4.1. RÈGLEMENT ÉCRIT

Modification n°3
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
Isigny-Omaha Intercom

DOSSIER D'APPROBATION	
PLUi approuvé le 18 mars 2021 Modification n°1 approuvée le 22 septembre 2022 Modification n°2 approuvée le 3 juillet 2023 **Modification n°3** **Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du 26 septembre 2024**	

SOMMAIRE

Titre 1 : Règlement **4**

A – Zone Urbaine **5**

I. Récapitulatif des interdictions, autorisations et conditions des destinations et sous-destinations en zone U **6**

II. Secteur Ua **8**
Ua.1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité 8
Ua.2. Caractéristiques architecturale, urbaine et écologique 15
Ua.3. Equipement et réseaux 26

III. Secteur Ub **29**
Ub.1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité 29
Ub.2. Caractéristiques architecturale, urbaine et écologique 35
Ub.3. Equipement et réseaux 45

IV. Secteur Uh **48**
Uh.1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité 49
Uh.2. Caractéristiques architecturale, urbaine et écologique 56
Uh.3. Equipement et réseaux 65

V. Secteur Ue **67**
Ue.1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité 67
Ue.2. Caractéristiques architecturale, urbaine et écologique 73
Ue.3. Equipement et réseaux 77

VI. Secteur Ul **80**
Ul.1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité 80
Ul.2. Caractéristiques architecturale, urbaine et écologique 86
Ul.3. Equipement et réseaux 93

VII. Secteur Ux **96**
Ux.1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité 96
Ux.2. Caractéristiques architecturale, urbaine et écologique 103
Ux.3. Equipement et réseaux 110

B – Zone A Urbaniser A Court Terme **113**

I. Récapitulatif des interdictions, autorisations et conditions des destinations et sous-destinations en zone 1AU **114**

II. Secteur 1AUb **116**
1AUb.1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité 116
1AUb.2. Caractéristiques architecturale, urbaine et écologique 121
1AUb.3. Equipement et réseaux 131

III. Secteur 1AUh **134**
1AUh.1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité 134
1AUh.2. Caractéristiques architecturale, urbaine et écologique 139
1AUh.3. Equipement et réseaux 148

IV. Secteur 1AUe **151**
1AUe.1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité 151
1AUe.2. Caractéristiques architecturale, urbaine et écologique 156
1AUe.3. Equipement et réseaux 160

V. Secteur 1AUl **163**
1AUl.1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité 163
1AUl.2. Caractéristiques architecturale, urbaine et écologique 168

1AUl.3. Equipement et réseaux 175

VI. Secteur 1AUx 178
1AUx.1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité 178
1AUx.2. Caractéristiques architecturale, urbaine et écologique 184
1AUx.3. Equipement et réseaux 192

***C – Zone A Urbaniser A Long Terme* 195**

I. Récapitulatif des interdictions, autorisations et conditions des destinations et sous-destinations en zone 2AU 196

II. Zone 2AU 198
2AU.1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité 198
2AU.2. Caractéristiques architecturale, urbaine et écologique 204
2AU.3. Equipement et réseaux 208

***D – Zone Agricole* 211**

I. Récapitulatif des interdictions, autorisations et conditions des destinations et sous-destinations en zone A 212

II. Zone A 214
A.1.Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité 215
A.2. Caractéristiques architecturale, urbaine et écologique 239
A.3. Equipement et réseaux 248

***E – Zone Naturelle* 250**

I. Récapitulatif des interdictions, autorisations et conditions des destinations et sous-destinations en zone N 251

II. Zone N 253
N.1.Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité 254
N.2. Caractéristiques architecturale, urbaine et écologique 279
N.3. Equipement et réseaux 288

Titre 2 : Annexes au règlement 290

***A – Caractère général des zones* 291**

I. Champ d'application de la règle d'urbanisme 292

II. Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l'occupation des sols 292

III. Patrimoine archéologique 293

IV. Règles d'urbanisme territorialisées 293
1. Les communes et communes déléguées où s'appliquent la loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral du 5 janvier 1986, dite « Loi Littoral » 293
2. Les différentes zones 293
3. La structuration du règlement 296
4. Les densités de logements par hectare ..... **Erreur ! Signet non défini.**
5. Les cartes de teintes des façades principales des constructions et des murs de clôtures 299
6. Le Guide Colorimétrique de Balleroy-sur-Drôme 301
7. Le Plan de Prévention des Risques Miniers 308
8. Les éléments particuliers règlementés 308

V. Les documents graphiques du règlement 316

***B – Lexique des termes et acronymes employés* 317**

TITRE 1 : RÈGLEMENT

A – ZONE URBAINE

I. RECAPITULATIF DES INTERDICTIONS, AUTORISATIONS ET CONDITIONS DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS EN ZONE U

Dans l'ensemble du secteur, sauf dispositions spécifiques contraires prévues par les articles Ua.1.2., Ub.1.2., Uh.1.2., Ue.1.2., Ul.1.2. et Ux.1.2. :

Autorisation : ✓
Autorisation sous conditions : *
Interdiction : X

Destinations des constructions[1]	Sous-destinations des constructions		Autorisation / Interdiction										
		Ua «pur»	Uasr	Ub	Uh	Uhs	Uhr	Ue	Ul	Ux «pur»	Uxc	Uxa	Uxp
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X	X	X	X	X	*	*	X	*	✓
	Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Habitation	Logement	*	*	*	*	*	X	*	*	*	*	*	X
	Hébergement	✓	✓	✓	✓	*	X	✓	*	X	X	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	*	*	*	*	X	X	X	*	*	✓	*	X
	Restauration	✓	✓	✓	✓	X	X	X	✓	✓	✓	✓	X
	Commerce de gros	*	*	*	*	X	X	X	X	*	X	*	*
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	*	*	*	*	X	X	X	X	*	*	*	X
	Hébergement hôtelier et touristique	*	*	*	*	*	X	X	✓	✓	✓	✓	X
	Cinéma	✓	✓	✓	X	X	X	X	✓	✓	✓	✓	X

[1] Voir les destinations et sous-destinations dans le lexique des termes et acronymes employés dans le Titre 2.

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions		Autorisation / Interdiction										
		Ua «pur»	Uasr	Ub	Uh	Uhs	Uhr	Ue	Ul	Ux «pur»	Uxc	Uxa	Uxp
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓	✓	*	X	✓	✓	✓	✓	✓	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓	✓	*	X	✓	✓	✓	✓	✓	*
	Établissements d'enseignement	✓	✓	✓	✓	*	X	✓	✓	✓	✓	✓	X
	Établissements de santé et d'action sociale	✓	✓	✓	✓	*	X	✓	✓	✓	✓	✓	X
	Salles d'art et de spectacles	✓	✓	✓	✓	*	X	✓	✓	✓	✓	✓	X
	Équipements sportifs	✓	✓	✓	✓	*	X	✓	✓	✓	✓	✓	X
	Lieux de culte	✓	✓	✓	✓	✓	X	✓	X	✓	X	X	X
	Autres équipements recevant du public	✓	✓	✓	✓	*	X	✓	✓	✓	✓	✓	X
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	Industrie	X	X	X	X	X	X	X	X	✓	X	✓	X
	Entrepôt	X	X	*	*	X	X	X	*	✓	✓	✓	*
	Bureau	✓	✓	✓	✓	X	X	X	*	✓	✓	✓	X
	Centre de congrès et d'exposition	✓	✓	✓	X	X	X	X	✓	✓	✓	✓	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✓	✓	✓	✓	X	X	X	X	✓	✓	X	X

II. SECTEUR UA

Extrait du titre II, chapitre A.IV du règlement écrit « caractère général des zones » :

Le secteur **Ua** correspond aux quartiers anciens (y compris de la Reconstruction) présents dans les polarités d'Isigny-Omaha Intercom. Il s'agit de quartiers mixtes à vocation principale d'habitat. Le secteur Ua comporte un sous-secteur : Uasr

- Le sous-secteur **Uasr** correspond aux quartiers anciens présents dans les communes pôles secondaires ou pôles relais.

UA.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

ARTICLE UA.1.1 INTERDICTION, AUTORISATION ET CONDITIONS DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Dans l'ensemble du secteur, sauf dispositions spécifiques contraires prévues par l'article Ua.1.2. :

Autorisation : ✓
Autorisation sous conditions : ∗
Interdiction : X

Destinations des constructions[2]	Sous-destinations des constructions	Autori-sation / Interdiction		Condition(s)
		Ua « pur »	Uasr	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	
	Exploitation forestière	X	X	

[2] Voir les destinations et sous-destinations dans le lexique des termes et acronymes employés dans le Titre 2.

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Autori-sation / Interdiction		Condition(s)
		Ua « pur »	Uasr	
Habitation	Logement	*	*	Pour la création de nouveaux logements sur des unités foncières de plus de 1500 m² et identifiées au sein des « secteurs OAP » sur le plan de zonage, respecter la densité minimale prescrite par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
	Hébergement	✓	✓	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	*	*	Les nouvelles constructions doivent présenter une surface de plancher dédiée inférieure à 250 m²
	Restauration	✓	✓	
	Commerce de gros	*	*	Les nouvelles constructions doivent présenter une surface de plancher dédiée inférieure à 250 m²
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	*	*	Les nouvelles constructions doivent présenter une surface de plancher dédiée inférieure à 250 m²
	Hébergement hôtelier et touristique	*	*	Ne pas comporter de résidences démontables de loisirs ou constituant un habitat permanent, campings, parcs résidentiels de loisirs, ou habitations légères de loisirs (bungalows, etc.)
	Cinéma	✓	✓	

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Autori-sation / Interdiction		Condition(s)
		Ua « pur »	Uasr	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓	
	Établissements d'enseignement	✓	✓	
	Établissements de santé et d'action sociale	✓	✓	
	Salles d'art et de spectacles	✓	✓	
	Équipements sportifs	✓	✓	
	Lieux de culte	✓	✓	
	Autres équipements recevant du public	✓	✓	
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	Industrie	X	X	
	Entrepôt	X	X	
	Bureau	✓	✓	
	Centre de congrès et d'exposition	✓	✓	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✓	✓	

ARTICLE UA.1.2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DU SOL ET DE CERTAINES CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Ua.1.2.1. Interdictions

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

Sont interdits :

- Les constructions et installations qui ne seraient pas compatibles avec les Orientations d'Aménagement et Programmation (secteur d'OAP représenté sur le règlement graphique (pièce n°4.2.*) par le figuré suivant 12-a),
- Les constructions prohibées par le PPRM du bassin houiller de Littry[3],
- Le stationnement isolé ou collectif de caravanes ou de mobil homes pour une durée supérieure à 3 mois dans les conditions décrites à l'alinéa d de l'article R421-23 du code de l'urbanisme,
- Les dépôts de véhicules, de ferrailles,
- Les établissements et installations qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur aspect ou leurs conséquences (monopolisation du stationnement dans l'espace public, stationnement anarchique dans l'espace public, pollution sonore, pollution olfactive…) sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier d'habitations environnant.

De plus, dans les zones de risques liés aux cavités souterraines :

Toute nouvelle construction, extension de bâtiment ou changement de destination est interdit dans le périmètre de sécurité (figuré sur le plan des risques (pièce n°4.3)) autour des cavités (figuré sur le plan des risques), en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, sauf démonstration de l'absence de risque dans la demande d'autorisation d'urbanisme.

De plus, dans les zones de risques liés aux inondations :

Risques liés aux inondations par remontée de nappe

- dans les différents secteurs de débordement de nappe (trame sur le plan des risques (pièce n°4.3)), sont interdites toutes nouvelles constructions.

Risques liés aux inondations marines

- dans la bande de précaution derrière un ouvrage ou un cordon dunaire jouant un rôle de protection contre les submersions (nomenclature de la DREAL, figuré sur le plan des risques (pièce n°4.3)), sont interdits toute nouvelle construction, y compris les extensions ou annexes sans hébergement ;
- dans les différents secteurs situés plus d'un mètre en-dessous du niveau marin de référence (nomenclature de la DREAL, aplat sur le plan des risques (pièce n°4.3)), sont interdits toute nouvelle construction augmentant la capacité d'accueil et d'hébergement ;

[3] Voir le Plan de Prévention des Risques Miniers du bassin houiller de Littry dans le Titre 2 du présent règlement.

- dans les différents secteurs situés entre 0 et 1 mètre en dessous du niveau marin de référence (nomenclature de la DREAL, aplat sur le plan des risques (pièce n°4.3)), sont interdits :
  - Les constructions ne comportant pas d'ouvertures en point haut, aptes à permettre le passage d'un individu,
  - Les constructions ne comportant pas d'espaces extérieurs en point haut, aptes à accueillir des individus (balcon, terrasse, toit à très faible pente d'au moins 2 m²).

De plus, dans les zones de risques liés aux aléas miniers :

Dans les zones d'aléas miniers, figurés par sur le plan des risques (pièce n°4.3), sont interdits :

- Toute nouvelle construction, extension de bâtiment ou changement de destination, en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, sauf démonstration de l'absence de risque dans la demande d'autorisation d'urbanisme.
- L'infiltration des eaux usées, pluviales et de drainage, issues notamment des constructions et infrastructures. Elles devront être dirigées hors zone de risque pour y être traitées dans le respect de la législation en vigueur.

De plus, dans les zones humides (figurés particuliers : et , sur le règlement graphique (pièce n°4.2.*), sous réserve d'une actualisation consultable sur le site https://carmen.developpement-durable.gouv.fr/8/zh.map) **:**

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

- des constructions, installations et aménagements liés à la réalisation d'équipements et réseaux publics, à la sécurité des personnes, ou à des actions d'entretien, de valorisation et de réhabilitation de la zone humide.

- des installations ou objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du site au public, sous réserve de ne pas porter atteinte à la zone, seront autorisés.

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

De plus, dans les périmètres de protections établis autour de captages d'eau potable, au titre de l'article R151-53 8° du Code de l'Urbanisme :

Les périmètres de protection rapprochée et éloignée font l'objet de figurés particuliers : respectivement et , sur le plan des servitudes d'utilité publique (pièce 5.2.2).

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

De plus, dans les zones de nuisances sonores identifiées au titre de l'article R151-53 5° du Code de l'Urbanisme (figuré particulier : , sur le règlement graphique (pièce n°4.2.*) :
Sont interdites les constructions ne respectant pas les prescriptions d'isolement acoustique prévues par le décret n°95-21 du 9 janvier 1995.

Ua.1.2.2. Limitations

Dans les communes ou communes déléguées littorales :

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

Dans l'ensemble du secteur :

Sont autorisés sous conditions :

- L'urbanisation de secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (représenté sur le règlement graphique (pièce n°4.2.*) par le figuré suivant 12-a), sous réserve :
  - De l'accord du syndicat d'alimentation en eau potable concerné,
  - De l'accord du gérant du service d'assainissement des eaux usées concerné, en cas de desserte de la zone par le réseau d'eaux usées collectif.
- La reconstruction après sinistre, sous réserve :
  - de concerner un bâtiment régulièrement édifié démoli ou détruit depuis moins de 10 ans, conformément à l'article L111-14 du Code de l'Urbanisme
  - de se faire à l'identique, dans le respect des implantations, emprises et volumes initiaux du bâtiment
  - de ne pas exposer les occupants ou les usagers de l'espace public à un risque certain et prévisible de nature à mettre en danger leur sécurité.
  - de ne pas être prohibée par le PPRM du bassin houiller de Littry[4].
- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sol, sous réserve d'être liés à des travaux d'aménagement de réseaux (énergie, transports, etc.) et d'espace public (voiries, etc.), à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.
- Sur des terrains concernés par un linéaire de rez-de-chaussée commercial établi au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme et représenté dans le règlement graphique (pièce n°4.2.*) par le figuré suivant :
  - les changements de destination des locaux commerciaux et activités de service (existants à la date d'approbation du présent règlement) sous réserve, en rez-de-chaussée, de conserver un espace d'une profondeur minimum de 8 mètres à compter de la limite de la façade donnant sur la voie, pour l'accueil de commerces, d'activités de services, d'équipements publics ou d'une autre activité des secteurs secondaire et tertiaire à l'exception des sous-destinations d'industrie ou d'entrepôt.
  - les constructions nouvelles, sous réserve que leur rez-de-chaussée, sur une profondeur de 8 mètres à compter de la façade des constructions donnant sur la voie, ait une destination de commerce et activité de service, une destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, ou bien une destination d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (à

[4] Voir le Plan de Prévention des Risques Miniers du bassin houiller de Littry dans le Titre 2 du présent règlement.

l'exception des sous-destinations d'industrie ou d'entrepôt), ou bien encore qu'il constitue les parties communes nécessaires au fonctionnement de la construction.

- Les travaux ou transformations sur les éléments bâtis et naturels (repérés au titre de l'article L151-19 ou de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique (pièce n°4.2.*) par les figurés suivants : , , , , , , et), sous réserve d'avoir fait l'objet d'une déclaration préalable déposée auprès de l'autorité compétente et d'une autorisation de celle-ci.

Les travaux ou transformations déclarées pourront être refusées ou des adaptions exigées.
En cas d'infractions, les personnes sont passibles des amendes, peines et condamnations définies aux articles L480-1 à L480-14 du Code de l'Urbanisme.

- Dans les zones soumises à des risques d'inondations par débordement de cours (figurés suivants (zone inondable < 1 m) et (zone inondable > 1 m) sur le règlement graphique (pièce n°4.2.*), et sur le plan des risques (pièce n°4.3)), les constructions nouvelles, les extensions et les aménagements de constructions existantes sont autorisées sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :
  - Une distance minimum de 10 mètres par rapport aux berges du cours d'eau
  - Un niveau de plancher bas situé :
    - à 0,20 mètres au-dessus de la cote des Plus Hautes Eaux Estimées (PHEE) ;
    - ou si cette cote est inconnue, à plus d'un mètre au-dessus du terrain naturel (TN) ;
  - Des clôtures ne faisant pas entrave aux écoulements
  - L'interdiction des sous-sols non adaptés à l'aléa
  - L'interdiction des exhaussements qui ne seraient pas liés aux bâtiments autorisés

- Dans les zones soumises à des risques d'inondations par remontée de nappe :
  - Dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 2,5 m (trames et sur le plan des risques (pièce n°4.3)), les constructeurs et aménageurs prendront les mesures techniques appropriés à la nature du sol afin d'adapter les réseaux, installations et constructions qu'ils projettent, notamment en ce qui concernent les sous-sols, l'infiltration des eaux pluviales et l'assainissement autonome (avis favorable du SPANC nécessaire) telles que :
    - La surélévation des équipements (chaudières, compteurs EDF…)
    - La réalisation des réseaux électriques descendants ;
    - La pose d'au moins un volet non électrique ;
    - L'utilisation des revêtements hydrofuges ou peu sensibles pour les sols et les murs ;
    - La mise en place des moyens d'occultation des voies d'eau et des entrées d'air ;
    - L'installation des clapets anti-retour sur les réseaux d'eaux usées ;
    - La réalisation de sous-sols étanches ;
    - La mise en place d'un système adapté pour prendre en compte les citernes contenant des produits polluants qui sont enterrés.

- Dans les zones soumises à des risques liés aux inondations marines : dans les différents secteurs situés plus d'un mètre en-dessous du niveau marin de référence (figuré sur le plan des risques (pièce n°4.3)), sont autorisés :
  - les extensions de constructions existantes sous réserve :
    - de ne pas augmenter la capacité d'accueil et d'hébergement de la construction d'habitation,
    - de ne pas dépasser 30% de la surface de plancher de la construction existante,

- de prendre en compte la gestion du risque (exemple : prévoir une zone refuge à l'étage, pose d'une fenêtre de toit pour accéder à la toiture…) ;
- La création d'annexe, sous réserves de ne pas être utilisée pour de l'hébergement ;
- Les clôtures ou murs sous réserve de permettre le libre écoulement des eaux.

- Dans les zones d'aléas retrait-gonflement des argiles identifiées comme moyennes et fortes (figurés particuliers : aléa moyen , aléa fort sur le plan des risques, pièce n°4.3) :
  - Le vendeur d'un terrain destiné à de la construction d'une maison individuelle, devra fournir une étude géotechnique.
  - Le constructeur d'une maison individuelle devra suivre une étude géotechnique de conception ou appliquer les dispositions constructives forfaitaires.

Dans les franges bocagères de marais identifiés (figuré particulier : , dans le règlement graphique (pièce n°4.2.*)) :

Toute occupation du sol par une construction ou par de la végétation devra assurer le maintien de la trame bocagère et ne devra pas créer ou augmenter les difficultés de gestion et de fonctionnement de la zone humide des marais voisins.

UA.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALE, URBAINE ET ECOLOGIQUE

ARTICLE UA.2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

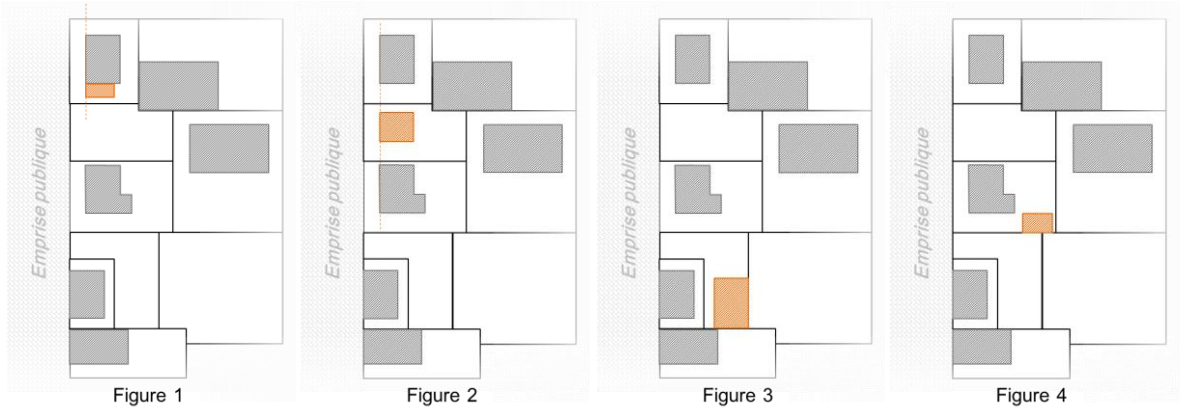
Dans l'ensemble du secteur :

Les constructions devront être implantées à l'alignement des voies, des emprises publiques et des emplacements réservés à la réalisation de voies ou emprises publiques.

Des implantations différentes pourront être admises ou imposées :

- dans le cas d'implantations spécifiques définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- dans le cas d'extensions, sous réserve qu'elles soient réalisées dans le prolongement du bâtiment initial (figure 1),
- dans le cas de bâtiments voisins construits selon un alignement particulier, avec un recul identique à celui de ces bâtiments (figure 2),
- dans le cas de bâtiments projetés sur une unité foncière existante ou nouvelle résultant d'une division parcellaire, située « en fond de scène » ou en « cœur d'îlot », dotée d'un accès privé ou d'une servitude de passage débouchant sur la voie principale et ne pouvant par conséquent satisfaire à la règle (figure 3),
- dans le cas d'annexes (figure 4),
- dans le cas d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- dans le cas où une implantation à l'alignement nuirait à la sécurité des usagers de l'espace public ou à la continuité d'un cheminement doux identifié,
- dans le cas où un projet de construction est envisagé sur une parcelle située à l'angle de 2 voies publiques, la construction pourra s'implanter au double alignement sauf si le projet engendre des conditions de visibilité qui remettraient en cause la sécurité de la circulation,

- dans le cas d'une isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant ou autorisé avant la date d'approbation du présent règlement, sous réserve de ne pas nuire à la sécurité des usagers de l'espace public ou à la continuité d'un cheminement doux identifié et de ne pas aller à l'encontre des normes d'accessibilité pour les PMR[5], en application du décret 2016-802 du 15 juin 2016,
- dans le cas où les terrains sont concernés par une marge de recul (figurés particuliers : et , sur le règlement graphique, pièce n°4.2.*). Dans ces marges de recul, toute construction nouvelle est interdite. Par contre, la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration des constructions existantes dans ces espaces à la date d'approbation du PLU, ainsi que leur extension si elle ne réduit pas encore la marge, peuvent être autorisés. Une telle possibilité ne sera pas donnée dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison des dangers résultant de leur implantation.



Schémas explicatifs d'implantations différentes dans le secteur Ua

En l'absence de construction à l'alignement des voies, des emprises publiques, des emplacements réservés à la réalisation de voies ou emprises publiques, ou des bâtiments voisins, l'alignement doit être maintenu par un mur ou une clôture respectant les dispositions de l'article Ua.2.4. du présent règlement.

ARTICLE UA.2.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans l'ensemble du secteur :

Les constructions, en respectant les dispositions stipulées par le Code Civil (notamment les articles 675 à 681), seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale d'un mètre des limites séparatives.

Des implantations différentes pourront être admises :

- dans le cas d'implantations spécifiques définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- dans le cas d'équipements d'intérêt collectif,
- dans le cas de bâtiments voisins construits selon un alignement particulier, avec un recul identique à celui de ces bâtiments.

[5] PMR : Personnes à Mobilité Réduite.

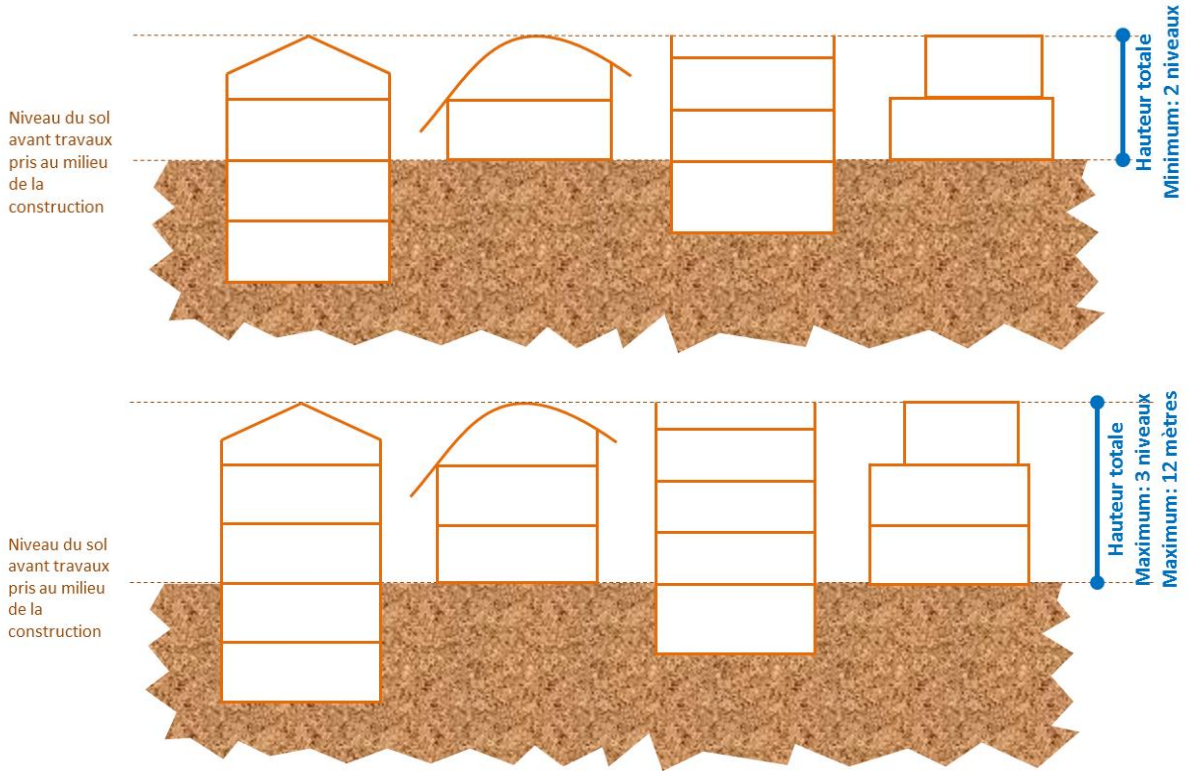
ARTICLE UA.2.3. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain avant travaux au milieu de la construction.

