définie par les lois d'orientation agricole : on admettra dans le cas général que, dans l'hypothèse d'une association d'exploitants, la surface mise en valeur est au moins égale à la SMI (ou unité de référence) multipliée par le nombre d'associés) ;
- b. configuration et localisation des bâtiments ;
- c. l'exercice effectif de l'activité agricole : elle doit être exercée à titre principal.

En toute hypothèse, il appartient au demandeur d'apporter la preuve de l'affectation agricole.

Par ailleurs, sont considérés comme activité agricole au sens de la présente définition :

- a. d'aménagement de gîtes ruraux qui doit toutefois être étroitement lié aux bâtiments actuels dont il doit constituer soit une extension mesurée, soit un changement limité de destination ;
- b. les installations ou constructions légères, permettant à titre accessoire, l'utilisation par les exploitants agricoles, de leurs animaux à des fins éducatives, sportives ou touristiques ;
- c. les terrains de camping soumis aux dispositions de l'article R.443-6-4° du Code de l'urbanisme (camping dit « camping à la ferme ») ;

- Exploitation forestière ;

- Habitation (y compris les foyers logements, les résidences de tourisme, les meublés...);

- Hébergement hôtelier :

Une construction relève de la destination « d'hébergement hôtelier » de par son caractère temporaire d'hébergement et par la présence d'un minimum d'espaces communs propres aux hôtels (accueil, restaurant, lingerie, ...).

- Industrie (comprenant notamment les activités scientifiques et techniques).

- Equipements publics ou d'intérêt général et collectif :

Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, de loisirs, de tourisme, sportif, de la défense et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale d'une construction tous débords ou surplombs inclus. Elle s'exprime en m² (c'est une aire).

Espace libre

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions édifiées au-dessus du sol et en sous-sol. Ils nécessitent un traitement paysager et conçu en utilisant des essences locales.

Espace vert

Espace à dominante végétale indépendamment des végétaux qui les recouvrent (des graminées aux arbres). Leur vocation est urbaine.

Extension

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

Faîtage

Intersection horizontale de deux pans de toiture, par conséquent la partie la plus élevée d'un toit

Hauteur maximale

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et de sa projection verticale sur le sol naturel, ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Installation classé : (soumise à déclaration et autorisation)

Au sens de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et d'une manière générale, les exploitations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui par leur nature, peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

Limite séparative

Ligne commune, séparant deux propriétés privées

Parcelle (syn.terrain)

Unité cadastrale formée par un terrain délimité

Toit terrasse

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge,...), qu'elle soit ou non accessible. Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers,..) sont assimilées aux toits-terrasses dans l'application du présent règlement

Unité foncière

Est considéré comme unité foncière, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Voies et emprises publiques

Voies : il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux-roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).