Les constructions devront compter au minimum 2 niveaux et au maximum 3 niveaux, y compris les combles aménageables ou non, mais non compris le ou les sous-sol(s).

La hauteur totale des constructions ne pourra pas être supérieure à 12 mètres.

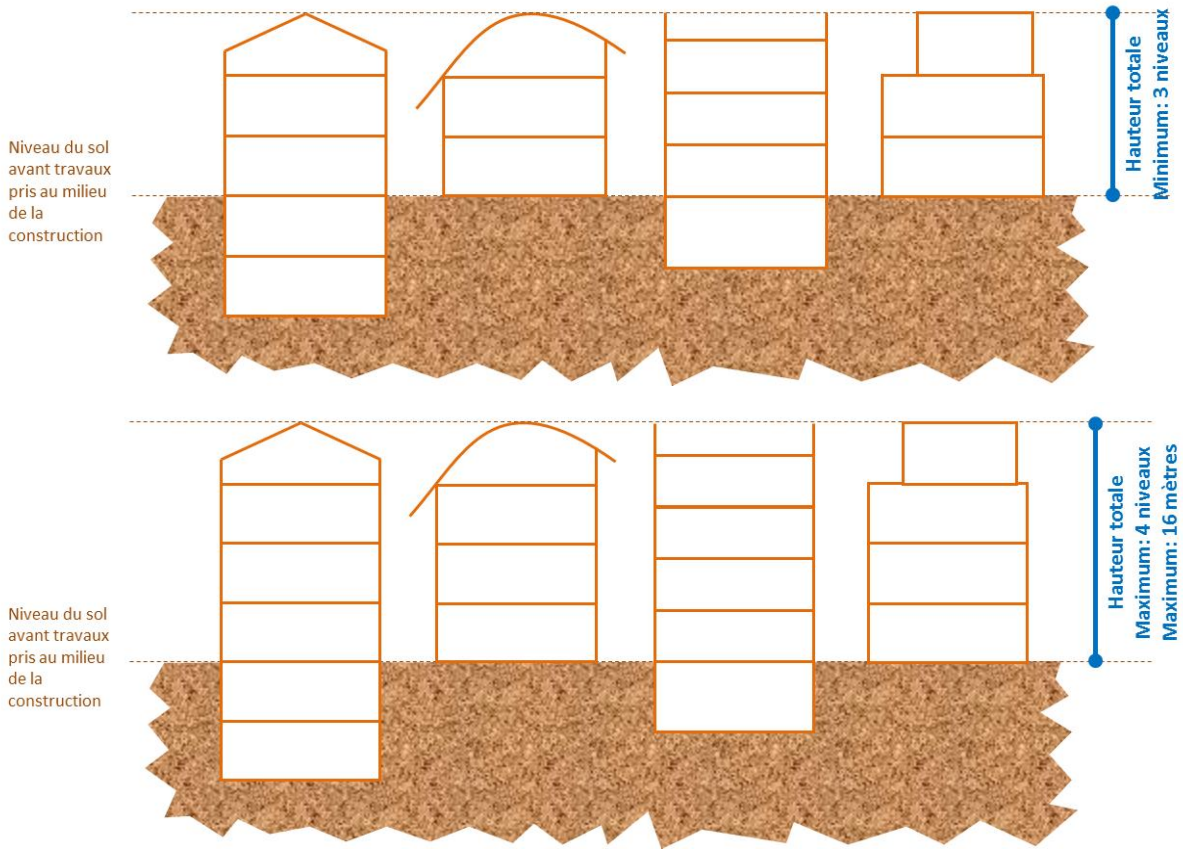


Schémas explicatifs des hauteurs minimale et maximale des constructions dans le secteur Ua

Dans le sous-secteur Uasr :

Les constructions devront compter au minimum 3 niveaux et au maximum 4 niveaux, y compris les combles aménageables ou non, mais non compris le ou les sous-sol(s).

La hauteur totale des constructions ne pourra pas être supérieure à 16 mètres.



Schémas explicatifs des hauteurs minimale et maximale des constructions dans le sous-secteur Uasr

<u>Dans le secteur Ua et le sous-secteur Uasr</u>, des hauteurs différentes à celles établies pourront être acceptées :

- Dans le cas de hauteurs spécifiques définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Dans le cas d'ouvrages techniques (cheminée, antenne, etc.) et/ou d'intérêt collectif (antenne, château d'eau, tour de séchage de gaines incendie, etc.) qui pourront présenter une hauteur supérieure à la hauteur maximale établie.
- Dans le cas d'une nouvelle construction principale s'inscrivant entre deux constructions voisines déjà existantes qui pourra présenter une hauteur supérieure à la hauteur maximale établie sous réserve de respecter les mêmes volumes et la même hauteur que lesdites constructions voisines déjà existantes.
- Dans le cas d'extensions d'une construction initiale déjà existante qui pourront présenter une hauteur supérieure aux règles établies sous réserve de respecter les mêmes volumes et la même hauteur que ladite construction initiale déjà existante.
- Dans le cas d'extensions et d'annexes de constructions principales qui pourront présenter une hauteur inférieure à la hauteur minimale établie.

ARTICLE UA.2.4. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS EXTERIEURS

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

La qualité recherchée vise aussi bien l'implantation, les volumes, la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Lors de travaux sur les éléments bâtis repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par les figurés suivants : ▬, ▲ , seront refusés tous travaux pouvant dénaturer l'élément repéré.

Toute nouvelle construction proche[6] d'un de ces éléments bâtis repérés doit en assurer la mise en valeur.

Tout matériau non destiné à rester apparent devra être recouvert.

Sauf cas particulier s'inscrivant dans une démarche architecturale de qualité[7], les bâtiments et les clôtures devront être de conception simple.

Ua.2.4.1. Aspect extérieur des constructions

Matériaux apparents et couleurs

En accord avec les cartes de teintes présentes au Titre 2 du présent règlement, les matériaux apparents et couleurs des façades principales des constructions (hors détails architecturaux et autres éléments de modénatures) devront :

- s'inspirer des coloris traditionnels, tout en choisissant un coloris parmi les teintes présentes sur la commune de localisation du projet (voir titre 2, chapitre A.IV.5 du présent règlement) :
    - de la pierre calcaire du Bessin (teintes dans les nuances de crème pouvant s'inspirer des teintes de la gamme de RAL 1013 à 1015),
    - ou du poudingue pourpré du Bessin (teintes dans les nuances de rouge et de violet pouvant s'inspirer des teintes de la gamme de RAL 3012 et 4002),
    - ou du schiste du Bessin (teintes dans les nuances de gris, de brun et d'ocres pouvant s'inspirer des teintes de la gamme de RAL 1000 à 1002, 1011, 1019 et 1024),
    - ou de la terre crue des murs en « masse » argileuse (teintes dans les nuances d'ocre et de rouge pouvant s'inspirer des teintes de la gamme de RAL 1024 et 3012),
    - ou de la brique de terre cuite, vernissé ou non (teintes dans les nuances d'orange, de rouge et de brun pouvant s'inspirer des teintes de la gamme de RAL 2001, 2012 et 3007),
    - ou bien des enduits traditionnels en chaux ou en ciment[8] (teintes insaturées contenant du gris),
    - ou bien être à parements bois non teintés à condition qu'il ne s'agisse pas d'un pastiche d'une architecture étrangère à la région (ex : chalet alpin…).

---

[6] Située en tout ou partie dans un rayon de 100 mètres depuis les bords extérieurs dudit élément et/ou située en covisibilité.

[7] Sont considérés comme relevant d'une démarche architecturale de qualité 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. L'avis de l'architecte du CAUE14 pourra être demandé par le service instructeur.

[8] A noter que le ciment est un matériau « peu respirant » qui peut perturber les échanges hygrométriques entre l'intérieur et l'extérieur de certains bâtiments.

Façade en pierres calcaires à Isigny-sur-Mer

Façade en schiste à Balleroy-sur-Drôme

Mur en poudingue pourpré à Cartigny-l'Epinay

Mur en terre crue au Molay-Littry

Façade en briques de terre cuite dont certaines sont vernissées au Molay-Littry

Façade en enduit traditionnel à la chaux à Trévières

Exemples de murs et façades du territoire

Plusieurs teintes différentes sont possibles sur une façade principale si le changement de teintes accompagne un changement de volume bâti ou pour un effet architectural autour des ouvertures.

La couleur blanche (teinte de la gamme de RAL 9010 ou teintes s'en approchant) en tant que composante principale du bâti est proscrite (hors détails architecturaux et autres éléments de modénatures).

Les bardages bois peints sont possibles s'ils sont peints avec une couleur autorisée localement.

Les panneaux solaires devront être harmonieusement intégrés au bâti environnant et à son environnement.

Dans le secteur du patrimoine à préserver des Hogues à Isigny-sur-Mer, identifié au titre de l'article L151-19 par le figuré suivant : , sur le règlement graphique (pièce n°4.2.*) :

Les constructions pourront présenter des teintes différentes de celles susmentionnées, sous réserve de ne pas être sombres.

La couleur blanche (teinte de la gamme de RAL 9010 ou teintes s'en approchant) y est toutefois aussi proscrite en tant que composante principale du bâti (hors détails architecturaux et autres éléments de modénatures).

Dans les secteurs du patrimoine à préserver des maisons de tuiliers à La Tuilerie au Tronquay, identifiés au titre de l'article L151-19 par le figuré suivant : , sur le règlement graphique (pièce n°4.2.*) :

Les façades principales des constructions devront s'inspirer des coloris traditionnels du schiste du Bessin (teintes dans les nuances de gris, de brun et d'ocres de la gamme de RAL 1000 à 1002, 1011, 1019 et 1024), hors détails architecturaux et autres éléments de modénatures.

Dans les secteurs du patrimoine à préserver des centres historiques de Balleroy et de Vaubadon à Balleroy-sur-Drôme, identifiés au titre de l'article L151-19 par le figuré suivant : , sur le règlement graphique (pièce n°4.2.*) :

Les façades principales des constructions devront respecter les règles établies dans le Guide Colorimétrique de Balleroy-sur-Drôme[9].

Dans le secteur du patrimoine à préserver du centre reconstruit de Trévières, identifié au titre de l'article L151-19 par le figuré suivant : , sur le règlement graphique (pièce n°4.2.*) :

En cas de travaux sur les façades, les dispositions d'origine devront être maintenues.

Les parements de façade ne devront pas être recouverts.

Les teintes soutenues sont proscrites pour les enduits qui devront présenter une harmonie avec les immeubles contigus.

Concernant les menuiseries extérieures, les portes seront restaurées ou remplacées par des ouvrages à l'identique ou d'aspect similaire. Les teintes seront soutenues.

En cas de remplacement de fenêtres, les menuiseries neuves devront reproduire les mêmes profils et petits bois que les existants. Les châssis de rénovation sont interdits.

Les persiennes existantes seront conservées. La mise en œuvre de coffres de volet roulant apparents est interdite.

Les garde-corps d'origine devront être conservés, restaurés ou remplacés par des ouvrages de même facture. Seules les modifications pour mise aux normes de sécurité seront acceptées par ajout de main courante ou mise en place d'un treillis discret à l'arrière du garde-corps.

Couvertures et toitures

Les toits plats sont autorisés.

A l'exception des annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol et à l'exception des extensions, les toits en pente des nouvelles constructions, devront présenter des pentes au moins égales à 30°.

A l'exception des serres (pour les cultures, les piscines, etc.), les toits en pente devront être recouverts d'ardoises, de tuiles ou tuilettes en terre cuite, de zinc, ou bien d'un matériau non réfléchissant de teinte similaire.

Dans le secteur du patrimoine à préserver du centre reconstruit de Trévières, identifié au titre de l'article L151-19 par le figuré suivant : :

Les couvertures seront maintenues dans le matériau d'origine, l'ardoise.

Les lucarnes seront conservées.

Les fenêtres de toit seront de taille réduite (78 x 118 cm maximum) et positionnées dans l'axe des ouvertures en façade.

[9] Voir le Guide Colorimétrique de Balleroy-sur-Drôme dans le Titre 2 du présent règlement.

Devantures et enseignes

Les devantures et enseignes devront présenter une sobriété, en harmonie avec les bâtiments environnants et la composition architecturale de la façade dans laquelle elles s'inscrivent.

Les couleurs vives et les éclairages excessifs sont interdits.

Extensions et annexes

Les extensions de bâtiment et la construction d'annexes devront :

- soit être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux,
- soit s'inscrire dans un projet architectural différent et contemporain.

Réhabilitation de constructions anciennes

Les matériaux traditionnels d'origine constitutifs des façades seront laissés apparents chaque fois que cela sera possible.

Ua.2.4.2. Aménagements extérieurs

Frontage

Le frontage devra être soigné.

Le porteur de projet devra pouvoir justifier de la prise en compte et de la réalisation des franges qualitatives prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (figuré particulier :).

Clôtures

Généralités

Les clôtures seront constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le bâti voisin afin de constituer une homogénéité d'ensemble.

Les clôtures sur rue peuvent être refusées si elles présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la configuration des voiries, de la visibilité ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Clôtures sur voies et emprises publiques

Sauf dispositions spécifiques contraires prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, sont interdits :

- Tous éléments de clôture d'une hauteur supérieure à 2 mètres par rapport au niveau du sol le plus haut,
- Les murs ne respectant pas les teintes définies pour les façades principales des constructions,
- Les murs sans couronnement,
- Les grillages souples, sauf s'ils sont doublés d'une haie,
- Les panneaux de béton bruts non teintés dans la masse (pleins ou évidés),
- Les soubassements maçonnés d'une hauteur supérieure à 1,20 mètre par rapport au niveau des voies et emprises publiques,
- Tous matériaux de fortune,
- L'usage de couleurs vives.

Clôtures en limites séparatives

Sauf dispositions spécifiques contraires prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, sont interdits

- Tous éléments de clôture d'une hauteur supérieure à 2 mètres par rapport au niveau du sol le plus haut,
- Tous éléments de fortune.

Schémas explicatifs de la hauteur maximale des clôtures dans le secteur Ua

Les haies (représentées dans le règlement graphique par les figurés suivants : ▬ et ▬ ▬) ne sont pas concernées par cette règle de hauteur.

Locaux et équipements techniques

Les compteurs électriques, boîtes aux lettres et autres éléments techniques similaires devront être inclus dans la clôture ou la construction.

En l'absence de local pour les bacs à déchets, un espace devra être aménagé sur la parcelle de sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis la voirie.

Les abris de fortune sont interdits.

ARTICLE UA.2.5. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dans l'ensemble du secteur :

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation d'usage, d'extension ou de division de bâtiments existants à l'approbation du présent règlement.

Ua.2.5.1. Le stationnement des véhicules (autres que vélos)

Le stationnement correspondant aux besoins des nouvelles constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

Ces obligations ne s'appliquent pas au stationnement groupé reporté ou lorsqu'il est démontré qu'il existe déjà des aires de stationnement accessibles et en capacité suffisante à proximité.

En application de l'article R111-14-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, lorsque les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Ua.2.5.2. Le stationnement des vélos

Un espace de stationnement sécurisé des vélos doit être inclus dans :

- tout ensemble d'habitations,
- toute opération de construction avec une autre vocation et comportant un parc de stationnement véhicules (autres que vélos).

Cet espace doit respecter les caractéristiques fixées par l'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R111-14-2 à R111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, à savoir :

- être couvert et éclairé,
- comporter un système de fermeture sécurisé,
- comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue,
- être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment,
- posséder :

  - pour les logements, une superficie équivalente à 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²,

  - pour les autres constructions, une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Ces obligations ne s'appliquent pas au stationnement groupé reporté ou lorsqu'il est démontré qu'il existe déjà des aires de stationnement accessibles et en capacité suffisante à proximité, sous réserve que ces stationnements respectent les caractéristiques fixées par l'arrêté du 13 juillet 2016.

ARTICLE UA.2.6. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Dans l'ensemble du secteur :

Les espaces libres de constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager minimum. Les plantations existantes de qualité doivent y être préservées, notamment en limite séparative.

Au sein des espaces publics aménagés, les espèces végétales au pouvoir allergisant le plus faible possible devront être utilisées[10].

Ua.2.6.1. Surface perméable

30% au moins de la surface des unités foncières de plus de 300 m² devront être laissés libres de tout obstacle à l'infiltration des eaux de pluie dans le sol (construction, terrasse imperméable…). Les aménagements perméables du sol (pavés non jointés, pavés drainants, graviers, parkings engazonnés, etc.) sont autorisés.

Peuvent déroger à cette règle les unités foncières disposant :

- soit d'un réservoir enterré ou intégré dans le bâti d'au moins 3 000 litres recueillant les eaux pluviales,
- soit de toitures végétalisées dont la projection au sol correspond à au moins la moitié de l'emprise au sol de l'ensemble des constructions.

Ua.2.6.2. Haies identifiées

La valorisation économique ou énergétique du bois ne doit en aucun cas compromettre l'existence et la pérennité de la haie concernée.

Les travaux ou transformations sur les haies et arbres remarquables (repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par les figurés suivants : ▬ et ▲) doivent faire l'objet d'une obtention de déclaration préalable.

Concernant les haies (représentées dans le règlement graphique par les figurés suivants : ▬ et ▬ ▬) :

- L'entretien de la haie ne doit pas remettre en cause le maintien des trois strates présentes[11]. En cas de coupe à blanc, la haie doit obligatoirement pouvoir se régénérer naturellement ou faire l'objet, dans un délai d'un an, d'une replantation à l'aide d'essences végétales locales adaptées. Ces plantations doivent être entretenues et maintenues.
- La suppression de plus de 10 mètres de haies doit être compensée par la reconstitution à proximité d'un linéaire similaire de talus et de haies composées exclusivement d'essences végétales locales variées[12], afin de restituer ou d'améliorer l'intérêt de l'élément supprimé. Cette reconstitution devra être effectuée prioritairement sur les linéaires à créer identifiés par le figuré suivant sur le règlement graphique : ▬ ▬).

---

[10] *Cf. « Les plantes allergènes en Basse-Normandie, calendrier pollinique », édite par le Conseil Régional de Basse-Normandie https://www.normandie.ars.sante.fr/sites/default/2017-03/CalendrierPollinique-Basse-Normandie.pdf*

[11]

[12] Parmi les essences locales, en plus des essences bocagères, peuvent être plantées certaines essences ornementales, de manière éparse, dans les haies : Laurier tin (floraison hivernale), Cassis fleur, Photinia, Weigelia, Forsythia…

Le nombre d'ouvertures de plus d'un mètre de large dans un même linéaire de haie identifié est limité à deux par tronçon de 100 mètres.

Un espace de 50 mètres minimum devra être respecté entre deux ouvertures dans un même linéaire de haie, hormis si ce linéaire mesure moins de 100 mètres.

ARTICLE UA.2.7. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans l'ensemble du secteur :

Les constructions, installations et aménagements visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales devront s'intégrer dans leur environnement architectural, selon les conditions prévues par l'article L111-16 du Code de l'Urbanisme.

UA.3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UA.3.1. CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Dans l'ensemble du secteur :

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).

Ua.3.1.1. Voies

Les caractéristiques des voies doivent permettre une lutte efficace contre l'incendie et une bonne collecte des déchets (sauf disposition spécifique dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation) et répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s).

Ua.3.1.2. Accès

Les caractéristiques des accès véhicules doivent permettre une lutte efficace contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s).

Les autorisations d'urbanisme pourront également être refusées ou n'être acceptées que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès véhicules à double-sens ou à sens unique prévus dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (figurés particuliers : ↔ et →) devront également permettre des cheminements doux dans les deux sens.

Ua.3.1.3. Liaisons douces

Les cheminements doux, notamment ceux figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, doivent toujours être assurés sous forme de chemins, voies mixtes ou trottoirs, et en liaison avec les cheminements doux existants (le cas échéant).

ARTICLE UA.3.2. CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Dans l'ensemble du secteur :

Ua.3.2.1. 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.

Ua.3.2.2. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui suppose la production d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, sauf s'il n'y a pas de réseau collectif d'assainissement au droit de l'unité foncière concernée.

Dans ces cas, ces bâtiments doivent disposer d'un assainissement autonome ou semi-collectif aux normes en vigueur.

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

Eaux résiduaires liées aux activités

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit respecter les dispositions de l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique.

D'une manière générale tous types de rejets qui ne sont pas d'origine domestique devront être déclarés. Un prétraitement pourra être exigé.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'infiltration directe des eaux pluviales sur ledit terrain sans jamais faire obstacle à leur libre écoulement, ni augmenter le ruissellement et les nuisances par rapport à la situation initiale.

Des aménagements différents pourront être acceptés (exemples : rejet vers le réseau pluvial superficiel, rejet vers la canalisation publique de collecte, …) :

- si le terrain concerné se trouve dans une zone de risques liés aux inondations par remontée de nappe (trames , et sur le plan des risques (pièce n°4.3)),
- si les orientations d'aménagement et de programmation précisent des dispositions différentes,
- s'il est démontré que ceux susmentionnés sont techniquement irréalisables (nature du sol, topographie, etc.) ou induisent des nuisances pour des tiers,
- si le terrain mesure moins de 300 m²,
- s'il est mis en place un dispositif d'infiltration commun à plusieurs constructions sur différents terrains.

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

Ua.3.2.3. Réseaux divers

L'enfouissement des lignes et conduites de distribution (électricité, télécommunication, fluides divers…) est obligatoire lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE UA.3.3. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Dans l'ensemble du secteur :

Tout aménagement de nouvelle voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications électroniques.

Les constructeurs ou aménageurs doivent réaliser sur le terrain d'assiette de leur projet les fourreaux pour la desserte des constructions par les réseaux de communications électroniques. Les fourreaux devront être enfouis.

III. SECTEUR UB

Extrait du titre II, chapitre A.IV du règlement écrit « caractère général des zones » :

Le secteur **Ub** correspond aux quartiers mixtes à vocation principale d'habitat, issus d'extensions urbaines effectuées depuis les années 1970, présents dans les polarités d'Isigny-Omaha Intercom. Ils sont caractérisés par un tissu bâti moins dense ou discontinu.

UB.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UB.1.1 INTERDICTION, AUTORISATION ET CONDITIONS DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Dans l'ensemble du secteur, sauf dispositions spécifiques contraires prévues par l'article Ub.1.2. :

Autorisation : ✓
Autorisation sous conditions : *
Interdiction : X

Destinations des constructions[13]	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction	Condition(s)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement	*	Pour la création de nouveaux logements sur des unités foncières de plus de 1500 m² et identifiées au sein des « secteurs OAP » sur le plan de zonage, respecter la densité minimale prescrite par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
	Hébergement	✓	

[13] Voir les destinations et sous-destinations dans le lexique des termes et acronymes employés dans le Titre 2.

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction	Condition(s)
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	*	Les nouvelles constructions doivent présenter une surface de plancher dédiée inférieure à 250 m²
	Restauration	✓	
	Commerce de gros	*	Les nouvelles constructions doivent présenter une surface de plancher dédiée inférieure à 250 m²
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	*	Les nouvelles constructions doivent présenter une surface de plancher dédiée inférieure à 250 m²
	Hébergement hôtelier et touristique	*	Ne pas comporter de résidences démontables de loisirs ou constituant un habitat permanent, campings, parcs résidentiels de loisirs, ou habitations légères de loisirs (bungalows, etc.)
	Cinéma	✓	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	
	Établissements d'enseignement	✓	
	Établissements de santé et d'action sociale	✓	
	Salles d'art et de spectacles	✓	
	Équipements sportifs	✓	
	Lieux de culte	✓	
	Autres équipements recevant du public	✓	

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction	Condition(s)
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	Industrie	X	
	Entrepôt	*	Présenter une emprise au sol inférieure à 50 m²
	Bureau	✓	
	Centre de congrès et d'exposition	✓	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✓	

ARTICLE UB.1.2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DU SOL ET DE CERTAINES CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Ub.1.2.1. Interdictions

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

Sont interdits :

- Les constructions et installations qui ne seraient pas compatibles avec les Orientations d'Aménagement et Programmation (secteur d'OAP représenté sur le règlement graphique (pièce n°4.2.*) par le figuré suivant 12-a),
- Le stationnement isolé ou collectif de caravanes ou de mobil homes pour une durée supérieure à 3 mois dans les conditions décrites à l'alinéa d de l'article R421-23 du code de l'urbanisme,
- Les dépôts de véhicules, de ferrailles,
- Les établissements et installations qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur aspect ou leurs conséquences (monopolisation du stationnement dans l'espace public, stationnement anarchique dans l'espace public, pollution sonore, pollution olfactive…) sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier d'habitations environnant.

De plus, dans les zones de risques liés aux inondations :

Risques liés aux inondations par remontée de nappe

- dans les différents secteurs de débordement de nappe (trame sur le plan des risques (pièce n°4.3)), sont interdites toutes nouvelles constructions.

Risques liés aux inondations marines

- dans la bande de précaution derrière un ouvrage ou un cordon dunaire jouant un rôle de protection contre les submersions (nomenclature de la DREAL, figuré sur le plan des risques (pièce n°4.3)), sont interdits toute nouvelle construction, y compris les extensions ou annexes sans hébergement ;
- dans les différents secteurs situés plus d'un mètre en-dessous du niveau marin de référence (nomenclature de la DREAL, aplat sur le plan des risques (pièce n°4.3)), sont interdits toute nouvelle construction augmentant la capacité d'accueil et d'hébergement
- dans les différents secteurs situés entre 0 et 1 mètre en dessous du niveau marin de référence (nomenclature de la DREAL, aplat sur le plan des risques (pièce n°4.3)), sont interdits :
  - Les constructions ne comportant pas d'ouvertures en point haut, aptes à permettre le passage d'un individu,
  - Les constructions ne comportant pas d'espaces extérieurs en point haut, aptes à accueillir des individus (balcon, terrasse, toit à très faible pente d'au moins 2 m²).

De plus, dans les zones de risques liés aux glissements de terrain (figure particulier sur le plan des risques (pièce n°4.3)) :

- toute nouvelle construction, extension de bâtiment ou changement de destination, est interdit dans le périmètre de sécurité en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, sauf démonstration de l'absence de risque dans la demande d'autorisation d'urbanisme ;
- l'assainissement autonome est interdit.

De plus, dans les zones de risques liés aux aléas miniers :

Dans les zones d'aléas miniers, figurés par sur le plan des risques, sont interdits :

- Toute nouvelle construction, extension de bâtiment ou changement de destination, en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, sauf démonstration de l'absence de risque dans la demande d'autorisation d'urbanisme.
- L'infiltration des eaux usées, pluviales et de drainage, issues notamment des constructions et infrastructures. Elles devront être dirigées hors zone de risque pour y être traitées dans le respect de la législation en vigueur.

De plus, dans les zones humides (figurés particuliers : et , sur le règlement graphique (pièce n°4.2.*), sous réserve d'une actualisation consultable sur le site https://carmen.developpement-durable.gouv.fr/8/zh.map) **:**

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

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

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

De plus, dans les périmètres de protections établis autour de captages d'eau potable, au titre de l'article R151-53 8° du Code de l'Urbanisme :

Les périmètres de protection rapprochée et éloignée font l'objet de figurés particuliers : respectivement et , sur le plan des servitudes d'utilité publique (pièce n°5.2.2).

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

De plus, dans les zones de nuisances sonores identifiées au titre de l'article R151-53 5° du Code de l'Urbanisme (figuré particulier : , sur le règlement graphique (pièce n°4.2.*)) :
Sont interdites les constructions ne respectant pas les prescriptions d'isolement acoustique prévues par le décret n°95-21 du 9 janvier 1995.

Ub.1.2.2. Limitations

Dans les communes ou communes déléguées littorales :

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

Dans l'ensemble du secteur :

Sont autorisés sous conditions :

- L'urbanisation de secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (représenté sur le règlement graphique (pièce n°4.2.*) par le figuré suivant 12-a), sous réserve :
  - De l'accord du syndicat d'alimentation en eau potable concerné,
  - De l'accord du gérant du service d'assainissement des eaux usées concerné, en cas de desserte de la zone par le réseau d'eaux usées collectif.
- La reconstruction après sinistre, sous réserve :
  - de concerner un bâtiment régulièrement édifié démoli ou détruit depuis moins de 10 ans, conformément à l'article L111-14 du Code de l'Urbanisme
  - de se faire à l'identique, dans le respect des implantations, emprises et volumes initiaux du bâtiment
  - de ne pas exposer les occupants ou les usagers de l'espace public à un risque certain et prévisible de nature à mettre en danger leur sécurité.
  - de ne pas être prohibée par le PPRM du bassin houiller de Littry[14].
- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sol, sous réserve d'être liés à des travaux d'aménagement de réseaux (énergie, transports, etc.) et d'espace public (voiries, etc.), à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.

[14] Voir le Plan de Prévention des Risques Miniers du bassin houiller de Littry dans le Titre 2 du présent règlement.

- Sur des terrains concernés par un linéaire de rez-de-chaussée commercial établi au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme et représenté dans le règlement graphique (pièces n°4.2.*) par le figuré suivant :
  - les changements de destination des locaux commerciaux et activités de service (existants à la date d'approbation du présent règlement) sous réserve, en rez-de-chaussée, de conserver un espace d'une profondeur minimum de 8 mètres à compter de la limite de la façade donnant sur la voie, pour l'accueil de commerces, d'activités de services, d'équipements publics ou d'une autre activité des secteurs secondaire et tertiaire à l'exception des sous-destinations d'industrie ou d'entrepôt.
  - les constructions nouvelles, sous réserve que leur rez-de-chaussée, sur une profondeur de 8 mètres à compter de la façade des constructions donnant sur la voie, ait une destination de commerce et activité de service, une destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, ou bien une destination d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (à l'exception des sous-destinations d'industrie ou d'entrepôt), ou bien encore qu'il constitue les parties communes nécessaires au fonctionnement de la construction.
- Les travaux ou transformations sur les éléments bâtis et naturels (repérés au titre de l'article L151-19 ou de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique (pièces n°4.2.*) par les figurés suivants : , , , , , et), sous réserve d'avoir fait l'objet d'une déclaration préalable déposée auprès de l'autorité compétente et d'une autorisation de celle-ci.
Les travaux ou transformations déclarées pourront être refusées ou des adaptions exigées.
En cas d'infractions, les personnes sont passibles des amendes, peines et condamnations définies aux articles L480-1 à L480-14 du Code de l'Urbanisme.

- Dans les zones soumises à des risques d'inondations par débordement de cours (figurés suivants (zone inondable < 1 m) et (zone inondable > 1 m) sur le règlement graphique (pièce n°4.2.*), et sur le plan des risques (pièce n°4.3)), les constructions nouvelles, les extensions et les aménagements de constructions existantes sont autorisées sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :
  - Une distance minimum de 10 mètres par rapport aux berges du cours d'eau
  - Un niveau de plancher bas situé :
    - à 0,20 mètres au-dessus de la cote des Plus Hautes Eaux Estimées (PHEE) ;
    - ou si cette cote est inconnue, à plus d'un mètre au-dessus du terrain naturel (TN) ;
  - Des clôtures ne faisant pas entrave aux écoulements
  - L'interdiction des sous-sols non adaptés à l'aléa
  - L'interdiction des exhaussements qui ne seraient pas liés aux bâtiments autorisés

- Dans les zones soumises à des risques d'inondations par remontée de nappe :
  - Dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 2,5 m (trames et sur le plan des risques (pièce n°4.3)), les constructeurs et aménageurs prendront les mesures techniques appropriés à la nature du sol afin d'adapter les réseaux, installations et constructions qu'ils projettent, notamment en ce qui concernent les sous-sols, l'infiltration des eaux pluviales et l'assainissement autonome (avis favorable du SPANC nécessaire) telles que :
    - La surélévation des équipements (chaudières, compteurs EDF…)
    - La réalisation des réseaux électriques descendants ;
    - La pose d'au moins un volet non électrique ;
    - L'utilisation des revêtements hydrofuges ou peu sensibles pour les sols et les murs ;
    - La mise en place des moyens d'occultation des voies d'eau et des entrées d'air ;
    - L'installation des clapets anti-retour sur les réseaux d'eaux usées ;

- La réalisation de sous-sols étanches ;
- La mise en place d'un système adapté pour prendre en compte les citernes contenant des produits polluants qui sont enterrés.

- Dans les zones soumises à des risques liés aux inondations marines : dans les différents secteurs situés plus d'un mètre en-dessous du niveau marin de référence (figuré sur le plan des risques (pièce n°4.3)), sont autorisés :
  - les extensions de constructions existantes sous réserve :
    - de ne pas augmenter la capacité d'accueil et d'hébergement de la construction d'habitation,
    - de ne pas dépasser 30% de la surface de plancher de la construction existante,
    - de prendre en compte la gestion du risque (exemple : prévoir une zone refuge à l'étage, pose d'une fenêtre de toit pour accéder à la toiture…) ;
  - La création d'annexe, sous réserves de ne pas être utilisée pour de l'hébergement ;
  - Les clôtures ou murs sous réserve de permettre le libre écoulement des eaux.

- Dans les zones d'aléas retrait-gonflement des argiles identifiées comme moyennes et fortes (figurés particuliers : aléa moyen , aléa fort sur le plan des risques, pièce n°4.3) :
  - Le vendeur d'un terrain destiné à de la construction d'une maison individuelle, devra fournir une étude géotechnique.
  - Le constructeur d'une maison individuelle devra suivre une étude géotechnique de conception ou appliquer les dispositions constructives forfaitaires.

De plus, dans les zones de risques liés aux glissements de terrain (figure particulier , sur le plan des risques (pièce n°4.3)) :

- l'assainissement des eaux pluviales devra être réalisé en prenant en compte ce risque.

Dans les franges bocagères de marais identifiés (figuré particulier : , sur le règlement graphique (pièces n°4.2.*)) :

Toute occupation du sol par une construction ou par de la végétation devra assurer le maintien de la trame bocagère et ne devra pas créer ou augmenter les difficultés de gestion et de fonctionnement de la zone humide des marais voisins.

UB.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALE, URBAINE ET ECOLOGIQUE

ARTICLE UB.2.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

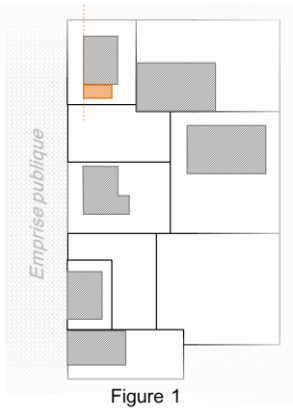
Dans l'ensemble du secteur :

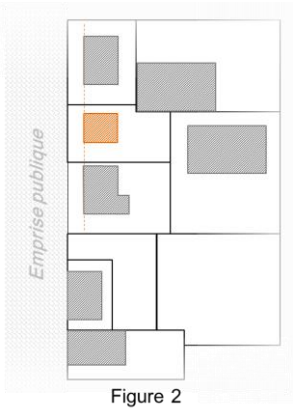
Les constructions devront être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit à une distance minimale d'un mètre des voies, des emprises publiques et des emplacements réservés à la réalisation de voies ou emprises publiques.

Des implantations différentes pourront être admises ou imposées :

- dans le cas d'implantations spécifiques définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- dans le cas d'extensions, sous réserve qu'elles soient réalisées dans le prolongement du bâtiment initial (figure 1),
- dans le cas de bâtiments voisins construits selon un alignement particulier, avec un recul identique à celui de ces bâtiments (figure 2),
- dans le cas d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- dans le cas où une implantation à l'alignement nuirait à la sécurité des usagers de l'espace public ou à la continuité d'un cheminement doux identifié,
- dans le cas où un projet de construction est envisagé sur une parcelle située à l'angle de 2 voies publiques, la construction pourra s'implanter au double alignement sauf si le projet engendre des conditions de visibilité qui remettraient en cause la sécurité de la circulation,
- dans le cas d'une isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant ou autorisé avant la date d'approbation du présent règlement, sous réserve de ne pas nuire à la sécurité des usagers de l'espace public ou à la continuité d'un cheminement doux identifié et de ne pas aller à l'encontre des normes d'accessibilité pour les PMR[15], en application du décret 2016-802 du 15 juin 2016,
- dans le cas où les terrains sont concernés par une marge de recul (figurés particuliers : et , sur le règlement graphique (pièces n°4.2.*)). Dans ces marges de recul, toute construction nouvelle est interdite. Par contre, la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration des constructions existantes dans ces espaces à la date d'approbation du PLU, ainsi que leur extension si elle ne réduit pas encore la marge, peuvent être autorisés. Une telle possibilité ne sera pas donnée dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison des dangers résultant de leur implantation.





Schémas explicatifs d'implantations différentes dans le secteur Ub

[15] PMR : Personnes à Mobilité Réduite.

ARTICLE UB.2.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans l'ensemble du secteur :

Les constructions, en respectant les dispositions stipulées par le Code Civil (notamment les articles 675 à 681), seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale d'un mètre des limites séparatives.

Des implantations différentes pourront être admises :

- dans le cas d'implantations spécifiques définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- dans le cas d'équipements d'intérêt collectif,
- dans le cas de bâtiments voisins construits selon un alignement particulier, avec un recul identique à celui de ces bâtiments.

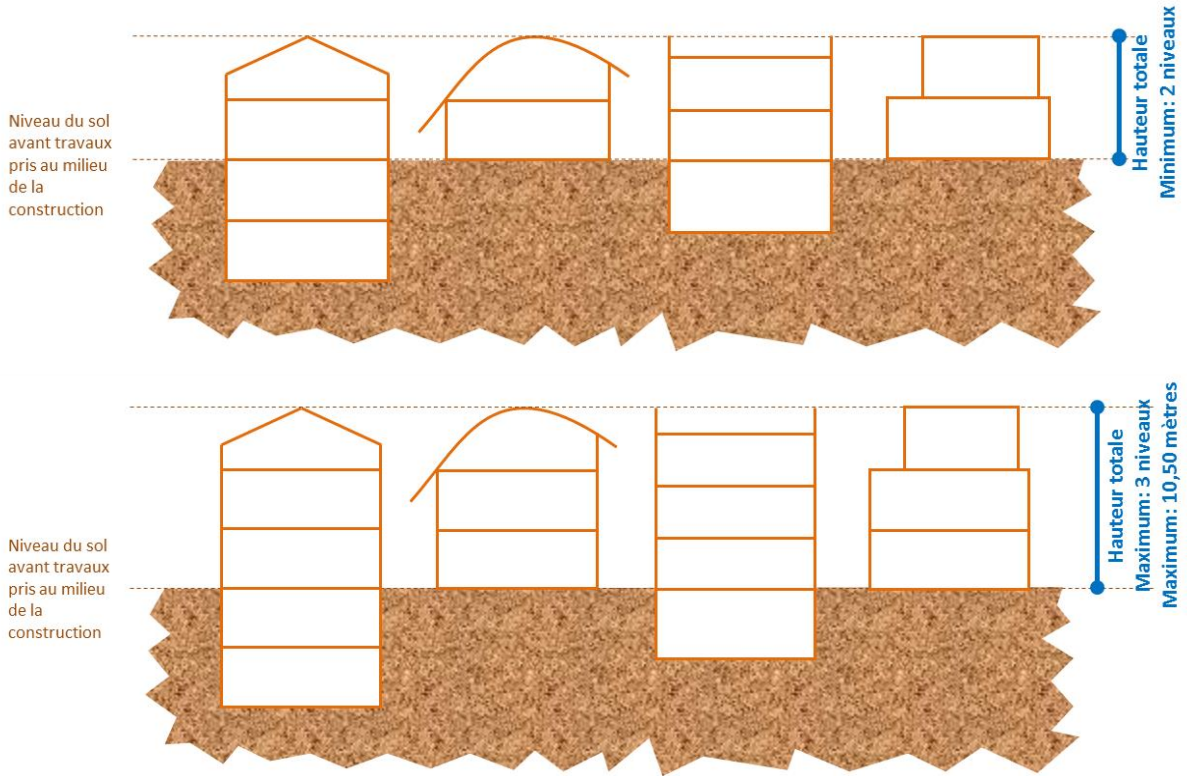
ARTICLE UB.2.3. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble du secteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain avant travaux au milieu de la construction.

Les constructions devront compter au minimum 2 niveaux et au maximum 3 niveaux, y compris les combles aménageables ou non, mais non compris le ou les sous-sol(s).

La hauteur totale des constructions ne pourra pas être supérieure à 10,50 mètres.



Schémas explicatifs des hauteurs minimale et maximale des constructions dans le secteur Ub

Des hauteurs différentes à celles établies pourront être acceptées :

- Dans le cas de hauteurs spécifiques définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Dans le cas de logement de plain-pied à toit plat respectant la Règlementation Thermique 2020.
- Dans le cas d'ouvrages techniques (cheminée, antenne, etc.) et/ou d'intérêt collectif (antenne, château d'eau, tour de séchage de gaines incendie, etc.) qui pourront présenter une hauteur supérieure à la hauteur maximale établie.
- Dans le cas d'une nouvelle construction principale s'inscrivant entre deux constructions voisines déjà existantes qui pourra présenter une hauteur supérieure à la hauteur maximale établie sous réserve de respecter les mêmes volumes et la même hauteur que lesdites constructions voisines déjà existantes.
- Dans le cas d'extensions d'une construction initiale déjà existante qui pourront présenter une hauteur supérieure aux règles établies sous réserve de respecter les mêmes volumes et la même hauteur que ladite construction initiale déjà existante.
- Dans le cas d'extensions et d'annexes de constructions principales qui pourront présenter une hauteur inférieure à la hauteur minimale établie.

ARTICLE UB.2.4. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS EXTERIEURS

Dans l'ensemble du secteur :

La qualité recherchée vise aussi bien l'implantation, les volumes, la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Lors de travaux sur les éléments bâtis repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par les figurés suivants : ▬, ▲ , seront refusés tous travaux pouvant dénaturer l'élément repéré.

Toute nouvelle construction proche[16] d'un de ces éléments bâtis repérés doit en assurer la mise en valeur.

Tout matériau non destiné à rester apparent devra être recouvert.

Sauf cas particulier s'inscrivant dans une démarche architecturale de qualité[17], les bâtiments et les clôtures devront être de conception simple.

[16] Située en tout ou partie dans un rayon de 100 mètres depuis les bords extérieurs dudit élément et/ou située en covisibilité.

[17] Sont considérés comme relevant d'une démarche architecturale de qualité 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. L'avis de l'architecte du CAUE14 pourra être demandé par le service instructeur.

Ub.2.4.1. Aspect extérieur des constructions

Matériaux apparents et couleurs

En accord avec les cartes de teintes présentes au Titre 2 du présent règlement, les matériaux apparents et couleurs des façades principales des constructions (hors détails architecturaux et autres éléments de modénatures) devront :

- s'inspirer des coloris traditionnels, tout en choisissant un coloris parmi les teintes présentes sur la commune de localisation du projet (voir titre 2, chapitre A.IV.5 du présent règlement) :
    - de la pierre calcaire du Bessin (teintes dans les nuances de crème pouvant s'inspirer des teintes de la gamme de RAL 1013 à 1015),
    - ou du poudingue pourpré du Bessin (teintes dans les nuances de rouge et de violet pouvant s'inspirer des teintes de la gamme de RAL 3012 et 4002),
    - ou du schiste du Bessin (teintes dans les nuances de gris, de brun et d'ocres pouvant s'inspirer des teintes de la gamme de RAL 1000 à 1002, 1011, 1019 et 1024),
    - ou de la terre crue des murs en « masse » argileuse (teintes dans les nuances d'ocre et de rouge pouvant s'inspirer des teintes de la gamme de RAL 1024 et 3012),
    - ou de la brique de terre cuite, vernissé ou non (teintes dans les nuances d'orange, de rouge et de brun pouvant s'inspirer des teintes de la gamme de RAL 2001, 2012 et 3007),
    - ou bien des enduits traditionnels en chaux ou en ciment[18] (teintes insaturées contenant du gris),
    - ou bien être à parements bois non teintés à condition qu'il ne s'agisse pas d'un pastiche d'une architecture étrangère à la région (ex : chalet alpin…),
- ou s'intégrer dans le paysage environnant.

Façade en pierres calcaires à Isigny-sur-Mer

Façade en schiste à Balleroy-sur-Drôme

Mur en poudingue pourpré à Cartigny-l'Epinay

[18] A noter que le ciment est un matériau « peu respirant » qui peut perturber les échanges hygrométriques entre l'intérieur et l'extérieur de certains bâtiments.

Mur en terre crue au Molay-Littry

Façade en briques de terre cuite dont certaines sont vernissées au Molay-Littry

Façade en enduit traditionnel à la chaux à Trévières

Exemples de murs et façades du territoire

Plusieurs teintes différentes sont possibles sur une façade principale si le changement de teintes accompagne un changement de volume bâti ou pour un effet architectural autour des ouvertures.

La couleur blanche (teinte de la gamme de RAL 9010 ou teintes s'en approchant) en tant que composante principale du bâti est proscrite (hors détails architecturaux et autres éléments de modénatures).

Les bardages bois peints sont possibles s'ils sont peints avec une couleur autorisée localement.

Les panneaux solaires devront être harmonieusement intégrés au bâti environnant et à son environnement.

Dans le secteur du patrimoine à préserver des Villas à Grandcamp-Maisy, identifié au titre de l'article L151-19 par le figuré suivant : , sur le règlement graphique (pièces n°4.2.*) :

Les constructions pourront présenter des teintes différentes de celles susmentionnées, sous réserve de ne pas être sombres.

La couleur blanche (teinte de la gamme de RAL 9010 ou teintes s'en approchant) y est toutefois aussi proscrite en tant que composante principale du bâti (hors détails architecturaux et autres éléments de modénatures, ainsi que dans le cas d'extensions ou d'annexes de bâtiments de couleur blanche à l'approbation du présent règlement).

Couvertures et toitures

Les toits plats sont autorisés.

A l'exception des annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol et à l'exception des extensions, les toits en pente des nouvelles constructions, devront présenter des pentes au moins égales à 30°.

A l'exception des serres (pour les cultures, les piscines, etc.), les toits en pente devront être recouverts d'ardoises, de tuiles ou tuilettes en terre cuite, de zinc, ou bien d'un matériau non réfléchissant de teinte similaire.

Devantures et enseignes

Les devantures et enseignes devront présenter une sobriété, en harmonie avec les bâtiments environnants et la composition architecturale de la façade dans laquelle elles s'inscrivent.

Les couleurs vives et les éclairages excessifs sont interdits.

Extensions et annexes

Les extensions de bâtiment et la construction d'annexes devront :

- soit être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux,
- soit s'inscrire dans un projet architectural différent et contemporain.

Réhabilitation de constructions anciennes

Les matériaux traditionnels d'origine constitutifs des façades seront laissés apparents chaque fois que cela sera possible.

Ub.2.4.2. Aménagements extérieurs

Frontage

Le frontage devra être soigné.

Le porteur de projet devra pouvoir justifier de la prise en compte et de la réalisation des franges qualitatives prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (figuré particulier :).

Clôtures

Généralités

Les clôtures seront constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le bâti voisin afin de constituer une homogénéité d'ensemble.

Les clôtures sur rue peuvent être refusées si elles présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la configuration des voiries, de la visibilité ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Clôtures sur voies et emprises publiques

Sauf dispositions spécifiques contraires prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, sont interdits :

- Tous éléments de clôture d'une hauteur supérieure à 2 mètres par rapport au niveau du sol le plus haut,
- Les murs ne respectant pas les teintes définies pour les façades principales des constructions,
- Les murs sans couronnement,
- Les grillages souples, sauf s'ils sont doublés d'une haie,
- Les panneaux de béton bruts non teintés dans la masse (pleins ou évidés),
- Les soubassements maçonnés d'une hauteur supérieure à 1,20 mètre par rapport au niveau des voies et emprises publiques,
- Tous matériaux de fortune,
- L'usage de couleurs vives.

Clôtures en limites séparatives

Sauf dispositions spécifiques contraires prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, sont interdits

- Tous éléments de clôture d'une hauteur supérieure à 2 mètres par rapport au niveau du sol le plus haut,

- Tous éléments de fortune.

Schémas explicatifs de la hauteur maximale des clôtures dans le secteur Ub

Les haies (représentées dans le règlement graphique par les figurés suivants : ▬ et ▬ ▬) ne sont pas concernées par cette règle de hauteur.

Locaux et équipements techniques

Les compteurs électriques, boîtes aux lettres et autres éléments techniques similaires devront être inclus dans la clôture ou la construction.

En l'absence de local pour les bacs à déchets, un espace devra être aménagé sur la parcelle de sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis la voirie.

Les abris de fortune sont interdits.

ARTICLE UB.2.5. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dans l'ensemble du secteur :

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation d'usage, d'extension ou de division de bâtiments existants à l'approbation du présent règlement.

Ub.2.5.1. Le stationnement des véhicules (autres que vélos)

Le stationnement correspondant aux besoins des nouvelles constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

Ces obligations ne s'appliquent pas au stationnement groupé reporté ou lorsqu'il est démontré qu'il existe déjà des aires de stationnement accessibles et en capacité suffisante à proximité.

En application de l'article R111-14-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, lorsque les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Ub.2.5.2. Le stationnement des vélos

Un espace de stationnement sécurisé des vélos doit être inclus dans :

- tout ensemble d'habitations,
- toute opération de construction avec une autre vocation et comportant un parc de stationnement véhicules (autres que vélos).

Cet espace doit respecter les caractéristiques fixées par l'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R111-14-2 à R111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, à savoir :

- être couvert et éclairé,
- comporter un système de fermeture sécurisé,
- comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue,
- être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment,
- posséder :

  - pour les logements, une superficie équivalente à 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²,

  - pour les autres constructions, une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Ces obligations ne s'appliquent pas au stationnement groupé reporté ou lorsqu'il est démontré qu'il existe déjà des aires de stationnement accessibles et en capacité suffisante à proximité, sous réserve que ces stationnements respectent les caractéristiques fixées par l'arrêté du 13 juillet 2016.

ARTICLE UB.2.6. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Dans l'ensemble du secteur :

Les espaces libres de constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager minimum. Les plantations existantes de qualité doivent y être préservées, notamment en limite séparative.

Au sein des espaces publics aménagés, les espèces végétales au pouvoir allergisant le plus faible possible devront être utilisées[19].

Ub.2.6.1. Surface perméable

30% au moins de la surface des unités foncières de plus de 300 m² devront être laissés libres de tout obstacle à l'infiltration des eaux de pluie dans le sol (construction, terrasse imperméable…). Les aménagements perméables du sol (pavés non jointés, pavés drainants, graviers, parkings engazonnés, etc.) sont autorisés.

[19] *Cf. « Les plantes allergènes en Basse-Normandie, calendrier pollinique », édite par le Conseil Régional de Basse-Normandie https://www.normandie.ars.sante.fr/sites/default/2017-03/CalendrierPollinique-Basse-Normandie.pdf*

Peuvent déroger à cette règle les unités foncières disposant :

- soit d'un réservoir enterré ou intégré dans le bâti d'au moins 3 000 litres recueillant les eaux pluviales,
- soit de toitures végétalisées dont la projection au sol correspond à au moins la moitié de l'emprise au sol de l'ensemble des constructions.

Ub.2.6.2. Haies identifiées

La valorisation économique ou énergétique du bois ne doit en aucun cas compromettre l'existence et la pérennité de la haie concernée.

Les travaux ou transformations sur les haies et arbres remarquables (repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par les figurés suivants : ▬ et ▲) doivent faire l'objet d'une obtention de déclaration préalable.

Concernant les haies (représentées dans le règlement graphique par les figurés suivants : ▬ et ▬ ▬) :

- L'entretien de la haie ne doit pas remettre en cause le maintien des trois strates présentes[20]. En cas de coupe à blanc, la haie doit obligatoirement pouvoir se régénérer naturellement ou faire l'objet, dans un délai d'un an, d'une replantation à l'aide d'essences végétales locales adaptées. Ces plantations doivent être entretenues et maintenues.
- La suppression de plus de 10 mètres de haies doit être compensée par la reconstitution à proximité d'un linéaire similaire de talus et de haies composées exclusivement d'essences végétales locales variées[21], afin de restituer ou d'améliorer l'intérêt de l'élément supprimé. Cette reconstitution devra être effectuée prioritairement sur les linéaires à créer identifiés par le figuré suivant sur le règlement graphique : ▬ ▬).

Le nombre d'ouvertures de plus d'un mètre de large dans un même linéaire de haie identifié est limité à deux par tronçon de 100 mètres.

Un espace de 50 mètres minimum devra être respecté entre deux ouvertures dans un même linéaire de haie, hormis si ce linéaire mesure moins de 100 mètres.

ARTICLE UB.2.7. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans l'ensemble du secteur :

Les constructions, installations et aménagements visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales devront s'intégrer dans leur environnement architectural, selon les conditions prévues par l'article L111-16 du Code de l'Urbanisme.

20

[21] Parmi les essences locales, en plus des essences bocagères, peuvent être plantées certaines essences ornementales, de manière éparse, dans les haies : Laurier tin (floraison hivernale), Cassis fleur, Photinia, Weigelia, Forsythia…

UB.3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UB.3.1. CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Dans l'ensemble du secteur :

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).

Ub.3.1.1. Voies

Les caractéristiques des voies doivent permettre une lutte efficace contre l'incendie et une bonne collecte des déchets (sauf disposition spécifique dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation) et répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s).

Ub.3.1.2. Accès

Les caractéristiques des accès véhicules doivent permettre une lutte efficace contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s).

Les autorisations d'urbanisme pourront également être refusées ou n'être acceptées que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès véhicules à double-sens ou à sens unique prévus dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (figurés particuliers : ↔ et →) devront également permettre des cheminements doux dans les deux sens.

Ub.3.1.3. Liaisons douces

Les cheminements doux, notamment ceux figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, doivent toujours être assurés sous forme de chemins, voies mixtes ou trottoirs, et en liaison avec les cheminements doux existants (le cas échéant).

ARTICLE UB.3.2. CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Dans l'ensemble du secteur :

Ub.3.2.1. 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.

En cas de projet d'installation d'activité économique, la délivrance du permis sera conditionnée à l'accord du syndicat d'alimentation en eau potable.

Ub.3.2.2. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui suppose la production d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, sauf s'il n'y a pas de réseau collectif d'assainissement au droit de l'unité foncière concernée.

Dans ces cas, ces bâtiments doivent disposer d'un assainissement autonome ou semi-collectif aux normes en vigueur.

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

Eaux résiduaires liées aux activités

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit respecter les dispositions de l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique.

D'une manière générale tous types de rejets qui ne sont pas d'origine domestique devront être déclarés. Un prétraitement pourra être exigé.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'infiltration directe des eaux pluviales sur ledit terrain sans jamais faire obstacle à leur libre écoulement, ni augmenter le ruissellement et les nuisances par rapport à la situation initiale.

Des aménagements différents pourront être acceptés (exemples : rejet vers le réseau pluvial superficiel, rejet vers la canalisation publique de collecte, …) :

- si le terrain concerné se trouve dans une zone de risques liés aux inondations par remontée de nappe (trames , et sur le plan des risques (pièce n°4.3)),
- si les orientations d'aménagement et de programmation précisent des dispositions différentes,
- s'il est démontré que ceux susmentionnés sont techniquement irréalisables (nature du sol, topographie, etc.) ou induisent des nuisances pour des tiers,
- si le terrain mesure moins de 300 m²,
- s'il est mis en place un dispositif d'infiltration commun à plusieurs constructions sur différents terrains.

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

Ub.3.2.3. Réseaux divers

L'enfouissement des lignes et conduites de distribution (électricité, télécommunication, fluides divers…) est obligatoire lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE UB.3.3. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Dans l'ensemble du secteur :

Tout aménagement de nouvelle voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications électroniques.

Les constructeurs ou aménageurs doivent réaliser sur le terrain d'assiette de leur projet les fourreaux pour la desserte des constructions par les réseaux de communications électroniques. Les fourreaux devront être enfouis.

IV. SECTEUR UH

Extrait du titre II, chapitre A.IV du règlement écrit « caractère général des zones » :

Le secteur **Uh** correspond aux noyaux bâtis mixtes à vocation principale d'habitat qui, sans constituer pour autant des polarités d'Isigny-Omaha Intercom, rassemblent au minimum 15 logements et/ou ont un rôle symbolique (centre de vie d'une ancienne commune, etc.).

Cependant, dans les communes (ou anciennes communes) soumises à l'application de la Loi Littoral :

- les secteurs **Uh** correspondent à des zones urbanisées présentes au sein de villages ou agglomérations désignés par le SCOT du Bessin,
- **les sous-secteurs Uhs** correspondent à des « secteurs déjà urbanisés » au sens de l'article L121-8 du code de l'urbanisme,
- **les sous-secteurs Uhr** rappellent que la présence d'une bande de précaution contre la submersion, interdit toute nouvelle construction, y compris les extensions ou annexes (avec ou sans hébergement).

UH.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

ARTICLE UH.1.1 INTERDICTION, AUTORISATION ET CONDITIONS DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Dans l'ensemble du secteur, sauf dispositions spécifiques contraires prévues par l'article Uh.1.2. :

Autorisation : ✓
Autorisation sous conditions : ∗
Interdiction : X

Destinations des constructions[22]	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction			Condition(s)
		Uh	Uhs	Uhr	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X	
	Exploitation forestière	X	X	X	
Habitation	Logement	∗	∗	X	**Dans le secteur Uhs :** les dispositions de l'article L121-8 du code de l'urbanisme s'appliquent **Dans le secteur Uh :** Pour la création de nouveaux logements sur des unités foncières de plus de 1500 m² et identifiées au sein des « secteurs OAP » sur le plan de zonage, respecter la densité~~-~~ minimale prescrite par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
	Hébergement	✓	∗	X	**Dans le secteur Uhs :** les dispositions de l'article L121-8 du code de l'urbanisme s'appliquent ;

[22] Voir les destinations et sous-destinations dans le lexique des termes et acronymes employés dans le Titre 2.

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction			Condition(s)
		Uh	Uhs	Uhr	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	*	X	X	Les nouvelles constructions doivent présenter une surface de plancher dédiée inférieure à 250 m²
	Restauration	✓	X	X	
	Commerce de gros	*	X	X	Les nouvelles constructions doivent présenter une surface de plancher dédiée inférieure à 250 m²
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	*	X	X	Les nouvelles constructions doivent présenter une surface de plancher dédiée inférieure à 250 m²
	Hébergement hôtelier et touristique	*	*	X	Ne pas comporter de résidences démontables de loisirs ou constituant un habitat permanent, campings, parcs résidentiels de loisirs, ou habitations légères de loisirs (bungalows, etc.) **De plus dans le secteur Uhs :** les dispositions de l'article L121-8 du code de l'urbanisme s'appliquent ;
	Cinéma	X	X	X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	*	X	**Dans le secteur Uhs :** les dispositions de l'article L121-8 du code de l'urbanisme s'appliquent
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	*	X	
	Établissements d'enseignement	✓	*	X	
	Établissements de santé et d'action sociale	✓	*	X	
	Salles d'art et de spectacles	✓	*	X	
	Équipements sportifs	✓	*	X	
	Lieux de culte	✓	✓	X	
	Autres équipements recevant du public	✓	*	X	

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction			Condition(s)
		Uh	Uhs	Uhr	
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	Industrie	X	X	X	
	Entrepôt	*	X	X	Présenter une emprise au sol inférieure à 50 m²
	Bureau	✓	X	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✓	X	X	

ARTICLE UH.1.2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DU SOL ET DE CERTAINES CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Uh.1.2.1. Interdictions

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

Sont interdits :

- Les constructions et installations qui ne seraient pas compatibles avec les Orientations d'Aménagement et Programmation (secteur d'OAP représenté sur le règlement graphique (pièce n°4.2.*) par le figuré suivant 12-a),
- Le stationnement isolé ou collectif de caravanes ou de mobil homes pour une durée supérieure à 3 mois dans les conditions décrites à l'alinéa d de l'article R421-23 du code de l'urbanisme,
- Les dépôts de véhicules, de ferrailles,
- Les établissements et installations qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur aspect ou leurs conséquences (monopolisation du stationnement dans l'espace public, stationnement anarchique dans l'espace public, pollution sonore, pollution olfactive…) sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier d'habitations environnant.

De plus dans les secteurs Uhs : la construction en densification ou la reconstruction après démolition ne pourra pas conduire à la création de bâtiments modifiant de manière significative la densité du secteur (ajout d'un niveau supplémentaire par rapport au bâti environnant, emprise au sol notablement plus forte, …).

De plus, dans les zones de risques liés aux chutes de blocs :

Toute nouvelle construction, extension de bâtiment ou changement de destination, est interdit dans un périmètre de 100 mètres (figuré sur le plan des risques (pièce n°4.3)) autour des zones moyennement prédisposées (pente forte, figuré sur le plan des risques (pièce n°4.3)) et fortement prédisposées (pente très forte, figuré sur le plan des risques (pièce n°4.3)), en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, sauf démonstration de l'absence de risque dans la demande d'autorisation d'urbanisme.

De plus, dans les zones de risques liés aux glissements de terrain (figure particulier , sur le plan des risques (pièce n°4.3)) :

- toute nouvelle construction est interdite dans le périmètre de sécurité en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, sauf démonstration de l'absence de risque dans la demande d'autorisation d'urbanisme ;
- l'assainissement autonome est interdit.

De plus, dans les zones de risques liés aux cavités souterraines :

Toute nouvelle construction, extension de bâtiment ou changement de destination, est interdit dans le périmètre de sécurité (figuré sur le plan des risques (pièce n°4.3)) autour des cavités (figuré sur le plan des risques (pièce n°4.3)), en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, sauf démonstration de l'absence de risque dans la demande d'autorisation d'urbanisme.

De plus, dans les zones de risques liés aux aléas miniers :

Dans les zones d'aléas miniers, figurés par sur le plan des risques (pièce n°4.3), sont interdits :

- Toute nouvelle construction, extension de bâtiment ou changement de destination, en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, sauf démonstration de l'absence de risque dans la demande d'autorisation d'urbanisme.
- L'infiltration des eaux usées, pluviales et de drainage, issues notamment des constructions et infrastructures. Elles devront être dirigées hors zone de risque pour y être traitées dans le respect de la législation en vigueur.

De plus, dans les zones de risques liés aux inondations :

<u>Risques liés aux inondations par remontée de nappe</u>

- dans les différents secteurs de débordement de nappe (trame sur le plan des risques (pièce n°4.3)), sont interdites toutes nouvelles constructions.

<u>Risques liés aux inondations marines</u>

- **En UHr :** dans la bande de précaution derrière un ouvrage ou un cordon dunaire jouant un rôle de protection contre les submersions (nomenclature de la DREAL, figuré sur le plan des risques (pièce n°4.3)), sont interdites toutes nouvelles constructions, y compris les extensions ou annexes (avec ou sans hébergement) ;
- dans les différents secteurs situés plus d'un mètre en-dessous du niveau marin de référence (nomenclature de la DREAL, aplat sur le plan des risques (pièce n°4.3)), sont interdits toute nouvelle construction augmentant la capacité d'accueil et d'hébergement
- dans les différents secteurs situés entre 0 et 1 mètre en dessous du niveau marin de référence (nomenclature de la DREAL, aplat sur le plan des risques (pièce n°4.3)), sont interdits :
  - Les constructions ne comportant pas d'ouvertures en point haut, aptes à permettre le passage d'un individu,
  - Les constructions ne comportant pas d'espaces extérieurs en point haut, aptes à accueillir des individus (balcon, terrasse, toit à très faible pente d'au moins 2 m²).

De plus, dans les zones humides (figurés particuliers : et , sur le règlement graphique (pièce n°4.2.*), sous réserve d'une actualisation consultable sur le site https://carmen.developpement-durable.gouv.fr/8/zh.map) **:**

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

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

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

De plus, dans les périmètres de protections établis autour de captages d'eau potable, au titre de l'article R151-53 8° du Code de l'Urbanisme :

Les périmètres de protection rapprochée et éloignée font l'objet de figurés particuliers : respectivement et , sur le plan des servitudes d'utilité publique (pièce n°5.2.2).

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

De plus, dans les espaces boisés classés identifiés au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme (figuré particulier : , sur le règlement graphique (pièces n°4.2.*)) :

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

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

De plus, dans les zones de nuisances sonores identifiées au titre de l'article R151-53 5° du Code de l'Urbanisme (figuré particulier : , sur le règlement graphique (pièces n°4.2.*)) :

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

Uh.1.2.2. Limitations

Dans les communes ou communes déléguées littorales :

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

Dans l'ensemble du secteur :

Sont autorisés sous conditions :

- L'urbanisation de secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (représenté sur le règlement graphique (pièce n°4.2.*) par le figuré suivant 12-a), sous réserve :
  - De l'accord du syndicat d'alimentation en eau potable concerné,
  - De l'accord du gérant du service d'assainissement des eaux usées concerné, en cas de desserte de la zone par le réseau d'eaux usées collectif.

- La reconstruction après sinistre, sous réserve :

- de concerner un bâtiment régulièrement édifié démoli ou détruit depuis moins de 10 ans, conformément à l'article L111-14 du Code de l'Urbanisme

- de se faire à l'identique, dans le respect des implantations, emprises et volumes initiaux du bâtiment

- de ne pas exposer les occupants ou les usagers de l'espace public à un risque certain et prévisible de nature à mettre en danger leur sécurité.

- de ne pas être prohibée par le PPRM du bassin houiller de Littry[23].

- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sol, sous réserve d'être liés à des travaux d'aménagement de réseaux (énergie, transports, etc.) et d'espace public (voiries, etc.), à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.
- Les travaux ou transformations sur les éléments bâtis et naturels (repérés au titre de l'article L151-19 ou de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique (pièces n°4.2.*) par les figurés suivants : , , , , , et), sous réserve d'avoir fait l'objet d'une déclaration préalable déposée auprès de l'autorité compétente et d'une autorisation de celle-ci.
Les travaux ou transformations déclarées pourront être refusées ou des adaptions exigées.
En cas d'infractions, les personnes sont passibles des amendes, peines et condamnations définies aux articles L480-1 à L480-14 du Code de l'Urbanisme.

- Dans les zones soumises à des risques d'inondations par débordement de cours (figurés suivants (zone inondable < 1 m) et (zone inondable > 1 m) sur le règlement graphique (pièce n°4.2.*), et sur le plan des risques (pièce n°4.3)), les constructions nouvelles, les extensions et les aménagements de constructions existantes sont autorisées sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :
  - Une distance minimum de 10 mètres par rapport aux berges du cours d'eau
  - Un niveau de plancher bas situé :
    - à 0,20 mètres au-dessus de la cote des Plus Hautes Eaux Estimées (PHEE) ;
    - ou si cette cote est inconnue, à plus d'un mètre au-dessus du terrain naturel (TN) ;
  - Des clôtures ne faisant pas entrave aux écoulements
  - L'interdiction des sous-sols non adaptés à l'aléa
  - L'interdiction des exhaussements qui ne seraient pas liés aux bâtiments autorisés

- Dans les zones soumises à des risques d'inondations par remontée de nappe :
  - Dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 2,5 m (trames et sur le plan des risques (pièce n°4.3)), les constructeurs et aménageurs prendront les mesures techniques appropriés à la nature du sol afin d'adapter les réseaux, installations et constructions qu'ils projettent, notamment en ce qui concernent les sous-sols, l'infiltration des eaux pluviales et l'assainissement autonome (avis favorable du SPANC nécessaire) telles que :

[23] Voir le Plan de Prévention des Risques Miniers du bassin houiller de Littry dans le Titre 2 du présent règlement.

- La surélévation des équipements (chaudières, compteurs EDF…)
- La réalisation des réseaux électriques descendants ;
- La pose d'au moins un volet non électrique ;
- L'utilisation des revêtements hydrofuges ou peu sensibles pour les sols et les murs ;
- La mise en place des moyens d'occultation des voies d'eau et des entrées d'air ;
- L'installation des clapets anti-retour sur les réseaux d'eaux usées ;
- La réalisation de sous-sols étanches ;
- La mise en place d'un système adapté pour prendre en compte les citernes contenant des produits polluants qui sont enterrés.

- Dans les zones soumises à des risques liés aux inondations marines : dans les différents secteurs situés plus d'un mètre en-dessous du niveau marin de référence (figuré sur le plan des risques (pièce n°4.3)), sont autorisés :
  - les extensions de constructions existantes sous réserve :
    - de ne pas augmenter la capacité d'accueil et d'hébergement de la construction d'habitation,
    - de ne pas dépasser 30% de la surface de plancher de la construction existante,
    - de prendre en compte la gestion du risque (exemple : prévoir une zone refuge à l'étage, pose d'une fenêtre de toit pour accéder à la toiture…) ;
  - La création d'annexe, sous réserves de ne pas être utilisée pour de l'hébergement ;
  - Les clôtures ou murs sous réserve de permettre le libre écoulement des eaux.

- Dans les zones d'aléas retrait-gonflement des argiles identifiées comme moyennes et fortes (figurés particuliers : aléa moyen , aléa fort sur le plan des risques, pièce n°4.3) :
  - Le vendeur d'un terrain destiné à de la construction d'une maison individuelle, devra fournir une étude géotechnique.
  - Le constructeur d'une maison individuelle devra suivre une étude géotechnique de conception ou appliquer les dispositions constructives forfaitaires.

De plus, dans les zones de risques liés aux glissements de terrain (figure particulier , sur le plan des risques (pièce n°4.3)) :

- l'assainissement des eaux pluviales devra être réalisé en prenant en compte ce risque.

Dans les franges bocagères de marais identifiés (figuré particulier : , sur le règlement graphique (pièces n°4.2.*)) :

Toute occupation du sol par une construction ou par de la végétation devra assurer le maintien de la trame bocagère et ne devra pas créer ou augmenter les difficultés de gestion et de fonctionnement de la zone humide des marais voisins.

UH.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALE, URBAINE ET ECOLOGIQUE

ARTICLE UH.2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'ensemble du secteur :

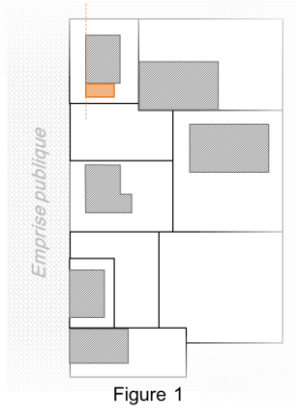
Les constructions devront être implantées :

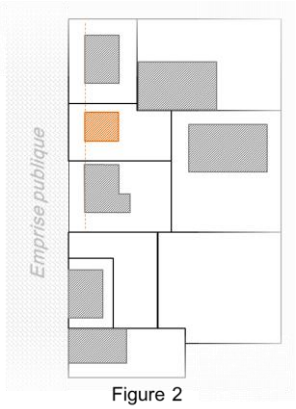
- soit à l'alignement,
- soit à une distance minimale d'un mètre des voies, des emprises publiques et des emplacements réservés à la réalisation de voies ou emprises publiques.

Des implantations différentes pourront être admises ou imposées :

- dans le cas d'implantations spécifiques définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- dans le cas d'extensions, sous réserve qu'elles soient réalisées dans le prolongement du bâtiment initial (figure 1),
- dans le cas de bâtiments voisins construits selon un alignement particulier, avec un recul identique à celui de ces bâtiments (figure 2),
- dans le cas d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- dans le cas où une implantation à l'alignement nuirait à la sécurité des usagers de l'espace public ou à la continuité d'un cheminement doux identifié,
- dans le cas où un projet de construction est envisagé sur une parcelle située à l'angle de 2 voies publiques, la construction pourra s'implanter au double alignement sauf si le projet engendre des conditions de visibilité qui remettraient en cause la sécurité de la circulation,
- dans le cas d'une isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant ou autorisé avant la date d'approbation du présent règlement, sous réserve de ne pas nuire à la sécurité des usagers de l'espace public ou à la continuité d'un cheminement doux identifié et de ne pas aller à l'encontre des normes d'accessibilité pour les PMR[24], en application du décret 2016-802 du 15 juin 2016,
- dans le cas où les terrains sont concernés par une marge de recul (figurés particuliers : et , sur le règlement graphique (pièces n°4.2.*)). Dans ces marges de recul, toute construction nouvelle est interdite. Par contre, la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration des constructions existantes dans ces espaces à la date d'approbation du PLU, ainsi que leur extension si elle ne réduit pas encore la marge, peuvent être autorisés. Une telle possibilité ne sera pas donnée dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison des dangers résultant de leur implantation.

[24] PMR : Personnes à Mobilité Réduite.





Schémas explicatifs d'implantations différentes dans le secteur Uh

En l'absence de construction à l'alignement des voies, des emprises publiques, des emplacements réservés à la réalisation de voies ou emprises publiques, ou des bâtiments voisins, l'alignement doit être maintenu par un mur ou une clôture respectant les dispositions de l'article Uh.2.4. du présent règlement.

ARTICLE UH.2.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans l'ensemble du secteur :

Les constructions, en respectant les dispositions stipulées par le Code Civil (notamment les articles 675 à 681), seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale d'un mètre des limites séparatives.

Des implantations différentes pourront être admises :

- dans le cas d'implantations spécifiques définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- dans le cas d'équipements d'intérêt collectif,
- dans le cas de bâtiments voisins construits selon un alignement particulier, avec un recul identique à celui de ces bâtiments.

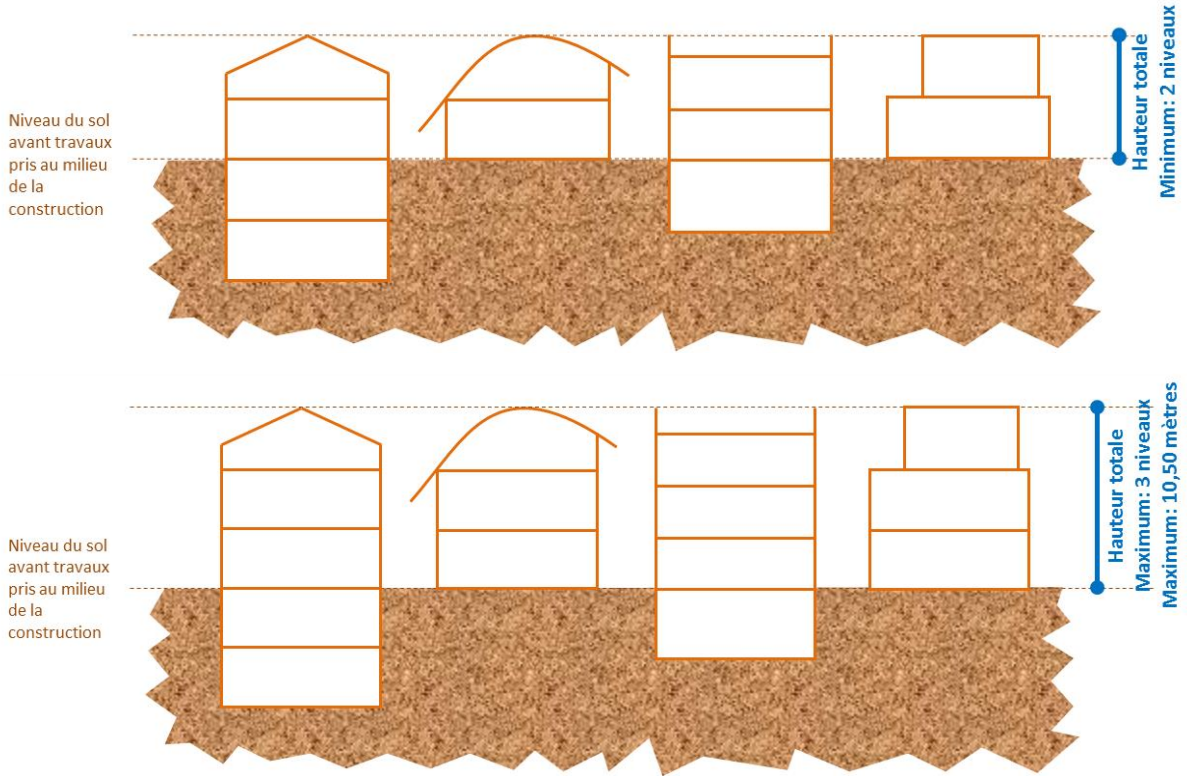
ARTICLE UH.2.3. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble du secteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain avant travaux au milieu de la construction.

Les constructions devront compter au minimum 2 niveaux et au maximum 3 niveaux, y compris les combles aménageables ou non, mais non compris le ou les sous-sol(s).

La hauteur totale des constructions ne pourra pas être supérieure à 10,50 mètres.



Schémas explicatifs des hauteurs minimale et maximale des constructions dans le secteur Uh

Des hauteurs différentes à celles établies pourront être acceptées :

- Dans le cas d'hauteurs spécifiques définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Dans le cas de logement de plain-pied à toit plat respectant la Règlementation Thermique 2020.
- Dans le cas d'ouvrages techniques (cheminée, antenne, etc.) et/ou d'intérêt collectif (antenne, château d'eau, tour de séchage de gaines incendie, etc.) qui pourront présenter une hauteur supérieure à la hauteur maximale établie.
- Dans le cas d'une nouvelle construction principale s'inscrivant entre deux constructions voisines déjà existantes qui pourra présenter une hauteur supérieure à la hauteur maximale établie sous réserve de respecter les mêmes volumes et la même hauteur que lesdites constructions voisines déjà existantes.
- Dans le cas d'extensions d'une construction initiale déjà existante qui pourront présenter une hauteur supérieure aux règles établies sous réserve de respecter les mêmes volumes et la même hauteur que ladite construction initiale déjà existante.
- Dans le cas d'extensions et d'annexes de constructions principales qui pourront présenter une hauteur inférieure à la hauteur minimale établie.

ARTICLE UH 2.4. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS EXTERIEURS

Dans l'ensemble du secteur :

La qualité recherchée vise aussi bien l'implantation, les volumes, la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Lors de travaux sur les éléments bâtis repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par les figurés suivants : ▬, ▲ , seront refusés tous travaux pouvant dénaturer l'élément repéré.

Toute nouvelle construction proche[25] d'un de ces éléments bâtis repérés doit en assurer la mise en valeur.

Tout matériau non destiné à rester apparent devra être recouvert.

Sauf cas particulier s'inscrivant dans une démarche architecturale de qualité[26], les bâtiments et les clôtures devront être de conception simple.

Uh.2.4.1. Aspect extérieur des constructions

Matériaux apparents et couleurs

En accord avec les cartes de teintes présentes au Titre 2 du présent règlement, les matériaux apparents et couleurs des façades principales des constructions (hors détails architecturaux et autres éléments de modénatures) devront :

- s'inspirer des coloris traditionnels, tout en choisissant un coloris parmi les teintes présentes sur la commune de localisation du projet (voir titre 2, chapitre A.IV.5 du présent règlement) :
    - de la pierre calcaire du Bessin (teintes dans les nuances de crème pouvant s'inspirer des teintes de la gamme de RAL 1013 à 1015),
    - ou du poudingue pourpré du Bessin (teintes dans les nuances de rouge et de violet pouvant s'inspirer des teintes de la gamme de RAL 3012 et 4002),
    - ou du schiste du Bessin (teintes dans les nuances de gris, de brun et d'ocres pouvant s'inspirer des teintes de la gamme de RAL 1000 à 1002, 1011, 1019 et 1024),
    - ou de la terre crue des murs en « masse » argileuse (teintes dans les nuances d'ocre et de rouge pouvant s'inspirer des teintes de la gamme de RAL 1024 et 3012),
    - ou de la brique de terre cuite, vernissé ou non (teintes dans les nuances d'orange, de rouge et de brun pouvant s'inspirer des teintes de la gamme de RAL 2001, 2012 et 3007),
    - ou bien des enduits traditionnels en chaux ou en ciment[27] (teintes insaturées contenant du gris),
    - ou bien être à parements bois non teintés à condition qu'il ne s'agisse pas d'un pastiche d'une architecture étrangère à la région (ex : chalet alpin…),
- ou s'intégrer dans le paysage environnant.

---

[25] Située en tout ou partie dans un rayon de 100 mètres depuis les bords extérieurs dudit élément et/ou située en covisibilité.

[26] Sont considérés comme relevant d'une démarche architecturale de qualité 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. L'avis de l'architecte du CAUE14 pourra être demandé par le service instructeur.

[27] A noter que le ciment est un matériau « peu respirant » qui peut perturber les échanges hygrométriques entre l'intérieur et l'extérieur de certains bâtiments.

Façade en pierres calcaires à Isigny-sur-Mer

Façade en schiste à Balleroy-sur-Drôme

Mur en poudingue pourpré à Cartigny-l'Epinay

Mur en terre crue au Molay-Littry

Façade en briques de terre cuite dont certaines sont vernissées au Molay-Littry

Façade en enduit traditionnel à la chaux à Trévières

Exemples de murs et façades du territoire

Plusieurs teintes différentes sont possibles sur une façade principale si le changement de teintes accompagne un changement de volume bâti ou pour un effet architectural autour des ouvertures.

La couleur blanche (teinte de la gamme de RAL 9010 ou teintes s'en approchant) en tant que composante principale du bâti est proscrite (hors détails architecturaux et autres éléments de modénatures).

Les bardages bois peints sont possibles s'ils sont peints avec une couleur autorisée localement.

Les panneaux solaires devront être harmonieusement intégrés au bâti environnant et à son environnement.

Couvertures et toitures

Les toits plats sont autorisés.

A l'exception des annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol et à l'exception des extensions, les toits en pente des nouvelles constructions, devront présenter des pentes au moins égales à 30°.

A l'exception des serres (pour les cultures, les piscines, etc.), les toits en pente devront être recouverts d'ardoises, de tuiles ou tuilettes en terre cuite, de zinc, ou bien d'un matériau non réfléchissant de teinte similaire.

Devantures et enseignes

Les devantures et enseignes devront présenter une sobriété, en harmonie avec les bâtiments environnants et la composition architecturale de la façade dans laquelle elles s'inscrivent.

Les couleurs vives et les éclairages excessifs sont interdits.

Extensions et annexes

Les extensions de bâtiment et la construction d'annexes devront :

- soit être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux,
- soit s'inscrire dans un projet architectural différent et contemporain.

Réhabilitation de constructions anciennes

Les matériaux traditionnels d'origine constitutifs des façades seront laissés apparents chaque fois que cela sera possible.

Uh.2.4.2. Aménagements extérieurs

Frontage

Le frontage devra être soigné.

Le porteur de projet devra pouvoir justifier de la prise en compte et de la réalisation des franges qualitatives prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (figuré particulier :).

Clôtures

Généralités

Les clôtures seront constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le bâti voisin afin de constituer une homogénéité d'ensemble.

Les clôtures sur rue peuvent être refusées si elles présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la configuration des voiries, de la visibilité ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Clôtures sur voies et emprises publiques

Sauf dispositions spécifiques contraires prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, sont interdits :

- Tous éléments de clôture d'une hauteur supérieure à 2 mètres par rapport au niveau du sol le plus haut,
- Les murs ne respectant pas les teintes définies pour les façades principales des constructions,
- Les murs sans couronnement,
- Les grillages souples, sauf s'ils sont doublés d'une haie,
- Les panneaux de béton bruts non teintés dans la masse (pleins ou évidés),
- Les soubassements maçonnés d'une hauteur supérieure à 1,20 mètre par rapport au niveau des voies et emprises publiques,
- Tous matériaux de fortune,
- L'usage de couleurs vives.

Clôtures en limites séparatives

Sauf dispositions spécifiques contraires prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, sont interdits

- Tous éléments de clôture d'une hauteur supérieure à 2 mètres par rapport au niveau du sol le plus haut,
- Tous éléments de fortune.

Schémas explicatifs de la hauteur maximale des clôtures dans le secteur Uh

Les haies (représentées dans le règlement graphique par les figurés suivants : ▬ et ▬ ▬) ne sont pas concernées par cette règle de hauteur.

Locaux et équipements techniques

Les compteurs électriques, boîtes aux lettres et autres éléments techniques similaires devront être inclus dans la clôture ou la construction.

En l'absence de local pour les bacs à déchets, un espace devra être aménagé sur la parcelle de sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis la voirie.

Les abris de fortune sont interdits.

ARTICLE UH.2.5. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dans l'ensemble du secteur :

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation d'usage, d'extension ou de division de bâtiments existants à l'approbation du présent règlement.

Uh.2.5.1. Le stationnement des véhicules (autres que vélos)

Le stationnement correspondant aux besoins des nouvelles constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

Ces obligations ne s'appliquent pas au stationnement groupé reporté ou lorsqu'il est démontré qu'il existe déjà des aires de stationnement accessibles et en capacité suffisante à proximité.

En application de l'article R111-14-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, lorsque les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Uh.2.5.2. Le stationnement des vélos

Un espace de stationnement sécurisé des vélos doit être inclus dans :

- tout ensemble d'habitations,
- toute opération de construction avec une autre vocation et comportant un parc de stationnement véhicules (autres que vélos).

Cet espace doit respecter les caractéristiques fixées par l'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R111-14-2 à R111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, à savoir :

- être couvert et éclairé,
- comporter un système de fermeture sécurisé,
- comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue,
- être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment,
- posséder :

  - pour les logements, une superficie équivalente à 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²,

  - pour les autres constructions, une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Ces obligations ne s'appliquent pas au stationnement groupé reporté ou lorsqu'il est démontré qu'il existe déjà des aires de stationnement accessibles et en capacité suffisante à proximité, sous réserve que ces stationnements respectent les caractéristiques fixées par l'arrêté du 13 juillet 2016.

ARTICLE UH.2.6. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Dans l'ensemble du secteur :

Les espaces libres de constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager minimum. Les plantations existantes de qualité doivent y être préservées, notamment en limite séparative.

Au sein des espaces publics aménagés, les espèces végétales au pouvoir allergisant le plus faible possible devront être utilisées[28].

Uh.2.6.1. Surface perméable

30% au moins de la surface des unités foncières de plus de 300 m² devront être laissés libres de tout obstacle à l'infiltration des eaux de pluie dans le sol (construction, terrasse imperméable…). Les aménagements perméables du sol (pavés non jointés, pavés drainants, graviers, parkings engazonnés, etc.) sont autorisés.

[28] *Cf. « Les plantes allergènes en Basse-Normandie, calendrier pollinique », édite par le Conseil Régional de Basse-Normandie https://www.normandie.ars.sante.fr/sites/default/2017-03/CalendrierPollinique-Basse-Normandie.pdf*

Peuvent déroger à cette règle les unités foncières disposant :

- soit d'un réservoir enterré ou intégré dans le bâti d'au moins 3 000 litres recueillant les eaux pluviales,
- soit de toitures végétalisées dont la projection au sol correspond à au moins la moitié de l'emprise au sol de l'ensemble des constructions.

Uh.2.6.2. Haies identifiées

La valorisation économique ou énergétique du bois ne doit en aucun cas compromettre l'existence et la pérennité de la haie concernée.

Les travaux ou transformations sur les haies et arbres remarquables (repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par les figurés suivants : ▬ et ▲) doivent faire l'objet d'une obtention de déclaration préalable.

Concernant les haies (représentées dans le règlement graphique par les figurés suivants : ▬ et ▬ ▬) :

- L'entretien de la haie ne doit pas remettre en cause le maintien des trois strates présentes[29]. En cas de coupe à blanc, la haie doit obligatoirement pouvoir se régénérer naturellement ou faire l'objet, dans un délai d'un an, d'une replantation à l'aide d'essences végétales locales adaptées. Ces plantations doivent être entretenues et maintenues.
- La suppression de plus de 10 mètres de haies doit être compensée par la reconstitution à proximité d'un linéaire similaire de talus et de haies composées exclusivement d'essences végétales locales variées[30], afin de restituer ou d'améliorer l'intérêt de l'élément supprimé. Cette reconstitution devra être effectuée prioritairement sur les linéaires à créer identifiés par le figuré suivant : ▬ ▬).

Le nombre d'ouvertures de plus d'un mètre de large dans un même linéaire de haie identifié est limité à deux par tronçon de 100 mètres.

Un espace de 50 mètres minimum devra être respecté entre deux ouvertures dans un même linéaire de haie, hormis si ce linéaire mesure moins de 100 mètres.

ARTICLE UH.2.7. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans l'ensemble du secteur :

Les constructions, installations et aménagements visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales devront s'intégrer dans leur environnement architectural, selon les conditions prévues par l'article L111-16 du Code de l'Urbanisme.

29

[30] Parmi les essences locales, en plus des essences bocagères, peuvent être plantées certaines essences ornementales, de manière éparse, dans les haies : Laurier tin (floraison hivernale), Cassis fleur, Photinia, Weigelia, Forsythia…

UH.3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UH.3.1. CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Dans l'ensemble du secteur :

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).

Uh.3.1.1. Voies

Les caractéristiques des voies doivent permettre une lutte efficace contre l'incendie et une bonne collecte des déchets (sauf disposition spécifique dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation) et répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s).

Uh.3.1.2. Accès

Les caractéristiques des accès véhicules doivent permettre une lutte efficace contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s).

Les autorisations d'urbanisme pourront également être refusées ou n'être acceptées que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès véhicules à double-sens ou à sens unique prévus dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (figurés particuliers : ↔ et →) devront également permettre des cheminements doux dans les deux sens.

Uh.3.1.3. Liaisons douces

Les cheminements doux, notamment ceux figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, doivent toujours être assurés sous forme de chemins, voies mixtes ou trottoirs, et en liaison avec les cheminements doux existants (le cas échéant).

ARTICLE UH.3.2. CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Dans l'ensemble du secteur :

Uh.3.2.1. 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.

Uh.3.2.2. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui suppose la production d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, sauf s'il n'y a pas de réseau collectif d'assainissement au droit de l'unité foncière concernée.

Dans ces cas, ces bâtiments doivent disposer d'un assainissement autonome ou semi-collectif aux normes en vigueur.

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

Eaux résiduaires liées aux activités

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit respecter les dispositions de l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique.

D'une manière générale tous types de rejets qui ne sont pas d'origine domestique devront être déclarés. Un prétraitement pourra être exigé.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'infiltration directe des eaux pluviales sur ledit terrain sans jamais faire obstacle à leur libre écoulement, ni augmenter le ruissellement et les nuisances par rapport à la situation initiale.

Des aménagements différents pourront être acceptés (exemples : rejet vers le réseau pluvial superficiel, rejet vers la canalisation publique de collecte, …) :

- si le terrain concerné se trouve dans une zone de risques liés aux inondations par remontée de nappe (trames , et sur le plan des risques (pièce n°4.3)),
- si les orientations d'aménagement et de programmation précisent des dispositions différentes,
- s'il est démontré que ceux susmentionnés sont techniquement irréalisables (nature du sol, topographie, etc.) ou induisent des nuisances pour des tiers,
- si le terrain mesure moins de 300 m²,
- s'il est mis en place un dispositif d'infiltration commun à plusieurs constructions sur différents terrains.

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

Uh.3.2.3. Réseaux divers

L'enfouissement des lignes et conduites de distribution (électricité, télécommunication, fluides divers…) est obligatoire lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE UH.3.3. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Dans l'ensemble du secteur :

Tout aménagement de nouvelle voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications électroniques.

Les constructeurs ou aménageurs doivent réaliser sur le terrain d'assiette de leur projet les fourreaux pour la desserte des constructions par les réseaux de communications électroniques. Les fourreaux devront être enfouis.

V. SECTEUR UE

Extrait du titre II, chapitre A.IV du règlement écrit « caractère général des zones » :

Le secteur Ue est dédié à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

UE.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

ARTICLE UE.1.1 INTERDICTION, AUTORISATION ET CONDITIONS DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Dans l'ensemble du secteur, sauf dispositions spécifiques contraires prévues par l'article Ue.1.2. :

Autorisation : ✓
Autorisation sous conditions : ∗
Interdiction : X

Destinations des constructions[31]	Sous-destinations des constructions	Autori-sation / Interdic-tion	Condition(s)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement	∗	Être lié et nécessaire au fonctionnement d'équipements d'intérêt collectif et services publics, Être situés à proximité immédiate de ces équipements d'intérêt collectif et services publics, Ne pas excéder 100 m² de surface de plancher.
	Hébergement	✓	

[31] Voir les destinations et sous-destinations dans le lexique des termes et acronymes employés dans le Titre 2.

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Autori-sation / Interdic-tion	Condition(s)
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma	X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	
	Établissements d'enseignement	✓	
	Établissements de santé et d'action sociale	✓	
	Salles d'art et de spectacles	✓	
	Équipements sportifs	✓	
	Lieux de culte	✓	
	Autres équipements recevant du public	✓	

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Autori-sation / Interdic-tion	Condition(s)
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	

ARTICLE UE.1.2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DU SOL ET DE CERTAINES CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Ue.1.2.1. Interdictions

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

Sont interdits :

- L'exploitation de carrières,
- Le stationnement isolé ou collectif de caravanes ou de mobil homes pour une durée supérieure à 3 mois, hors terrains aménagés, dans les conditions décrites à l'alinéa d de l'article R421-23 du code de l'urbanisme,
- Les dépôts de véhicules, de ferrailles, non liés à une activité en lien avec la destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

De plus, dans les zones de risques liés aux inondations :

Risques liés aux inondations par remontée de nappe

- dans les différents secteurs de débordement de nappe (trame sur le plan des risques (pièce n°4.3)), sont interdites toutes nouvelles constructions.

Risques liés aux inondations marines

- dans la bande de précaution derrière un ouvrage ou un cordon dunaire jouant un rôle de protection contre les submersions (nomenclature de la DREAL, figuré sur le plan des risques (pièce n°4.3)), sont interdits toute nouvelle construction, y compris les extensions ou annexes sans hébergement ;

- dans les différents secteurs situés plus d'un mètre en-dessous du niveau marin de référence (nomenclature de la DREAL, aplat sur le plan des risques (pièce n°4.3)), sont interdits toute nouvelle construction augmentant la capacité d'accueil et d'hébergement
- dans les différents secteurs situés entre 0 et 1 mètre en dessous du niveau marin de référence (nomenclature de la DREAL, aplat sur le plan des risques (pièce n°4.3)), sont interdits :
  - Les constructions ne comportant pas d'ouvertures en point haut, aptes à permettre le passage d'un individu,
  - Les constructions ne comportant pas d'espaces extérieurs en point haut, aptes à accueillir des individus (balcon, terrasse, toit à très faible pente d'au moins 2 m²).

De plus, dans les zones de risques liés aux glissements de terrain (figure particulier , sur le plan des risques (pièce n°4.3)) :

- toute nouvelle construction est interdite dans le périmètre de sécurité en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, sauf démonstration de l'absence de risque dans la demande d'autorisation d'urbanisme ;
- l'assainissement autonome est interdit.

De plus, dans les zones de risques liés aux aléas miniers :

Dans les zones d'aléas miniers, figurés par sur le plan des risques (pièce n°4.3), sont interdits :

- Toute nouvelle construction, extension de bâtiment ou changement de destination, en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, sauf démonstration de l'absence de risque dans la demande d'autorisation d'urbanisme.
- L'infiltration des eaux usées, pluviales et de drainage, issues notamment des constructions et infrastructures. Elles devront être dirigées hors zone de risque pour y être traitées dans le respect de la législation en vigueur.

De plus, dans les zones humides (figurés particuliers : et , sur le règlement graphique (pièce n°4.2.*), sous réserve d'une actualisation consultable sur le site https://carmen.developpement-durable.gouv.fr/8/zh.map) **:**

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

- des constructions, installations et aménagements liés à la réalisation d'équipements et réseaux publics, à la sécurité des personnes, ou à des actions d'entretien, de valorisation et de réhabilitation de la zone humide.

- des installations ou objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du site au public, sous réserve de ne pas porter atteinte à la zone, seront autorisés.

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

De plus, dans les zones de nuisances sonores identifiées au titre de l'article R151-53 5° du Code de l'Urbanisme (figuré particulier : , sur le règlement graphique (pièce n°4.2.*)) :

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

Ue.1.2.2. Limitations

Dans les communes ou communes déléguées littorales :

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

Dans l'ensemble du secteur :

Sont autorisés sous conditions :

- La reconstruction après sinistre, sous réserve :
  - de concerner un bâtiment régulièrement édifié démoli ou détruit depuis moins de 10 ans, conformément à l'article L111-14 du Code de l'Urbanisme
  - de se faire à l'identique, dans le respect des implantations, emprises et volumes initiaux du bâtiment
  - de ne pas exposer les occupants ou les usagers de l'espace public à un risque certain et prévisible de nature à mettre en danger leur sécurité.
  - de ne pas être prohibée par le PPRM du bassin houiller de Littry[32].
- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sol, sous réserve d'être liés à des travaux d'aménagement d'espace public, à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.
- Les travaux ou transformations sur les éléments bâtis et naturels (repérés au titre de l'article L151-19 ou de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique (pièces n°4.2.*) par les figurés suivants : , , , , , et), sous réserve d'avoir fait l'objet d'une déclaration préalable déposée auprès de l'autorité compétente et d'une autorisation de celle-ci.
  Les travaux ou transformations déclarées pourront être refusées ou des adaptions exigées.
  En cas d'infractions, les personnes sont passibles des amendes, peines et condamnations définies aux articles L480-1 à L480-14 du Code de l'Urbanisme.
- Dans les zones soumises à des risques d'inondations par débordement de cours (figurés suivants (zone inondable < 1 m) et (zone inondable > 1 m) sur le règlement graphique (pièce n°4.2.*), et sur le plan des risques (pièce n°4.3)), les constructions nouvelles, les extensions et les aménagements de constructions existantes sont autorisées sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :
  - Une distance minimum de 10 mètres par rapport aux berges du cours d'eau
  - Un niveau de plancher bas situé :
    - à 0,20 mètres au-dessus de la cote des Plus Hautes Eaux Estimées (PHEE) ;
    - ou si cette cote est inconnue, à plus d'un mètre au-dessus du terrain naturel (TN) ;
  - Des clôtures ne faisant pas entrave aux écoulements
  - L'interdiction des sous-sols non adaptés à l'aléa
  - L'interdiction des exhaussements qui ne seraient pas liés aux bâtiments autorisés

[32] Voir le Plan de Prévention des Risques Miniers du bassin houiller de Littry dans le Titre 2 du présent règlement.

- Dans les zones soumises à des risques d'inondations par remontée de nappe :
  - Dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 2,5 m (trames et sur le plan des risques (pièce n°4.3)), les constructeurs et aménageurs prendront les mesures techniques appropriés à la nature du sol afin d'adapter les réseaux, installations et constructions qu'ils projettent, notamment en ce qui concernent les sous-sols, l'infiltration des eaux pluviales et l'assainissement autonome (avis favorable du SPANC nécessaire) telles que :
    - La surélévation des équipements (chaudières, compteurs EDF…)
    - La réalisation des réseaux électriques descendants ;
    - La pose d'au moins un volet non électrique ;
    - L'utilisation des revêtements hydrofuges ou peu sensibles pour les sols et les murs ;
    - La mise en place des moyens d'occultation des voies d'eau et des entrées d'air ;
    - L'installation des clapets anti-retour sur les réseaux d'eaux usées ;
    - La réalisation de sous-sols étanches ;
    - La mise en place d'un système adapté pour prendre en compte les citernes contenant des produits polluants qui sont enterrés.

- Dans les zones soumises à des risques liés aux inondations marines : dans les différents secteurs situés plus d'un mètre en-dessous du niveau marin de référence (figuré sur le plan des risques (pièce n°4.3)), sont autorisés :
  - les extensions de constructions existantes sous réserve :
    - de ne pas augmenter la capacité d'accueil et d'hébergement de la construction d'habitation,
    - de ne pas dépasser 30% de la surface de plancher de la construction existante,
    - de prendre en compte la gestion du risque (exemple : prévoir une zone refuge à l'étage, pose d'une fenêtre de toit pour accéder à la toiture…) ;
  - La création d'annexe, sous réserves de ne pas être utilisée pour de l'hébergement ;
  - Les clôtures ou murs sous réserve de permettre le libre écoulement des eaux.

- Dans les zones d'aléas retrait-gonflement des argiles identifiées comme moyennes et fortes (figurés particuliers : aléa moyen , aléa fort sur le plan des risques, pièce n°4.3) :
  - Le vendeur d'un terrain destiné à de la construction d'une maison individuelle, devra fournir une étude géotechnique.
  - Le constructeur d'une maison individuelle devra suivre une étude géotechnique de conception ou appliquer les dispositions constructives forfaitaires.

De plus, dans les zones de risques liés aux glissements de terrain (figure particulier , sur le plan des risques (pièce n°4.3)) :

- l'assainissement des eaux pluviales devra être réalisé en prenant en compte ce risque.

UE.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALE, URBAINE ET ECOLOGIQUE

ARTICLE UE.2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

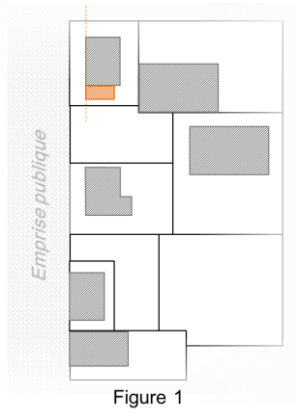
Dans l'ensemble du secteur :

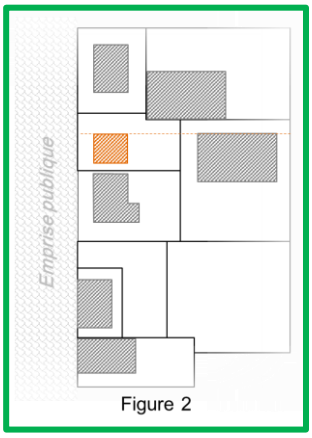
Les constructions, en respectant les dispositions stipulées par le Code Civil (notamment les articles 675 à 681), seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale d'un mètre des limites séparatives.

Des implantations différentes pourront être admises :

- dans le cas d'implantations spécifiques définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- dans le cas d'extensions, sous réserve qu'elles soient réalisées dans le prolongement du bâtiment initial (figure 1),
- dans le cas de bâtiments voisins construits selon un alignement particulier, avec un recul identique à celui de ces bâtiments (figure 2).





Schémas explicatifs d'implantations différentes dans le secteur Ue

ARTICLE UE.2.2. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS EXTERIEURS

Dans l'ensemble du secteur :

La qualité recherchée vise aussi bien l'implantation, les volumes, la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Lors de travaux sur les éléments bâtis repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par les figurés suivants : ▬, ▲, seront refusés tous travaux pouvant dénaturer l'élément repéré.

Toute nouvelle construction proche[33] d'un de ces éléments bâtis repérés doit en assurer la mise en valeur.

Tout matériau non destiné à rester apparent devra être recouvert.

[33] Située en tout ou partie dans un rayon de 100 mètres depuis les bords extérieurs dudit élément et/ou située en covisibilité.

Sauf cas particulier s'inscrivant dans une démarche architecturale de qualité[34], les bâtiments et les clôtures devront être de conception simple.

Dans le cadre de réhabilitations de constructions anciennes, les matériaux traditionnels d'origine constitutifs des façades seront laissés apparents chaque fois que cela sera possible.

Dans le secteur du patrimoine à préserver des Villas à Grandcamp-Maisy, identifié au titre de l'article L151-19 par le figuré suivant : , sur le règlement graphique (pièces n°4.2.*) :

La couleur blanche (teinte de la gamme de RAL 9010 ou teintes s'en approchant) est proscrite en tant que composante principale du bâti (hors détails architecturaux et autres éléments de modénatures, ainsi que dans le cas d'extensions ou d'annexes de bâtiments de couleur blanche à l'approbation du présent règlement).

Ue.2.2.1. Aménagements extérieurs

Frontage

Le frontage devra être soigné.

Le porteur de projet devra pouvoir justifier de la prise en compte et de la réalisation des franges qualitatives prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (figuré particulier :).

Locaux et équipements techniques

Les compteurs électriques, boîtes aux lettres et autres éléments techniques similaires devront être inclus dans la clôture ou la construction.

En l'absence de local pour les bacs à déchets, un espace devra être aménagé sur la parcelle de sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis la voirie.

Les abris de fortune sont interdits.

ARTICLE UE.2.3. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dans l'ensemble du secteur :

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation d'usage, d'extension ou de division de bâtiments existants à l'approbation du présent règlement.

Ue.2.3.1. Le stationnement des véhicules (autres que vélos)

Le stationnement correspondant aux besoins des nouvelles constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

Ces obligations ne s'appliquent pas au stationnement groupé reporté ou lorsqu'il est démontré qu'il existe déjà des aires de stationnement accessibles et en capacité suffisante à proximité.

[34] Sont considérés comme relevant d'une démarche architecturale de qualité 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. L'avis de l'architecte du CAUE14 pourra être demandé par le service instructeur.

Ue.2.3.2. Le stationnement des vélos

Un espace de stationnement sécurisé des vélos doit être inclus dans toute opération de construction comportant un parc de stationnement véhicules (autres que vélos).

Cet espace doit respecter les caractéristiques fixées par l'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R111-14-2 à R111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, à savoir :

- être couvert et éclairé,
- comporter un système de fermeture sécurisé,
- comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue,
- être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment,
- posséder :
  - pour les logements, une superficie équivalente à 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²,
  - pour les autres constructions, une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

ARTICLE UE.2.4. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Dans l'ensemble du secteur :

Les espaces libres de constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager minimum. Les plantations existantes de qualité doivent y être préservées, notamment en limite séparative.

Au sein des espaces publics aménagés, les espèces végétales au pouvoir allergisant le plus faible possible devront être utilisées[35].

Ue.2.4.1. Surface perméable

30% au moins de la surface des unités foncières de plus de 300 m² devront être laissés libres de tout obstacle à l'infiltration des eaux de pluie dans le sol (construction, terrasse imperméable…). Les aménagements perméables du sol (pavés non jointés, pavés drainants, graviers, parkings engazonnés, etc.) sont autorisés.

Peuvent déroger à cette règle les unités foncières disposant :

- soit d'un réservoir enterré ou intégré dans le bâti d'au moins 3 000 litres recueillant les eaux pluviales,
- soit de toitures végétalisées dont la projection au sol correspond à au moins la moitié de l'emprise au sol de l'ensemble des constructions.

[35] *Cf. « Les plantes allergènes en Basse-Normandie, calendrier pollinique », édite par le Conseil Régional de Basse-Normandie https://www.normandie.ars.sante.fr/sites/default/2017-03/CalendrierPollinique-Basse-Normandie.pdf*

Les espaces de stationnement devront être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols.

Dans les nouveaux parcs de stationnement destinés aux véhicules légers et présentant une surface[36] supérieure à 500 m², au moins 50% des emplacements devront être réalisés de façon à assurer l'infiltration des eaux pluviales dans le sol (pavés non jointés, pavés drainants, parkings engazonnés, etc.).

Ue.2.4.2. Haies identifiées

La valorisation économique ou énergétique du bois ne doit en aucun cas compromettre l'existence et la pérennité de la haie concernée.

Les travaux ou transformations sur les haies et arbres remarquables (repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par les figurés suivants : ▬ et ▲) doivent faire l'objet d'une obtention de déclaration préalable.

Concernant les haies (représentées dans le règlement graphique par les figurés suivants : ▬ et ▬ ▬) :

- L'entretien de la haie ne doit pas remettre en cause le maintien des trois strates présentes[37]. En cas de coupe à blanc, la haie doit obligatoirement pouvoir se régénérer naturellement ou faire l'objet, dans un délai d'un an, d'une replantation à l'aide d'essences végétales locales adaptées. Ces plantations doivent être entretenues et maintenues.
- La suppression de plus de 10 mètres de haies doit être compensée par la reconstitution à proximité d'un linéaire similaire de talus et de haies composées exclusivement d'essences végétales locales variées[38], afin de restituer ou d'améliorer l'intérêt de l'élément supprimé. Cette reconstitution devra être effectuée prioritairement sur les linéaires à créer identifiés par le figuré suivant : ▬ ▬).

Le nombre d'ouvertures de plus d'un mètre de large dans un même linéaire de haie identifié est limité à deux par tronçon de 100 mètres.

Un espace de 50 mètres minimum devra être respecté entre deux ouvertures dans un même linéaire de haie, hormis si ce linéaire mesure moins de 100 mètres.

ARTICLE UE 2.5. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans l'ensemble du secteur :

Les constructions, installations et aménagements visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales devront s'intégrer dans leur environnement architectural, selon les conditions prévues par l'article L111-16 du Code de l'Urbanisme.

---

[36] Superficie comprenant les emplacements et les voiries internes.

[37]

[38] Parmi les essences locales, en plus des essences bocagères, peuvent être plantées certaines essences ornementales, de manière éparse, dans les haies : Laurier tin (floraison hivernale), Cassis fleur, Photinia, Weigelia, Forsythia…

UE.3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UE.3.1. CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Dans l'ensemble du secteur :

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).

Ue.3.1.1. Voies

Les caractéristiques des voies doivent permettre une lutte efficace contre l'incendie et une bonne collecte des déchets (sauf disposition spécifique dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation) et répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s).

Ue.3.1.2. Accès

Les caractéristiques des accès véhicules doivent permettre une lutte efficace contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s).

Les autorisations d'urbanisme pourront également être refusées ou n'être acceptées que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès véhicules à double-sens ou à sens unique prévus dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (figurés particuliers : ↔ et →) devront également permettre des cheminements doux dans les deux sens.

Ue.3.1.3. Liaisons douces

Les cheminements doux, notamment ceux figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, doivent toujours être assurés sous forme de chemins, voies mixtes ou trottoirs, et en liaison avec les cheminements doux existants (le cas échéant).

ARTICLE UE.3.2. CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Dans l'ensemble du secteur :

Ue.3.2.1. 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.

En cas de projet d'installation d'activité économique, la délivrance du permis sera conditionnée à l'accord du syndicat d'alimentation en eau potable.

Ue.3.2.2. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui suppose la production d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, sauf s'il n'y a pas de réseau collectif d'assainissement au droit de l'unité foncière concernée.

Dans ces cas, ces bâtiments doivent disposer d'un assainissement autonome ou semi-collectif aux normes en vigueur.

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

Eaux résiduaires liées aux activités

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit respecter les dispositions de l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique.

D'une manière générale tous types de rejets qui ne sont pas d'origine domestique devront être déclarés. Un prétraitement pourra être exigé.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'infiltration directe des eaux pluviales sur ledit terrain sans jamais faire obstacle à leur libre écoulement, ni augmenter le ruissellement et les nuisances par rapport à la situation initiale.

Des aménagements différents pourront être acceptés (exemples : rejet vers le réseau pluvial superficiel, rejet vers la canalisation publique de collecte, …) :

- si le terrain concerné se trouve dans une zone de risques liés aux inondations par remontée de nappe (trames , et sur la plan des risques (pièce n°4.3)),
- si les orientations d'aménagement et de programmation précisent des dispositions différentes,
- s'il est démontré que ceux susmentionnés sont techniquement irréalisables (nature du sol, topographie, etc.) ou induisent des nuisances pour des tiers,
- si le terrain mesure moins de 300 m²,
- s'il est mis en place un dispositif d'infiltration commun à plusieurs constructions sur différents terrains.

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

Ue.3.2.3. Réseaux divers

L'enfouissement des lignes et conduites de distribution (électricité, télécommunication, fluides divers…) est obligatoire lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE UE.3.3. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Dans l'ensemble du secteur :

Tout aménagement de nouvelle voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications électroniques.

Les constructeurs ou aménageurs doivent réaliser sur le terrain d'assiette de leur projet les fourreaux pour la desserte des constructions par les réseaux de communications électroniques. Les fourreaux devront être enfouis.

VI. SECTEUR UL

Extrait du titre II, chapitre A.IV du règlement écrit « caractère général des zones » :

Le secteur **UI** correspond à des espaces à vocation d'activités touristiques et/ou de loisirs au sein de la zone urbaine.

UL.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UL.1.1 INTERDICTION, AUTORISATION ET CONDITIONS DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Dans l'ensemble du secteur, sauf dispositions spécifiques contraires prévues par l'article UI.1.2. :

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

Destinations des constructions[39]	Sous-destinations des constructions	Autori-sation / Interdic-tion	Condition(s)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	∗	Constituer un centre équestre et être principalement destiné à une activité commerciale de loisir ou de tourisme.
	Exploitation forestière	**X**	
Habitation	Logement	∗	Être lié et nécessaire au fonctionnement d'activités autorisées dans le secteur, Être situés à proximité immédiate du lieu où s'exerce cette activité, Ne pas excéder 100 m² de surface de plancher.
	Hébergement	∗	Être lié au fonctionnement d'activités autorisées dans le secteur.

[39] Voir les destinations et sous-destinations dans le lexique des termes et acronymes employés dans le Titre 2.

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction	Condition(s)
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	*	Être lié au fonctionnement d'activités autorisées dans le secteur, Être exclusivement destiné à la clientèle de ces activités.
	Restauration	✓	
	Commerce de gros	X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	✓	
	Cinéma	✓	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	
	Établissements d'enseignement	✓	
	Établissements de santé et d'action sociale	✓	
	Salles d'art et de spectacles	✓	
	Équipements sportifs	✓	
	Lieux de culte	X	
	Autres équipements recevant du public	✓	

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction	Condition(s)
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	Industrie	X	
	Entrepôt	*	Être lié et nécessaire au fonctionnement d'activités autorisées dans le secteur, Être situés à proximité immédiate du lieu où s'exerce cette activité, Ne pas excéder 200 m² de surface de plancher.
	Bureau	*	Être lié et nécessaire au fonctionnement d'activités autorisées dans le secteur, Être situés à proximité immédiate du lieu où s'exerce cette activité, Ne pas excéder 200 m² de surface de plancher.
	Centre de congrès et d'exposition	✓	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	

ARTICLE UL.1.2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DU SOL ET DE CERTAINES CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Ul.1.2.1. Interdictions

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

Sont interdits :

- Les constructions et installations qui ne seraient pas compatibles avec les Orientations d'Aménagement et Programmation (secteur d'OAP représenté sur le règlement graphique (pièce n°4.2.*) par le figuré suivant 12-a),
- L'exploitation de carrières,
- Les dépôts de véhicules, de ferrailles non liés à une activité.

De plus, dans les zones de risques liés aux inondations :

Risques liés aux inondations par remontée de nappe

- dans les différents secteurs de débordement de nappe (trame sur le plan des risques (pièce n°4.3)), sont interdites toutes nouvelles constructions.

Risques liés aux inondations marines

- dans la bande de précaution derrière un ouvrage ou un cordon dunaire jouant un rôle de protection contre les submersions (nomenclature de la DREAL, figuré sur le plan des risques (pièce n°4.3)), sont interdits toute nouvelle construction, y compris les extensions ou annexes sans hébergement ;
- dans les différents secteurs situés plus d'un mètre en-dessous du niveau marin de référence (nomenclature de la DREAL, aplat sur le plan des risques (pièce n°4.3)), sont interdits toute nouvelle construction augmentant la capacité d'accueil et d'hébergement
- dans les différents secteurs situés entre 0 et 1 mètre en dessous du niveau marin de référence (nomenclature de la DREAL, aplat sur le plan des risques (pièce n°4.3)), sont interdits :
  - Les constructions ne comportant pas d'ouvertures en point haut, aptes à permettre le passage d'un individu,
  - Les constructions ne comportant pas d'espaces extérieurs en point haut, aptes à accueillir des individus (balcon, terrasse, toit à très faible pente d'au moins 2 m²).

De plus, dans les zones de risques liés aux glissements de terrain (figure particulier , sur le plan des risques (pièce n°4.3)) :

- toute nouvelle construction, extension de bâtiment ou changement de destination, est interdit dans le périmètre de sécurité en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, sauf démonstration de l'absence de risque dans la demande d'autorisation d'urbanisme ;
- l'assainissement autonome est interdit.

De plus, dans les zones humides (figurés particuliers : et , sur le règlement graphique (pièce n°4.2.*), sous réserve d'une actualisation consultable sur le site https://carmen.developpement-durable.gouv.fr/8/zh.map) **:**

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

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

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

De plus, dans les espaces boisés classés identifiés au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme (figuré particulier :, sur le règlement graphique (pièces n°4.2.*)) :

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

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

UI.1.2.2. Limitations

Dans les communes ou communes déléguées littorales :

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

Dans l'ensemble du secteur :

Sont autorisés sous conditions :

- La reconstruction après sinistre, sous réserve :
  - de concerner un bâtiment régulièrement édifié démoli ou détruit depuis moins de 10 ans, conformément à l'article L111-14 du Code de l'Urbanisme
  - de se faire à l'identique, dans le respect des implantations, emprises et volumes initiaux du bâtiment
  - de ne pas exposer les occupants ou les usagers de l'espace public à un risque certain et prévisible de nature à mettre en danger leur sécurité.
  - de ne pas être prohibée par le PPRM du bassin houiller de Littry[40].

- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sol, sous réserve d'être liés à des travaux de réseaux (énergie, transports, etc.) et d'espace public (voiries, etc.), à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales,

- Les résidences démontables de loisirs, campings, parcs résidentiels de loisirs, ou habitations légères de loisirs (bungalows, etc.), sous réserve d'être accompagnés de plantations d'essences végétales locales variées[41], favorisant leur intégration paysagère,

- Les travaux ou transformations sur les éléments bâtis et naturels (repérés au titre de l'article L151-19 ou de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique (pièces n°4.2.*) par les figurés suivants : , , , , , et), sous réserve d'avoir fait l'objet d'une déclaration préalable déposée auprès de l'autorité compétente et d'une autorisation de celle-ci.
Les travaux ou transformations déclarées pourront être refusées ou des adaptions exigées.
En cas d'infractions, les personnes sont passibles des amendes, peines et condamnations définies aux articles L480-1 à L480-14 du Code de l'Urbanisme.

---

[40] Voir le Plan de Prévention des Risques Miniers du bassin houiller de Littry dans le Titre 2 du présent règlement.

[41] Parmi les essences locales, en plus des essences bocagères, peuvent être plantées certaines essences ornementales, de manière éparse, dans les haies : Laurier tin (floraison hivernale), Cassis fleur, Photinia, Weigelia, Forsythia…

- Dans les zones soumises à des risques d'inondations par débordement de cours (figurés suivants (zone inondable < 1 m) et (zone inondable > 1 m) sur le règlement graphique (pièce n°4.2.*), et sur le plan des risques (pièce n°4.3)), les constructions nouvelles, les extensions et les aménagements de constructions existantes sont autorisées sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :
  - Une distance minimum de 10 mètres par rapport aux berges du cours d'eau
  - Un niveau de plancher bas situé :
    - à 0,20 mètres au-dessus de la cote des Plus Hautes Eaux Estimées (PHEE) ;
    - ou si cette cote est inconnue, à plus d'un mètre au-dessus du terrain naturel (TN) ;
  - Des clôtures ne faisant pas entrave aux écoulements
  - L'interdiction des sous-sols non adaptés à l'aléa
  - L'interdiction des exhaussements qui ne seraient pas liés aux bâtiments autorisés

- Dans les zones soumises à des risques d'inondations par remontée de nappe :
  - Dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 2,5 m (trames et sur le plan des risques (pièce n°4.3)), les constructeurs et aménageurs prendront les mesures techniques appropriés à la nature du sol afin d'adapter les réseaux, installations et constructions qu'ils projettent, notamment en ce qui concernent les sous-sols, l'infiltration des eaux pluviales et l'assainissement autonome (avis favorable du SPANC nécessaire) telles que :
    - La surélévation des équipements (chaudières, compteurs EDF…)
    - La réalisation des réseaux électriques descendants ;
    - La pose d'au moins un volet non électrique ;
    - L'utilisation des revêtements hydrofuges ou peu sensibles pour les sols et les murs ;
    - La mise en place des moyens d'occultation des voies d'eau et des entrées d'air ;
    - L'installation des clapets anti-retour sur les réseaux d'eaux usées ;
    - La réalisation de sous-sols étanches ;
    - La mise en place d'un système adapté pour prendre en compte les citernes contenant des produits polluants qui sont enterrés.

- Dans les zones soumises à des risques liés aux inondations marines : dans les différents secteurs situés plus d'un mètre en-dessous du niveau marin de référence (figuré sur le plan des risques (pièce n°4.3)), sont autorisés :
  - les extensions de constructions existantes sous réserve :
    - de ne pas augmenter la capacité d'accueil et d'hébergement de la construction d'habitation,
    - de ne pas dépasser 30% de la surface de plancher de la construction existante,
    - de prendre en compte la gestion du risque (exemple : prévoir une zone refuge à l'étage, pose d'une fenêtre de toit pour accéder à la toiture…) ;
  - La création d'annexe, sous réserves de ne pas être utilisée pour de l'hébergement ;
  - Les clôtures ou murs sous réserve de permettre le libre écoulement des eaux.

- Dans les zones d'aléas retrait-gonflement des argiles identifiées comme moyennes et fortes (figurés particuliers : aléa moyen , aléa fort sur le plan des risques, pièce n°4.3)):
  - Le vendeur d'un terrain destiné à de la construction d'une maison individuelle, devra fournir une étude géotechnique.
  - Le constructeur d'une maison individuelle devra suivre une étude géotechnique de conception ou appliquer les dispositions constructives forfaitaires.

De plus, dans les zones de risques liés aux glissements de terrain (figure particulier , sur le plan des risques (pièce n°4.3)) :

- l'assainissement des eaux pluviales devra être réalisé en prenant en compte ce risque.

UL.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALE, URBAINE ET ECOLOGIQUE

ARTICLE UL.2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'ensemble du secteur :

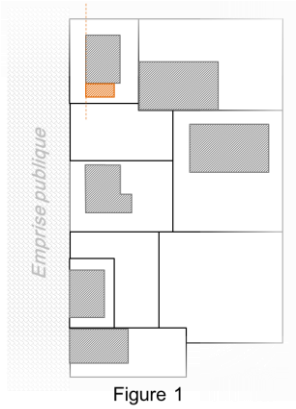
Les constructions devront être implantées :

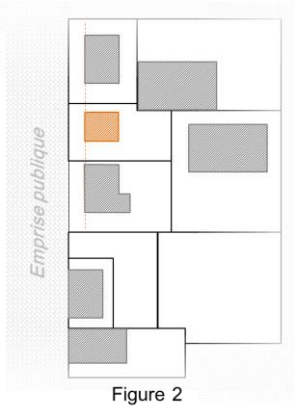
- soit à l'alignement des voies, des emprises publiques et des emplacements réservés à la réalisation de voies ou emprises publiques,
- soit à une distance minimale de cinq mètres.

Des implantations différentes pourront être admises ou imposées :

- dans le cas d'implantations spécifiques définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- dans le cas d'extensions, sous réserve qu'elles soient réalisées dans le prolongement du bâtiment initial (figure 1),
- dans le cas de bâtiments voisins construits selon un alignement particulier, avec un recul identique à celui de ces bâtiments (figure 2),
- dans le cas d'équipements d'intérêt collectif,
- dans le cas où une implantation à l'alignement nuirait à la sécurité des usagers de l'espace public ou à la continuité d'un cheminement doux identifié,
- dans le cas où un projet de construction est envisagé sur une parcelle située à l'angle de 2 voies publiques, la construction pourra s'implanter au double alignement sauf si le projet engendre des conditions de visibilité qui remettraient en cause la sécurité de la circulation,
- dans le cas d'une isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant ou autorisé avant la date d'approbation du présent règlement, sous réserve de ne pas nuire à la sécurité des usagers de l'espace public ou à la continuité d'un cheminement doux identifié et de ne pas aller à l'encontre des normes d'accessibilité pour les PMR[42], en application du décret 2016-802 du 15 juin 2016,
- dans le cas où les terrains sont concernés par une marge de recul (figurés particuliers : et). Dans ces marges de recul, toute construction nouvelle est interdite. Par contre, la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration des constructions existantes dans ces espaces à la date d'approbation du PLU, ainsi que leur extension si elle ne réduit pas encore la marge, peuvent être autorisés. Une telle possibilité ne sera pas donnée dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison des dangers résultant de leur implantation.

[42] PMR : Personnes à Mobilité Réduite.





Schémas explicatifs d'implantations différentes dans le secteur UI

ARTICLE UL.2.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans l'ensemble du secteur :

Les constructions devront être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à cinq mètres ou plus des limites séparatives.

Des implantations différentes pourront être admises :

- dans le cas d'implantations spécifiques définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- dans le cas d'extensions, sous réserve qu'elles soient réalisées dans le prolongement du bâtiment initial,
- dans le cas de bâtiments voisins construits selon un alignement particulier, avec un recul identique à celui de ces bâtiments,
- dans le cas d'équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE UL.2.3. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble du secteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain avant travaux au milieu de la construction.

La hauteur des constructions ne pourra excéder 15 mètres.

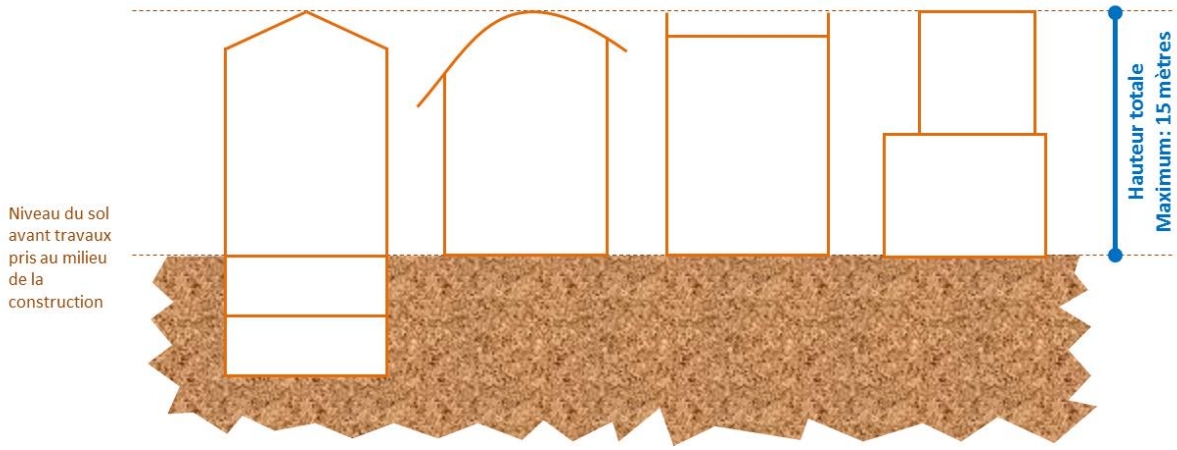


Schéma explicatif de la hauteur maximale des constructions dans le secteur UI

Des hauteurs différentes à celles établies pourront être acceptées :

- Dans le cas de hauteurs spécifiques définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- Dans le cas d'ouvrages techniques (cheminée, antenne, etc.) et/ou d'intérêt collectif (antenne, château d'eau, tour de séchage de gaines incendie, etc.) qui pourront présenter une hauteur supérieure aux règles établies,
- Dans le cas d'une nouvelle construction principale s'inscrivant entre deux constructions voisines déjà existantes qui pourra présenter une hauteur supérieure aux règles établies sous réserve de respecter les mêmes volumes et la même hauteur que lesdites constructions voisines déjà existantes,
- Dans le cas d'extensions d'une construction initiale déjà existante qui pourront présenter une hauteur supérieure aux règles établies sous réserve de respecter les mêmes volumes et la même hauteur que ladite construction initiale déjà existante.

ARTICLE UL.2.4. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS EXTERIEURS

Dans l'ensemble du secteur :

La qualité recherchée vise aussi bien l'implantation, les volumes, la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Tout matériau non destiné à rester apparent devra être recouvert.

Sauf cas particulier s'inscrivant dans une démarche architecturale de qualité[43], les bâtiments et les clôtures devront être de conception simple.

[43] Sont considérés comme relevant d'une démarche architecturale de qualité 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. L'avis de l'architecte du CAUE14 pourra être demandé par le service instructeur.

UI.2.4.1. Aspect extérieur des constructions

Matériaux apparents et couleurs

Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage, on privilégiera notamment des teintes neutres. Les couleurs vives ne sont autorisées que pour les menuiseries, les éléments de superstructure, les enseignes et les évènements architecturaux.

La couleur blanche (teinte de la gamme de RAL 9010 ou teintes s'en approchant) en tant que composante principale du bâti est proscrite (hors détails architecturaux et autres éléments de modénatures).

Les panneaux solaires devront être harmonieusement intégrés au bâti environnant et à son environnement.

Dans le cadre de réhabilitations de constructions anciennes, les matériaux traditionnels d'origine constitutifs des façades seront laissés apparents chaque fois que cela sera possible.

Devantures et enseignes

Les devantures et enseignes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments environnants et la composition architecturale de la façade dans laquelle elles s'inscrivent.

UI.2.4.2. Aménagements extérieurs

Frontage

Le frontage devra être soigné.

Le porteur de projet devra pouvoir justifier de la prise en compte et de la réalisation des franges qualitatives prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (figuré particulier :).

Clôtures

Généralités

Les clôtures seront constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le bâti voisin afin de constituer une homogénéité d'ensemble.

Les clôtures sur rue peuvent être refusées si elles présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la configuration des voiries, de la visibilité ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Clôtures sur voies et emprises publiques

Sauf dispositions spécifiques contraires prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, sont interdits :

- Tous éléments de clôture d'une hauteur supérieure à 2 mètres par rapport au niveau du sol le plus haut,
- Les murs ne respectant pas les teintes définies pour les façades principales des constructions,
- Les murs sans couronnement,
- Les grillages souples, sauf s'ils sont doublés d'une haie,
- Les panneaux de béton bruts non teintés dans la masse (pleins ou évidés),
- Les soubassements maçonnés d'une hauteur supérieure à 1,20 mètre par rapport au niveau des voies et emprises publiques,
- Tous matériaux de fortune,
- L'usage de couleurs vives.

Clôtures en limites séparatives

Sauf dispositions spécifiques contraires prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, sont interdits

- Tous éléments de clôture d'une hauteur supérieure à 2 mètres par rapport au niveau du sol le plus haut,
- Tous éléments de fortune.

Schémas explicatifs de la hauteur maximale des clôtures dans le secteur UI

Les haies (représentées dans le règlement graphique par les figurés suivants : ▬ et ▬ ▬) ne sont pas concernées par cette règle de hauteur.

Locaux et équipements techniques

Les compteurs électriques, boîtes aux lettres et autres éléments techniques similaires devront être inclus dans la clôture ou la construction.

En l'absence de local pour les bacs à déchets, un espace devra être aménagé sur la parcelle de sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis la voirie.

Les abris de fortune sont interdits.

ARTICLE UL.2.5. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dans l'ensemble du secteur :

Ul.2.5.1. Le stationnement des véhicules (autres que vélos)

Le stationnement correspondant aux besoins des nouvelles constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

Ces obligations ne s'appliquent pas au stationnement groupé reporté ou lorsqu'il est démontré qu'il existe déjà des aires de stationnement accessibles et en capacité suffisante à proximité.

En application de l'article R111-14-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, lorsque les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Ul.2.5.2. Le stationnement des vélos

Un espace de stationnement sécurisé des vélos doit être inclus dans toute opération de construction comportant un parc de stationnement véhicules (autres que vélos).

Cet espace doit respecter les caractéristiques fixées par l'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R111-14-2 à R111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, à savoir :

- être couvert et éclairé,
- comporter un système de fermeture sécurisé,
- comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue,
- être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment,
- posséder :

  - pour les logements, une superficie équivalente à 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²,

  - pour les autres constructions, une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Ces obligations ne s'appliquent pas au stationnement groupé reporté ou lorsqu'il est démontré qu'il existe déjà des aires de stationnement accessibles et en capacité suffisante à proximité, sous réserve que ces stationnements respectent les caractéristiques fixées par l'arrêté du 13 juillet 2016.

ARTICLE UL.2.6. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Dans l'ensemble du secteur :

Les espaces libres de constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager minimum. Les plantations existantes de qualité doivent y être préservées, notamment en limite séparative.

Au sein des espaces publics aménagés, les espèces végétales au pouvoir allergisant le plus faible possible devront être utilisées[44].

UI.2.6.1. Surface perméable

30% au moins de la surface des unités foncières de plus de 300 m² devront être laissés libres de tout obstacle à l'infiltration des eaux de pluie dans le sol (construction, terrasse imperméable…). Les aménagements perméables du sol (pavés non jointés, pavés drainants, graviers, parkings engazonnés, etc.) sont autorisés.

Peuvent déroger à cette règle les unités foncières disposant :

- soit d'un réservoir enterré ou intégré dans le bâti d'au moins 3 000 litres recueillant les eaux pluviales,
- soit de toitures végétalisées dont la projection au sol correspond à au moins la moitié de l'emprise au sol de l'ensemble des constructions.

Les espaces de stationnement devront être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols.

Dans les nouveaux parcs de stationnement destinés aux véhicules légers et présentant une surface[45] supérieure à 500 m², au moins 50% des emplacements devront être réalisés de façon à assurer l'infiltration des eaux pluviales dans le sol (pavés non jointés, pavés drainants, parkings engazonnés, etc.).

UI.2.6.2. Haies identifiées

La valorisation économique ou énergétique du bois ne doit en aucun cas compromettre l'existence et la pérennité de la haie concernée.

Les travaux ou transformations sur les haies et arbres remarquables (repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par les figurés suivants : ▬ et ▲) doivent faire l'objet d'une obtention de déclaration préalable.

Concernant les haies (représentées dans le règlement graphique par les figurés suivants : ▬ et ▬ ▬) :

- L'entretien de la haie ne doit pas remettre en cause le maintien des trois strates présentes[46]. En cas de coupe à blanc, la haie doit obligatoirement pouvoir se régénérer naturellement ou faire l'objet, dans un délai d'un an, d'une replantation à l'aide d'essences végétales locales adaptées. Ces plantations doivent être entretenues et maintenues.
- La suppression de plus de 10 mètres de haies doit être compensée par la reconstitution à proximité d'un linéaire similaire de talus et de haies composées exclusivement d'essences végétales locales variées[47], afin de restituer ou d'améliorer l'intérêt de l'élément supprimé. Cette reconstitution devra être effectuée prioritairement sur les linéaires à créer identifiés par le figuré suivant : ▬ ▬).

---

[44] *Cf. « Les plantes allergènes en Basse-Normandie, calendrier pollinique », édite par le Conseil Régional de Basse-Normandie https://www.normandie.ars.sante.fr/sites/default/2017-03/CalendrierPollinique-Basse-Normandie.pdf*

[45] Superficie comprenant les emplacements et les voiries internes.

[46]

[47] Parmi les essences locales, en plus des essences bocagères, peuvent être plantées certaines essences ornementales, de manière éparse, dans les haies : Laurier tin (floraison hivernale), Cassis fleur, Photinia, Weigelia, Forsythia…

Le nombre d'ouvertures de plus d'un mètre de large dans un même linéaire de haie identifié est limité à deux par tronçon de 100 mètres.

Un espace de 50 mètres minimum devra être respecté entre deux ouvertures dans un même linéaire de haie, hormis si ce linéaire mesure moins de 100 mètres.

ARTICLE UL.2.7. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans l'ensemble du secteur :

Les constructions, installations et aménagements visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales devront s'intégrer dans leur environnement architectural, selon les conditions prévues par l'article L111-16 du Code de l'Urbanisme.

UL.3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UL.3.1. CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Dans l'ensemble du secteur :

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).

Ul.3.1.1. Voies

Les caractéristiques des voies doivent permettre une lutte efficace contre l'incendie et une bonne collecte des déchets (sauf disposition contraire dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation) et répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s).

Ul.3.1.2. Accès

Les caractéristiques des accès véhicules doivent permettre une lutte efficace contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s).

Les autorisations d'urbanisme pourront également être refusées ou n'être acceptées que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès véhicules à double-sens ou à sens unique prévus dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (figurés particuliers : ↔ et →) devront également permettre des cheminements doux dans les deux sens.

Liaisons douces :

Les cheminements doux, notamment ceux figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, doivent toujours être assurés sous forme de chemins, voies mixtes ou trottoirs, et en liaison avec les cheminements doux existants (le cas échéant).

ARTICLE UL.3.2. CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Dans l'ensemble du secteur :

UI.3.2.1. 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.

En cas de projet d'installation d'activité économique, la délivrance du permis sera conditionnée à l'accord du syndicat d'alimentation en eau potable.

UI.3.2.2. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui suppose la production d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, sauf s'il n'y a pas de réseau collectif d'assainissement au droit de l'unité foncière concernée.

Dans ces cas, ces bâtiments doivent disposer d'un assainissement autonome ou semi-collectif aux normes en vigueur.

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

Eaux résiduaires liées aux activités

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit respecter les dispositions de l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique.

D'une manière générale tous types de rejets qui ne sont pas d'origine domestique devront être déclarés. Un prétraitement pourra être exigé.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'infiltration directe des eaux pluviales sur ledit terrain sans jamais faire obstacle à leur libre écoulement, ni augmenter le ruissellement et les nuisances par rapport à la situation initiale.

Des aménagements différents pourront être acceptés (exemples : rejet vers le réseau pluvial superficiel, rejet vers la canalisation publique de collecte, …) :

- si le terrain concerné se trouve dans une zone de risques liés aux inondations par remontée de nappe (trames , et sur le plan des risques (pièce n°4.3)),
- si les orientations d'aménagement et de programmation précisent des dispositions différentes,
- s'il est démontré que ceux susmentionnés sont techniquement irréalisables (nature du sol, topographie, etc.) ou induisent des nuisances pour des tiers,
- si le terrain mesure moins de 300 m²,
- s'il est mis en place un dispositif d'infiltration commun à plusieurs constructions sur différents terrains.

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

UI.3.2.3. Réseaux divers

L'enfouissement des lignes et conduites de distribution (électricité, télécommunication, fluides divers…) est obligatoire lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE UL.3.3. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Dans l'ensemble du secteur :

Tout aménagement de nouvelle voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications électroniques.

Les constructeurs ou aménageurs doivent réaliser sur le terrain d'assiette de leur projet les fourreaux pour la desserte des constructions par les réseaux de communications électroniques. Les fourreaux devront être enfouis.

VII. SECTEUR UX

Extrait du titre II, chapitre A.IV du règlement écrit « caractère général des zones » :

Le secteur **Ux** correspond à des espaces à vocation d'activités économiques. Il est destiné à des activités qui, par leur nature, leur taille ou les nuisances éventuelles qu'elles induisent, ne peuvent trouver place dans un quartier à vocation principale d'habitat. Le secteur Ux comprend des sous-secteurs :

- Le sous-secteur **Uxa** correspond aux espaces à vocation d'activités économiques nécessitant des bâtiments de grande hauteur supérieure à 15 m, mais limitée à 25 m.

- Le sous-secteur **Uxc** correspond aux espaces à vocation d'activités économiques dédiées aux commerces pour le grand public.

- le sous-secteur **UXp** correspond à des espaces à vocation portuaire ou halieutiques, sur la ville de Grandcamp-Maisy

UX.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UX.1.1 INTERDICTION, AUTORISATION ET CONDITIONS DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Dans l'ensemble du secteur, sauf dispositions spécifiques contraires prévues par l'article Ux.1.2. :

Autorisation : ✓
Autorisation sous conditions : ∗
Interdiction : X

Destinations des constructions[48]	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction				Condition(s)
		Ux «pur»	Uxc	Uxa	Uxp	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	∗	X	∗	✓	Être lié et nécessaire au fonctionnement d'activités commerciales autorisées dans le secteur. Être compatible de par sa nature, avec l'exercice des fonctions urbaines environnantes. **Dans le sous-secteur Uxp :** Être nécessité par des activités portuaires ou halieutiques ; **Dans le sous-secteur Uxc :** Sous-destination interdite.
	Exploitation forestière	X	X	X	X	

[48] Voir les destinations et sous-destinations dans le lexique des termes et acronymes employés dans le Titre 2.

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction				Condition(s)
		Ux « pur »	Uxc	Uxa	Uxp	
Habitation	Logement	*	*	*	X	Être lié et nécessaire au fonctionnement d'activités autorisées dans le secteur, Être intégrés dans le volume principal du bâtiment d'activités, Ne pas excéder 60 m² de surface de plancher.
	Hébergement	X	X	X	X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	*	✓	*	X	Sont autorisés en secteurs Ux et Uxa : - Les commerces de détails et les activités artisanales affiliées à une activité commerciale de vente de biens ou de services, présentant une surface de plancher dédiée supérieure à 250 m² ; - Les autres activités artisanales sans condition de surface.
	Restauration	✓	✓	✓	X	
	Commerce de gros	*	X	*	*	Les nouvelles constructions doivent présenter une surface de plancher dédiée supérieure à 250 m². **Dans le sous-secteur Uxp :** Être nécessité par des activités portuaires ou halieutiques ; **Dans le sous-secteur Uxc :** Sous-destination interdite.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	*	*	*	X	Les nouvelles constructions doivent présenter une surface de plancher dédiée supérieure à 250 m²
	Hébergement hôtelier et touristique	✓	✓	✓	X	
	Cinéma	✓	✓	✓	X	

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction				Condition(s)
		Ux « pur »	Uxc	Uxa	Uxp	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓	*	**Dans le sous-secteur Uxp :** Être nécessité par des activités portuaires ou halieutiques ;
	Établissements d'enseignement	✓	✓	✓	X	
	Établissements de santé et d'action sociale	✓	✓	✓	X	
	Salles d'art et de spectacles	✓	✓	✓	X	
	Équipements sportifs	✓	✓	✓	X	
	Lieux de culte	✓	X	X	X	
	Autres équipements recevant du public	✓	✓	✓	X	
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	Industrie	✓	X	✓	X	**Dans le sous-secteur Uxc :** Sous-destination interdite.
	Entrepôt	✓	✓	✓	*	**Dans le sous-secteur Uxp :** Être nécessité par des activités portuaires ou halieutiques ;
	Bureau	✓	✓	✓	X	
	Centre de congrès et d'exposition	✓	✓	✓	X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✓	✓	X	X	

ARTICLE UX.1.2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DU SOL ET DE CERTAINES CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Ux.1.2.1. Interdictions

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

Sont interdits :

- Les constructions et installations qui ne seraient pas compatibles avec les Orientations d'Aménagement et Programmation (secteur d'OAP représenté sur le règlement graphique (pièce n°4.2.*) par le figuré suivant 12-a),
- L'exploitation de carrières,
- Le stationnement isolé ou collectif de caravanes ou de mobil homes non lié à une activité pour une durée supérieure à 3 mois dans les conditions décrites à l'alinéa d de l'article R421-23 du code de l'urbanisme,
- Les résidences démontables de loisirs ou constituant un habitat permanent, campings, parcs résidentiels de loisirs, ou habitations légères de loisirs (bungalows, etc.),
- Les dépôts de véhicules, de ferrailles non liés à une activité.

De plus, dans la bande d'inconstructibilité pour préserver un alignement bâti, identifiée au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (figuré particulier : , sur le règlement graphique (pièces n°4.2.*)) :

Sont interdites toutes nouvelles constructions, sauf celles à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne pourraient, pour des raisons techniques, trouver place ailleurs.

De plus, dans les zones de risques liés aux inondations :

Risques liés aux inondations par remontée de nappe

- dans les différents secteurs de débordement de nappe (trame sur le plan des risques (pièce n°4.3)), sont interdites toutes nouvelles constructions.

Risques liés aux inondations marines

- dans la bande de précaution derrière un ouvrage ou un cordon dunaire jouant un rôle de protection contre les submersions (nomenclature de la DREAL, figuré sur le plan des risques (pièce n°4.3)), sont interdits toute nouvelle construction, y compris les extensions ou annexes sans hébergement ;
- dans les différents secteurs situés plus d'un mètre en-dessous du niveau marin de référence (nomenclature de la DREAL, aplat sur le plan des risques (pièce n°4.3)), sont interdits toute nouvelle construction augmentant la capacité d'accueil et d'hébergement
- dans les différents secteurs situés entre 0 et 1 mètre en dessous du niveau marin de référence (nomenclature de la DREAL, aplat sur le plan des risques (pièce n°4.3)), sont interdits :
  - Les constructions ne comportant pas d'ouvertures en point haut, aptes à permettre le passage d'un individu,
  - Les constructions ne comportant pas d'espaces extérieurs en point haut, aptes à accueillir des individus (balcon, terrasse, toit à très faible pente d'au moins 2 m²).

De plus, dans les zones de risques liés aux aléas miniers :

Dans les zones d'aléas miniers, figurés par sur le plan des risques (pièce n°4.3), sont interdits :

- Toute nouvelle construction, extension de bâtiment ou changement de destination, en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, sauf démonstration de l'absence de risque dans la demande d'autorisation d'urbanisme.
- L'infiltration des eaux usées, pluviales et de drainage, issues notamment des constructions et infrastructures. Elles devront être dirigées hors zone de risque pour y être traitées dans le respect de la législation en vigueur.

Risques liés à des installations classés pour la protection de l'environnement :

- Dans les zones de dangers très graves ou zones à Effets Létaux Significatifs (SELS) (figuré particulier sur le plan des risques (pièce n°4.3)) : toute nouvelle construction est interdite, à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques ;
- Dans les zones exposées à des Effets Létaux (SEL), (figuré particulier sur le plan des risques (pièce n°4.3)) : toute construction est interdite, à l'exception :
  - D'installations industrielles en lien direct avec l'activité à l'origine des risques ;
  - D'aménagements et d'extensions d'installations existantes ;
  - De nouvelles installations classées, soumises à autorisation, compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos et au regard de la gestion des situations d'urgence). La construction d'infrastructures de transport peut être autorisée uniquement pour les fonctions de desserte de la zone industrielle.
- Dans les zones exposées à des Effets Irréversibles (SEI), (figuré particulier sur le plan des risques (pièce n°4.3)) : l'aménagement ou l'extension de constructions existantes est possible. Par ailleurs, l'autorisation de nouvelles constructions est possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles. Les changements de destination doivent être réglementées dans le même cadre.

De plus, dans les zones humides (figurés particuliers : et , sur le règlement graphique (pièce n°4.2.*), sous réserve d'une actualisation consultable sur le site https://carmen.developpement-durable.gouv.fr/8/zh.map) **:**

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

- des constructions, installations et aménagements liés à la réalisation d'équipements et réseaux publics, à la sécurité des personnes, ou à des actions d'entretien, de valorisation et de réhabilitation de la zone humide.

- des installations ou objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du site au public, sous réserve de ne pas porter atteinte à la zone, seront autorisés.

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

De plus, dans les périmètres de protections établis autour de captages d'eau potable, au titre de l'article R151-53 8° du Code de l'Urbanisme :

Les périmètres de protection rapprochée et éloignée font l'objet de figurés particuliers : respectivement et , sur le plan des servitudes d'utilité publique (pièce n°5.2.2).

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

De plus, dans les zones de nuisances sonores identifiées au titre de l'article R151-53 5° du Code de l'Urbanisme (figuré particulier : , sur le règlement graphique (pièces n°4.2.*)) :

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

Ux.1.2.2. Limitations

Dans les communes ou communes déléguées littorales :

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

Dans l'ensemble du secteur :

Sont autorisés sous conditions :

- L'urbanisation de secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (représenté sur le règlement graphique (pièce n°4.2.*) par le figuré suivant 12-a), sous réserve :
  - De l'accord du syndicat d'alimentation en eau potable concerné,
  - De l'accord du gérant du service d'assainissement des eaux usées concerné, en cas de desserte de la zone par le réseau d'eaux usées collectif.
- La reconstruction après sinistre, sous réserve :
  - de ne porter ni sur une construction à destination d'activité agricole ou forestière, ni sur une construction à destination d'habitation (autre que les constructions à sous-destination de logement telles que prévues à l'article Ux.1.1.).
  - de concerner un bâtiment régulièrement édifié démoli ou détruit depuis moins de 10 ans, conformément à l'article L111-14 du Code de l'Urbanisme
  - de se faire à l'identique, dans le respect des implantations, emprises et volumes initiaux du bâtiment
  - de ne pas exposer les occupants ou les usagers de l'espace public à un risque certain et prévisible de nature à mettre en danger leur sécurité.
  - de ne pas être prohibée par le PPRM du bassin houiller de Littry[49].
- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sol, sous réserve d'être liés à des travaux de réseaux (énergie, transports, etc.) et d'espace public (voiries, etc.), à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales,

[49] Voir le Plan de Prévention des Risques Miniers du bassin houiller de Littry dans le Titre 2 du présent règlement.

- Les travaux ou transformations sur les éléments bâtis et naturels (repérés au titre de l'article L151-19 ou de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique (pièces n°4.2.*) par les figurés suivants : , , , , , , et), sous réserve d'avoir fait l'objet d'une déclaration préalable déposée auprès de l'autorité compétente et d'une autorisation de celle-ci.
Les travaux ou transformations déclarées pourront être refusées ou des adaptions exigées.
En cas d'infractions, les personnes sont passibles des amendes, peines et condamnations définies aux articles L480-1 à L480-14 du Code de l'Urbanisme.

- Dans les zones soumises à des risques d'inondations par débordement de cours (figurés suivants (zone inondable < 1 m) et (zone inondable > 1 m) sur le règlement graphique (pièce n°4.2.*), et sur le plan des risques (pièce n°4.3)), les constructions nouvelles, les extensions et les aménagements de constructions existantes sont autorisées sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :
  - Une distance minimum de 10 mètres par rapport aux berges du cours d'eau
  - Un niveau de plancher bas situé :
    - à 0,20 mètres au-dessus de la cote des Plus Hautes Eaux Estimées (PHEE) ;
    - ou si cette cote est inconnue, à plus d'un mètre au-dessus du terrain naturel (TN) ;
  - Des clôtures ne faisant pas entrave aux écoulements
  - L'interdiction des sous-sols non adaptés à l'aléa
  - L'interdiction des exhaussements qui ne seraient pas liés aux bâtiments autorisés

- Dans les zones soumises à des risques d'inondations par remontée de nappe :
  - Dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 2,5 m (trames et sur le plan des risques (pièce n°4.3)), les constructeurs et aménageurs prendront les mesures techniques appropriés à la nature du sol afin d'adapter les réseaux, installations et constructions qu'ils projettent, notamment en ce qui concernent les sous-sols, l'infiltration des eaux pluviales et l'assainissement autonome (avis favorable du SPANC nécessaire) telles que :
    - La surélévation des équipements (chaudières, compteurs EDF…)
    - La réalisation des réseaux électriques descendants ;
    - La pose d'au moins un volet non électrique ;
    - L'utilisation des revêtements hydrofuges ou peu sensibles pour les sols et les murs ;
    - La mise en place des moyens d'occultation des voies d'eau et des entrées d'air ;
    - L'installation des clapets anti-retour sur les réseaux d'eaux usées ;
    - La réalisation de sous-sols étanches ;
    - La mise en place d'un système adapté pour prendre en compte les citernes contenant des produits polluants qui sont enterrés.

- Dans les zones soumises à des risques liés aux inondations marines : dans les différents secteurs situés plus d'un mètre en-dessous du niveau marin de référence (figuré sur le plan des risques (pièce n°4.3)), sont autorisés :
  - les extensions de constructions existantes sous réserve :
    - de ne pas augmenter la capacité d'accueil et d'hébergement de la construction d'habitation,
    - de ne pas dépasser 30% de la surface de plancher de la construction existante,
    - de prendre en compte la gestion du risque (exemple : prévoir une zone refuge à l'étage, pose d'une fenêtre de toit pour accéder à la toiture…) ;
  - La création d'annexe, sous réserves de ne pas être utilisée pour de l'hébergement ;
  - Les clôtures ou murs sous réserve de permettre le libre écoulement des eaux.

- Dans les zones d'aléas retrait-gonflement des argiles identifiées comme moyennes et fortes (figurés particuliers : aléa moyen , aléa fort sur le plan des risques, pièce n°4.3) :
  - Le vendeur d'un terrain destiné à de la construction d'une maison individuelle, devra fournir une étude géotechnique.
  - Le constructeur d'une maison individuelle devra suivre une étude géotechnique de conception ou appliquer les dispositions constructives forfaitaires.

UX.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALE, URBAINE ET ECOLOGIQUE

ARTICLE UX.2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'ensemble du secteur :

Les constructions devront être implantées :

- soit à l'alignement des voies, des emprises publiques et des emplacements réservés à la réalisation de voies ou emprises publiques,
- soit à une distance minimale de cinq mètres.

Des implantations différentes pourront être admises ou imposées :

- dans le cas d'implantations spécifiques définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- dans le cas d'extensions, sous réserve qu'elles soient réalisées dans le prolongement du bâtiment initial (figure 1),
- dans le cas de bâtiments voisins construits selon un alignement particulier, avec un recul identique à celui de ces bâtiments (figure 2),
- dans le cas d'équipements d'intérêt collectif,
- dans le cas où une implantation à l'alignement nuirait à la sécurité des usagers de l'espace public ou à la continuité d'un cheminement doux identifié,
- dans le cas où un projet de construction est envisagé sur une parcelle située à l'angle de 2 voies publiques, la construction pourra s'implanter au double alignement sauf si le projet engendre des conditions de visibilité qui remettraient en cause la sécurité de la circulation,
- dans le cas d'une isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant ou autorisé avant la date d'approbation du présent règlement, sous réserve de ne pas nuire à la sécurité des usagers de l'espace public ou à la continuité d'un cheminement doux identifié et de ne pas aller à l'encontre des normes d'accessibilité pour les PMR[50], en application du décret 2016-802 du 15 juin 2016,
- dans le cas où les terrains sont concernés par une marge de recul (figurés particuliers : et). Dans ces marges de recul, toute construction nouvelle est interdite. Par contre, la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration des constructions existantes dans ces espaces à la date d'approbation du PLU, ainsi que leur extension si elle ne réduit pas encore la marge, peuvent être autorisés. Une telle possibilité ne sera pas donnée dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison des dangers résultant de leur implantation.

[50] PMR : Personnes à Mobilité Réduite.

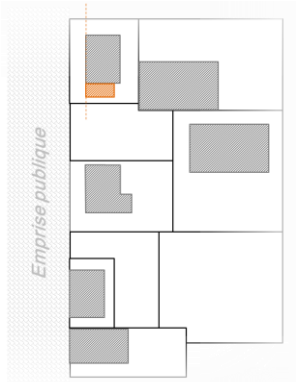


Figure 1

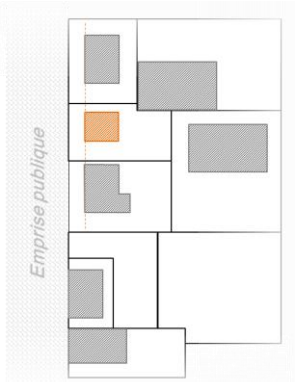


Figure 2

Schémas explicatifs d'implantations différentes dans le secteur Ux

ARTICLE UX.2.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans l'ensemble du secteur :

Les constructions devront être implantées :

- soit en limite séparative, à la condition que deux bâtiments ne s'implantent pas sur une même limite séparative, sauf s'il s'agit d'une même unité foncière,
- soit à trois mètres minimum des limites séparatives.

Des implantations différentes pourront être admises :

- dans le cas d'implantations spécifiques définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- dans le cas d'extensions, sous réserve qu'elles soient réalisées dans le prolongement du bâtiment initial,
- dans le cas de bâtiments voisins construits selon un alignement particulier, avec un recul identique à celui de ces bâtiments.
- dans le cas d'équipements d'intérêt collectif.

Ces dispositions ne préjugent pas d'implantations différentes qui pourraient être imposées pour des raisons de sécurité ou de salubrité publiques.

ARTICLE UX.2.3. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain avant travaux au milieu de la construction.

La hauteur des constructions ne pourra excéder 15 mètres.

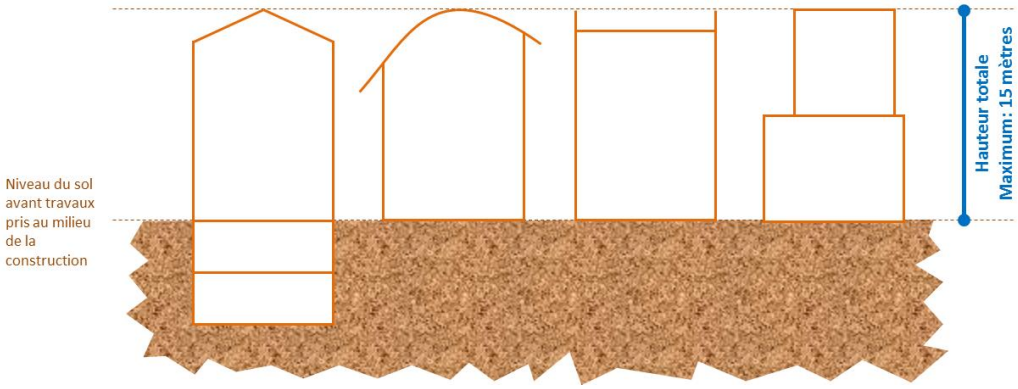


Schéma explicatif de la hauteur maximale des constructions dans le secteur Ux

Des hauteurs différentes à celles établies pourront être acceptées :

- Dans le cas de hauteurs spécifiques définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- Dans le cas d'ouvrages techniques (cheminée, antenne, tour de séchage de l'industrie agroalimentaire etc.) et/ou d'intérêt collectif (antenne, château d'eau, tour de séchage de gaines incendie, etc.) qui pourront présenter une hauteur supérieure aux règles établies,
- Dans le cas d'une nouvelle construction principale s'inscrivant entre deux constructions voisines déjà existantes qui pourra présenter une hauteur supérieure aux règles établies sous réserve de respecter les mêmes volumes et la même hauteur que lesdites constructions voisines déjà existantes,
- Dans le cas d'extensions d'une construction initiale déjà existante qui pourront présenter une hauteur supérieure aux règles établies sous réserve de respecter les mêmes volumes et la même hauteur que ladite construction initiale déjà existante.

Dans le sous-secteur Uxc :

La hauteur des constructions ne pourra excéder 10 mètres.

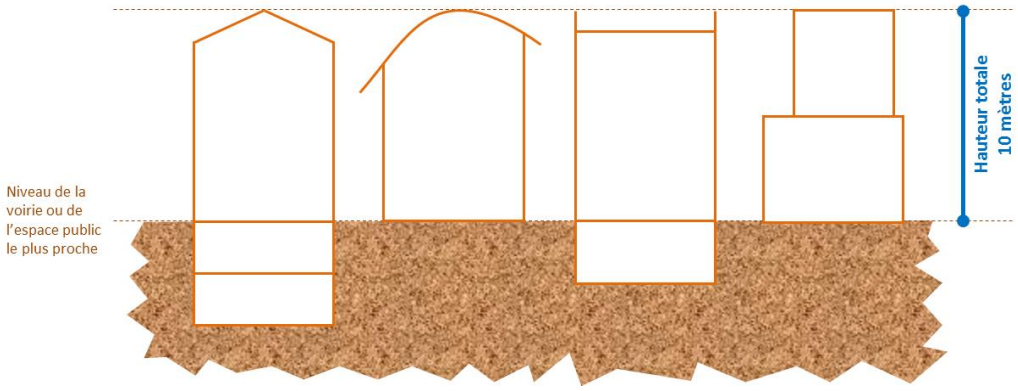


Schéma explicatif de la hauteur maximale des constructions dans le sous-secteur Uxc

Dans le sous-secteur Uxa :

La hauteur des constructions ne pourra excéder 25 mètres.

ARTICLE UX.2.4. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS EXTERIEURS

Dans l'ensemble du secteur :

La qualité recherchée vise aussi bien l'implantation, les volumes, la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Tout matériau non destiné à rester apparent devra être recouvert.

Sauf cas particulier s'inscrivant dans une démarche architecturale de qualité[51], les bâtiments et les clôtures devront être de conception simple.

Ux.2.4.1. Aspect extérieur des constructions

Matériaux apparents et couleurs

Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage, on privilégiera notamment des teintes neutres. Les couleurs vives ne sont autorisées que pour les menuiseries, les éléments de superstructure, les enseignes et les évènements architecturaux.

La couleur blanche (teinte de la gamme de RAL 9010 ou teintes s'en approchant) en tant que composante principale du bâti est proscrite (hors détails architecturaux et autres éléments de modénatures).

Les panneaux solaires devront être harmonieusement intégrés au bâti environnant et à son environnement.

Dans le cadre de réhabilitations de constructions anciennes matériaux traditionnels d'origine constitutifs des façades seront laissés apparents chaque fois que cela sera possible.

Devantures et enseignes

Les devantures et enseignes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments environnants et la composition architecturale de la façade dans laquelle elles s'inscrivent.

Ux.2.4.2. Aménagements extérieurs

Frontage

Le frontage devra être soigné.

Le porteur de projet devra pouvoir justifier de la prise en compte et de la réalisation des franges qualitatives prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (figuré particulier :).

[51] Sont considérés comme relevant d'une démarche architecturale de qualité 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. L'avis de l'architecte du CAUE14 pourra être demandé par le service instructeur.

Clôtures

Généralités

Les clôtures seront d'un style simple, en harmonie avec le paysage environnant et notamment la zone d'activités où elles se situent. Les haies vives seront composées d'essences locales et éventuellement doublées d'un grillage à l'intérieur du lot. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les clôtures sur rue peuvent être refusées si elles présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la configuration des voiries, de la visibilité ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Clôtures sur voies et emprises publiques

Sauf dispositions spécifiques contraires prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, sont interdits :

- Tous éléments de clôture d'une hauteur supérieure à 2 mètres par rapport au niveau du sol le plus haut,
- Les murs ne respectant pas les teintes définies pour les façades principales des constructions,
- Les murs sans couronnement,
- Les grillages souples, sauf s'ils sont doublés d'une haie,
- Les panneaux de béton bruts non teintés dans la masse (pleins ou évidés),
- Les soubassements maçonnés d'une hauteur supérieure à 1,20 mètre par rapport au niveau des voies et emprises publiques,
- Tous matériaux de fortune,
- L'usage de couleurs vives.

Clôtures en limites séparatives

Sauf dispositions spécifiques contraires prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, sont interdits

- Tous éléments de clôture d'une hauteur supérieure à 2 mètres par rapport au niveau du sol le plus haut,
- Tous éléments de fortune.

Schémas explicatifs de la hauteur maximale des clôtures dans le secteur Ua

Les haies (représentées dans le règlement graphique par les figurés suivants : ▬ et ▬ ▬) ne sont pas concernées par cette règle de hauteur.

Locaux et équipements techniques

Les compteurs électriques, boîtes aux lettres et autres éléments techniques similaires devront être inclus dans la clôture ou la construction.

En l'absence de local pour les bacs à déchets, un espace devra être aménagé sur la parcelle de sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis la voirie.

Les abris de fortune sont interdits.

ARTICLE UX.2.5. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dans l'ensemble du secteur :

Ux.2.5.1. Le stationnement des véhicules (autres que vélos)

Le stationnement correspondant aux besoins des nouvelles constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

Ces obligations ne s'appliquent pas au stationnement groupé reporté ou lorsqu'il est démontré qu'il existe déjà des aires de stationnement accessibles et en capacité suffisante à proximité.

En application de l'article R111-14-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, lorsque les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Ux.2.5.2. Le stationnement des vélos

Un espace de stationnement sécurisé des vélos doit être inclus dans toute opération de construction comportant un parc de stationnement véhicules (autres que vélos).

Cet espace doit respecter les caractéristiques fixées par l'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R111-14-2 à R111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, à savoir :

- être couvert et éclairé,
- comporter un système de fermeture sécurisé,
- comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue,
- être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment,
- posséder :

  - pour les logements, une superficie équivalente à 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²,

  - pour les autres constructions, une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Ces obligations ne s'appliquent pas au stationnement groupé reporté ou lorsqu'il est démontré qu'il existe déjà des aires de stationnement accessibles et en capacité suffisante à proximité, sous réserve que ces stationnements respectent les caractéristiques fixées par l'arrêté du 13 juillet 2016.

ARTICLE UX.2.6. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Dans l'ensemble du secteur :

Les espaces libres de constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager minimum. Les plantations existantes de qualité doivent y être préservées, notamment en limite séparative.

Au sein des espaces publics aménagés, les espèces végétales au pouvoir allergisant le plus faible possible devront être utilisées[52].

Ux.2.6.1. Surface perméable

30% au moins de la surface des unités foncières de plus de 300 m² devront être laissés libres de tout obstacle à l'infiltration des eaux de pluie dans le sol (construction, terrasse imperméable…). Les aménagements perméables du sol (pavés non jointés, pavés drainants, graviers, parkings engazonnés, etc.) sont autorisés.

Peuvent déroger à cette règle les unités foncières disposant :

- soit d'un réservoir enterré ou intégré dans le bâti d'au moins 3 000 litres recueillant les eaux pluviales,
- soit de toitures végétalisées dont la projection au sol correspond à au moins la moitié de l'emprise au sol de l'ensemble des constructions.

Les espaces de stationnement devront être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols.

Dans les nouveaux parcs de stationnement destinés aux véhicules légers et présentant une surface[53] supérieure à 500 m², au moins 50% des emplacements devront être réalisés de façon à assurer l'infiltration des eaux pluviales dans le sol (pavés non jointés, pavés drainants, parkings engazonnés, etc.).

Ux.2.6.2. Haies identifiées

La valorisation économique ou énergétique du bois ne doit en aucun cas compromettre l'existence et la pérennité de la haie concernée.

Les travaux ou transformations sur les haies et arbres remarquables (repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par les figurés suivants : ▬ et ▲) doivent faire l'objet d'une obtention de déclaration préalable.

[52] *Cf. « Les plantes allergènes en Basse-Normandie, calendrier pollinique », édite par le Conseil Régional de Basse-Normandie https://www.normandie.ars.sante.fr/sites/default/2017-03/CalendrierPollinique-Basse-Normandie.pdf*

[53] Superficie comprenant les emplacements et les voiries internes.

Concernant les haies (représentées dans le règlement graphique par les figurés suivants : ▬ et ▬ ▬) :

- L'entretien de la haie ne doit pas remettre en cause le maintien des trois strates présentes[54]. En cas de coupe à blanc, la haie doit obligatoirement pouvoir se régénérer naturellement ou faire l'objet, dans un délai d'un an, d'une replantation à l'aide d'essences végétales locales adaptées. Ces plantations doivent être entretenues et maintenues.
- La suppression de plus de 10 mètres de haies doit être compensée par la reconstitution à proximité d'un linéaire similaire de talus et de haies composées exclusivement d'essences végétales locales variées[55], afin de restituer ou d'améliorer l'intérêt de l'élément supprimé. Cette reconstitution devra être effectuée prioritairement sur les linéaires à créer identifiés par le figuré suivant sur le règlement graphique : ▬ ▬).

Le nombre d'ouvertures de plus d'un mètre de large dans un même linéaire de haie identifié est limité à deux par tronçon de 100 mètres.

Un espace de 50 mètres minimum devra être respecté entre deux ouvertures dans un même linéaire de haie, hormis si ce linéaire mesure moins de 100 mètres.

ARTICLE UX.2.7. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans l'ensemble du secteur :

Les constructions, installations et aménagements visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales devront s'intégrer dans leur environnement architectural, selon les conditions prévues par l'article L111-16 du Code de l'Urbanisme.

UX.3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UX.3.1. CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Dans l'ensemble du secteur :

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).

54

55 Parmi les essences locales, en plus des essences bocagères, peuvent être plantées certaines essences ornementales, de manière éparse, dans les haies : Laurier tin (floraison hivernale), Cassis fleur, Photinia, Weigelia, Forsythia…

Ux.3.1.1. Voies

Les caractéristiques des voies doivent permettre une lutte efficace contre l'incendie et une bonne collecte des déchets (sauf disposition contraire dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation) et répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s).

Ux.3.1.2. Accès

Les caractéristiques des accès véhicules doivent permettre une lutte efficace contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s).

Les autorisations d'urbanisme pourront également être refusées ou n'être acceptées que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès véhicules à double-sens ou à sens unique prévus dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (figurés particuliers : ↔ et →) devront également permettre des cheminements doux dans les deux sens.

Ux.3.1.3. Liaisons douces

Les cheminements doux, notamment ceux figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, doivent toujours être assurés sous forme de chemins, voies mixtes ou trottoirs, et en liaison avec les cheminements doux existants (le cas échéant).

ARTICLE UX.3.2. CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Dans l'ensemble du secteur :

Ux.3.2.1. 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.

En cas de projet d'installation d'activité économique, la délivrance du permis sera conditionnée à l'accord du syndicat d'alimentation en eau potable.

Ux.3.2.2. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui suppose la production d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, sauf s'il n'y a pas de réseau collectif d'assainissement au droit de l'unité foncière concernée.

Dans ces cas, ces bâtiments doivent disposer d'un assainissement autonome ou semi-collectif aux normes en vigueur.

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

Eaux résiduaires liées aux activités

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit respecter les dispositions de l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique.

D'une manière générale tous types de rejets qui ne sont pas d'origine domestique devront être déclarés. Un prétraitement pourra être exigé.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'infiltration directe des eaux pluviales sur ledit terrain sans jamais faire obstacle à leur libre écoulement, ni augmenter le ruissellement et les nuisances par rapport à la situation initiale.

Des aménagements différents pourront être acceptés (exemples : rejet vers le réseau pluvial superficiel, rejet vers la canalisation publique de collecte, …) :

- si le terrain concerné se trouve dans une zone de risques liés aux inondations par remontée de nappe (trames , et sur le plan des risques (pièce n°4.3)),
- si les orientations d'aménagement et de programmation précisent des dispositions différentes,
- s'il est démontré que ceux susmentionnés sont techniquement irréalisables (nature du sol, topographie, etc.) ou induisent des nuisances pour des tiers,
- si le terrain mesure moins de 300 m²,
- s'il est mis en place un dispositif d'infiltration commun à plusieurs constructions sur différents terrains.

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

Ux.3.2.3. Réseaux divers

L'enfouissement des lignes et conduites de distribution (électricité, télécommunication, fluides divers…) est obligatoire.

ARTICLE UX.3.3. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Dans l'ensemble du secteur :

Tout aménagement de nouvelle voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications électroniques.

Les constructeurs ou aménageurs doivent réaliser sur le terrain d'assiette de leur projet les fourreaux pour la desserte des constructions par les réseaux de communications électroniques. Les fourreaux devront être enfouis.

B – ZONE A URBANISER A COURT TERME

I. RÉCAPITULATIF DES INTERDICTIONS, AUTORISATIONS ET CONDITIONS DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS EN ZONE 1AU

Dans l'ensemble du secteur, sauf dispositions spécifiques contraires prévues par les articles 1AUb.1.2., 1AUh.1.2., 1AUe.1.2., 1AUI.1.2. et 1AUx.1.2. :

Autorisation : ✓
Autorisation sous conditions : *
Interdiction : X

Destinations des constructions[56]	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction					
		1AUb et 1AUbsr	1AUh	1AUe	1AUI	1AUx « pur »	1AUxc
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	*	*	*	X
	Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X
Habitation	Logement	✓	✓	*	*	*	*
	Hébergement	✓	✓	✓	*	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	*	*	X	*	*	✓
	Restauration	✓	✓	X	✓	✓	✓
	Commerce de gros	*	*	X	X	*	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	*	*	X	X	*	*
	Hébergement hôtelier et touristique	*	*	X	✓	✓	✓
	Cinéma	✓	X	X	✓	✓	✓

[56] Voir les destinations et sous-destinations dans le lexique des termes et acronymes employés dans le Titre 2.

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction					
		1AUb	1AUh	1AUe	1AUI	1AUx « pur »	1AUxc
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Établissements d'enseignement	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Établissements de santé et d'action sociale	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Salles d'art et de spectacles	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Équipements sportifs	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Lieux de culte	X	X	✓	X	X	X
	Autres équipements recevant du public	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	Industrie	X	X	X	X	✓	X
	Entrepôt	*	*	X	*	✓	✓
	Bureau	✓	✓	X	*	✓	✓
	Centre de congrès et d'exposition	✓	X	X	✓	✓	✓
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✓	✓	X	X	✓	X

II. SECTEUR 1AUB

Extrait du titre II, chapitre A.IV du règlement écrit « caractère général des zones » :

Le secteur **1AUb** est un secteur mixte à vocation principale d'habitat, urbanisable à court terme car disposant des réseaux et des accès nécessaires.
On distinguera :

- Le secteur 1AUb « pur » qui est situé en périphérie des noyaux bâtis principaux des pôles de proximité, des pôles littoraux et ruraux, et des communes associées à un pôle (secondaire, relais, de proximité) ;
- Le sous-secteur 1AUbsr qui est situé en périphérie des noyaux bâtis principaux des pôles secondaires et des pôles relais.

1AUB.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1AUB.1.1 INTERDICTION, AUTORISATION ET CONDITIONS DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Dans l'ensemble du secteur, sauf dispositions spécifiques contraires prévues par l'article 1AUb.1.2. :

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

Destinations des constructions[57]	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction	Condition(s)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement	✓	
	Hébergement	✓	

[57] Voir les destinations et sous-destinations dans le lexique des termes et acronymes employés dans le Titre 2.

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction	Condition(s)
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	*	Les nouvelles constructions doivent présenter une surface de plancher dédiée inférieure à 250 m²
	Restauration	✓	
	Commerce de gros	*	Les nouvelles constructions doivent présenter une surface de plancher dédiée inférieure à 250 m²
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	*	Les nouvelles constructions doivent présenter une surface de plancher dédiée inférieure à 250 m²
	Hébergement hôtelier et touristique	*	Ne pas comporter de résidences démontables de loisirs ou constituant un habitat permanent, campings, parcs résidentiels de loisirs, ou habitations légères de loisirs (bungalows, etc.)
	Cinéma	✓	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	
	Établissements d'enseignement	✓	
	Établissements de santé et d'action sociale	✓	
	Salles d'art et de spectacles	✓	
	Équipements sportifs	✓	
	Lieux de culte	X	
	Autres équipements recevant du public	✓	

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction	Condition(s)
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	Industrie	X	
	Entrepôt	*	Présenter une emprise au sol inférieure à 50 m²
	Bureau	✓	
	Centre de congrès et d'exposition	✓	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✓	

ARTICLE 1AUB.1.2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DU SOL ET DE CERTAINES CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1AUb.1.2.1. Interdictions

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

Sont interdits :

- Les constructions et installations qui ne seraient pas compatibles avec les Orientations d'Aménagement et Programmation (secteur d'OAP représenté sur le règlement graphique (pièce n°4.2.*) par le figuré suivant 12-a),
- Le stationnement isolé ou collectif de caravanes ou de mobil homes pour une durée supérieure à 3 mois dans les conditions décrites à l'alinéa d de l'article R421-23 du code de l'urbanisme,
- Les dépôts de véhicules, de ferrailles,
- Les établissements et installations qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur aspect ou leurs conséquences (monopolisation du stationnement dans l'espace public, stationnement anarchique dans l'espace public, pollution sonore, pollution olfactive…) sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier d'habitations environnant.

De plus, dans les zones de risques liés aux inondations :

Risques liés aux inondations par remontée de nappe

- dans les différents secteurs de débordement de nappe (trame sur le plan des risques (pièce n°4.3)), sont interdites toutes nouvelles constructions.

Risques liés aux inondations marines

- dans la bande de précaution derrière un ouvrage ou un cordon dunaire jouant un rôle de protection contre les submersions (nomenclature de la DREAL, figuré sur le plan des risques (pièce

n°4.3)), sont interdits toute nouvelle construction, y compris les extensions ou annexes sans hébergement ;

- dans les différents secteurs situés plus d'un mètre en-dessous du niveau marin de référence (nomenclature de la DREAL, aplat sur le plan des risques (pièce n°4.3)), sont interdits toute nouvelle construction augmentant la capacité d'accueil et d'hébergement

- dans les différents secteurs situés entre 0 et 1 mètre en dessous du niveau marin de référence (nomenclature de la DREAL, aplat sur le plan des risques (pièce n°4.3)), sont interdits :
  - Les constructions ne comportant pas d'ouvertures en point haut, aptes à permettre le passage d'un individu,
  - Les constructions ne comportant pas d'espaces extérieurs en point haut, aptes à accueillir des individus (balcon, terrasse, toit à très faible pente d'au moins 2 m²).

De plus, dans les zones humides (figurés particuliers : et , sur le règlement graphique (pièce n°4.2.*), sous réserve d'une actualisation consultable sur le site https://carmen.developpement-durable.gouv.fr/8/zh.map) **:**

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

- des constructions, installations et aménagements liés à la réalisation d'équipements et réseaux publics, à la sécurité des personnes, ou à des actions d'entretien, de valorisation et de réhabilitation de la zone humide.

- des installations ou objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du site au public, sous réserve de ne pas porter atteinte à la zone, seront autorisés.

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

De plus, dans les périmètres de protections établis autour de captages d'eau potable, au titre de l'article R151-53 8° du Code de l'Urbanisme :

Les périmètres de protection rapprochée et éloignée font l'objet de figurés particuliers : respectivement et , sur le plan des servitudes d'utilité publique (pièce n°5.2.2).

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

1AUb.1.2.2. Limitations

Dans les communes ou communes déléguées littorales :

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

Dans l'ensemble du secteur :

Sont autorisés sous conditions :

- L'ouverture à l'urbanisation des zones (secteur d'OAP représenté sur le règlement graphique (pièce n°4.2.*) par le figuré suivant 12-a), sous réserve :
  - de respecter l'échéancier d'urbanisation des zones AU défini dans la pièce 3.1 (OAP thématique 3.1.2),
  - de l'accord du syndicat d'alimentation en eau potable concerné,
  - de l'accord du gérant du service d'assainissement des eaux usées concerné, en cas de desserte de la zone par le réseau d'eaux usées collectif.
- La reconstruction après sinistre, sous réserve :
  - de concerner un bâtiment régulièrement édifié démoli ou détruit depuis moins de 10 ans, conformément à l'article L111-14 du Code de l'Urbanisme
  - de se faire à l'identique, dans le respect des implantations, emprises et volumes initiaux du bâtiment
  - de ne pas exposer les occupants ou les usagers de l'espace public à un risque certain et prévisible de nature à mettre en danger leur sécurité.
  - de ne pas être prohibée par le PPRM du bassin houiller de Littry[58].
- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sol, sous réserve d'être liés à des travaux d'aménagement de réseaux (énergie, transports, etc.) et d'espace public (voiries, etc.), à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.
- Les travaux ou transformations sur les éléments bâtis et naturels (repérés au titre de l'article L151-19 ou de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique (pièces n°4.2.*) par les figurés suivants : , , , , et), sous réserve d'avoir fait l'objet d'une déclaration préalable déposée auprès de l'autorité compétente et d'une autorisation de celle-ci.

Les travaux ou transformations déclarées pourront être refusées ou des adaptions exigées.
En cas d'infractions, les personnes sont passibles des amendes, peines et condamnations définies aux articles L480-1 à L480-14 du Code de l'Urbanisme.

- Dans les zones soumises à des risques d'inondations par remontée de nappe :
  - Dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 2,5 m (trames et sur le plan des risques (pièce n°4.3)), les constructeurs et aménageurs prendront les mesures techniques appropriés à la nature du sol afin d'adapter les réseaux, installations et constructions qu'ils projettent, notamment en ce qui concernent les sous-sols, l'infiltration des eaux pluviales et l'assainissement autonome (avis favorable du SPANC nécessaire) telles que :
    - La surélévation des équipements (chaudières, compteurs EDF…)
    - La réalisation des réseaux électriques descendants ;
    - La pose d'au moins un volet non électrique ;
    - L'utilisation des revêtements hydrofuges ou peu sensibles pour les sols et les murs ;
    - La mise en place des moyens d'occultation des voies d'eau et des entrées d'air ;
    - L'installation des clapets anti-retour sur les réseaux d'eaux usées ;
    - La réalisation de sous-sols étanches ;
    - La mise en place d'un système adapté pour prendre en compte les citernes contenant des produits polluants qui sont enterrés.

[58] Voir le Plan de Prévention des Risques Miniers du bassin houiller de Littry dans le Titre 2 du présent règlement.

- Dans les zones soumises à des risques liés aux inondations marines : dans les différents secteurs situés plus d'un mètre en-dessous du niveau marin de référence (figuré sur le plan des risques (pièce n°4.3)), sont autorisés :
  - les extensions de constructions existantes sous réserve :
    - de ne pas augmenter la capacité d'accueil et d'hébergement de la construction d'habitation,
    - de ne pas dépasser 30% de la surface de plancher de la construction existante,
    - de prendre en compte la gestion du risque (exemple : prévoir une zone refuge à l'étage, pose d'une fenêtre de toit pour accéder à la toiture…) ;
  - La création d'annexe, sous réserves de ne pas être utilisée pour de l'hébergement ;
  - Les clôtures ou murs sous réserve de permettre le libre écoulement des eaux.

- Dans les zones d'aléas retrait-gonflement des argiles identifiées comme moyennes et fortes (figurés particuliers : aléa moyen , aléa fort sur le plan des risques, pièce n°4.3):
  - Le vendeur d'un terrain destiné à de la construction d'une maison individuelle, devra fournir une étude géotechnique.
  - Le constructeur d'une maison individuelle devra suivre une étude géotechnique de conception ou appliquer les dispositions constructives forfaitaires.

Dans les cônes de vue identifiés (figuré particulier : , sur le règlement graphique (pièces n°4.2.*)) :

Toute occupation du sol par une construction ou par de la végétation devra assurer le maintien de la vue sur le grand paysage depuis le point d'origine de la vue (c'est-à-dire le point commun aux deux lignes droites délimitant les cônes de vues, figuré particulier :).

1AUB.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALE, URBAINE ET ECOLOGIQUE

ARTICLE 1AUB.2.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'ensemble du secteur :

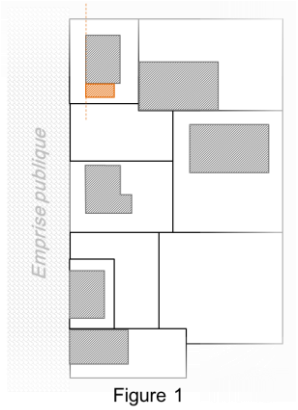
Les constructions devront être implantées :

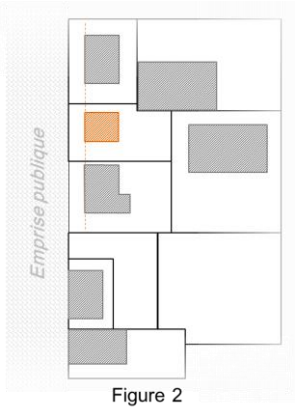
- soit à l'alignement,
- soit à une distance minimale d'un mètre des voies, des emprises publiques et des emplacements réservés à la réalisation de voies ou emprises publiques.

Des implantations différentes pourront être admises ou imposées :

- dans le cas d'implantations spécifiques définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- dans le cas d'extensions, sous réserve qu'elles soient réalisées dans le prolongement du bâtiment initial,
- dans le cas de bâtiments voisins construits selon un alignement particulier, avec un recul identique à celui de ces bâtiments,
- dans le cas d'équipements d'intérêt collectif et services publics,

- dans le cas où une implantation à l'alignement nuirait à la sécurité des usagers de l'espace public ou à la continuité d'un cheminement doux identifié,
- dans le cas où un projet de construction est envisagé sur une parcelle située à l'angle de 2 voies publiques, la construction pourra s'implanter au double alignement sauf si le projet engendre des conditions de visibilité qui remettraient en cause la sécurité de la circulation,
- dans le cas d'une isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant ou autorisé avant la date d'approbation du présent règlement, sous réserve de ne pas nuire à la sécurité des usagers de l'espace public ou à la continuité d'un cheminement doux identifié et de ne pas aller à l'encontre des normes d'accessibilité pour les PMR[59], en application du décret 2016-802 du 15 juin 2016,
- dans le cas où les terrains sont concernés par une marge de recul (figurés particuliers : et , sur le règlement graphique (pièces n°4.2.*)). Dans ces marges de recul, toute construction nouvelle est interdite. Par contre, la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration des constructions existantes dans ces espaces à la date d'approbation du PLU, ainsi que leur extension si elle ne réduit pas encore la marge, peuvent être autorisés. Une telle possibilité ne sera pas donnée dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison des dangers résultant de leur implantation.





Schémas explicatifs d'implantations différentes dans le secteur 1AUb

ARTICLE 1AUB.2.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans l'ensemble du secteur :

Les constructions, en respectant les dispositions stipulées par le Code Civil (notamment les articles 675 à 681), seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale d'un mètre des limites séparatives.

Des implantations différentes pourront être admises :

- dans le cas d'implantations spécifiques définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- dans le cas d'équipements d'intérêt collectif,
- dans le cas de bâtiments voisins construits selon un alignement particulier, avec un recul identique à celui de ces bâtiments.

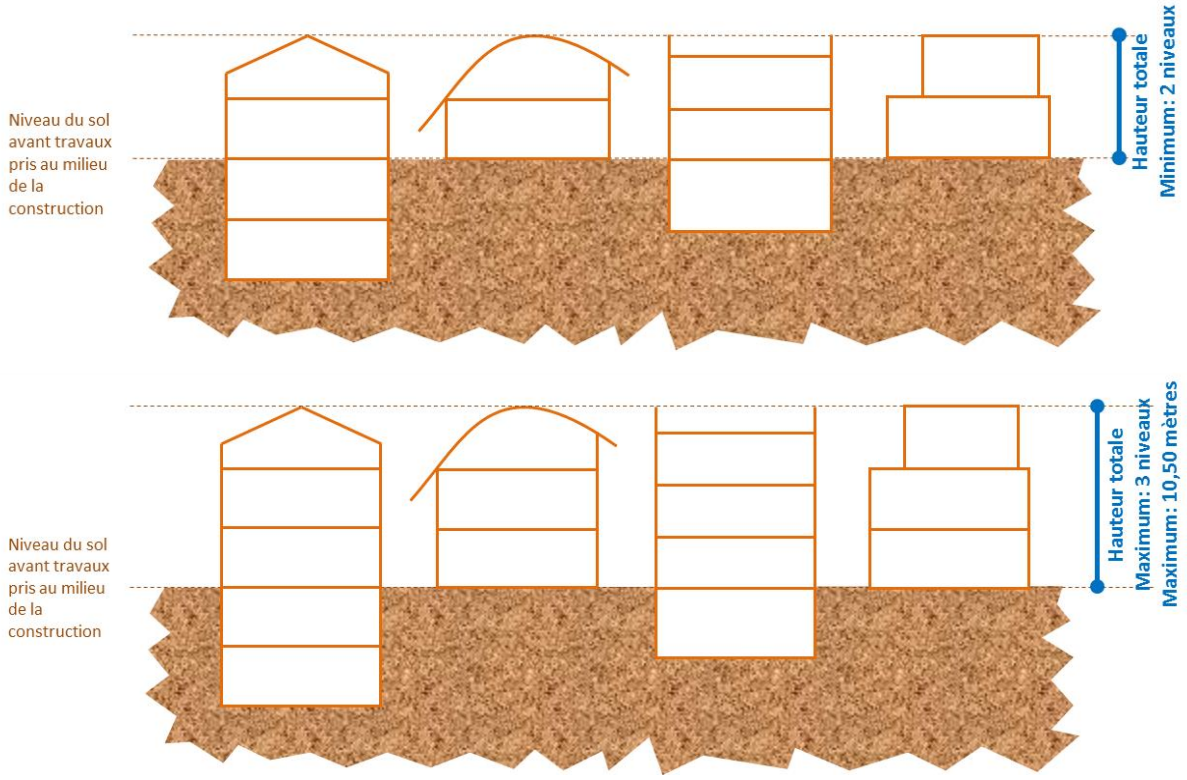
[59] PMR : Personnes à Mobilité Réduite.

ARTICLE 1AUB.2.3. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain avant travaux au milieu de la construction.

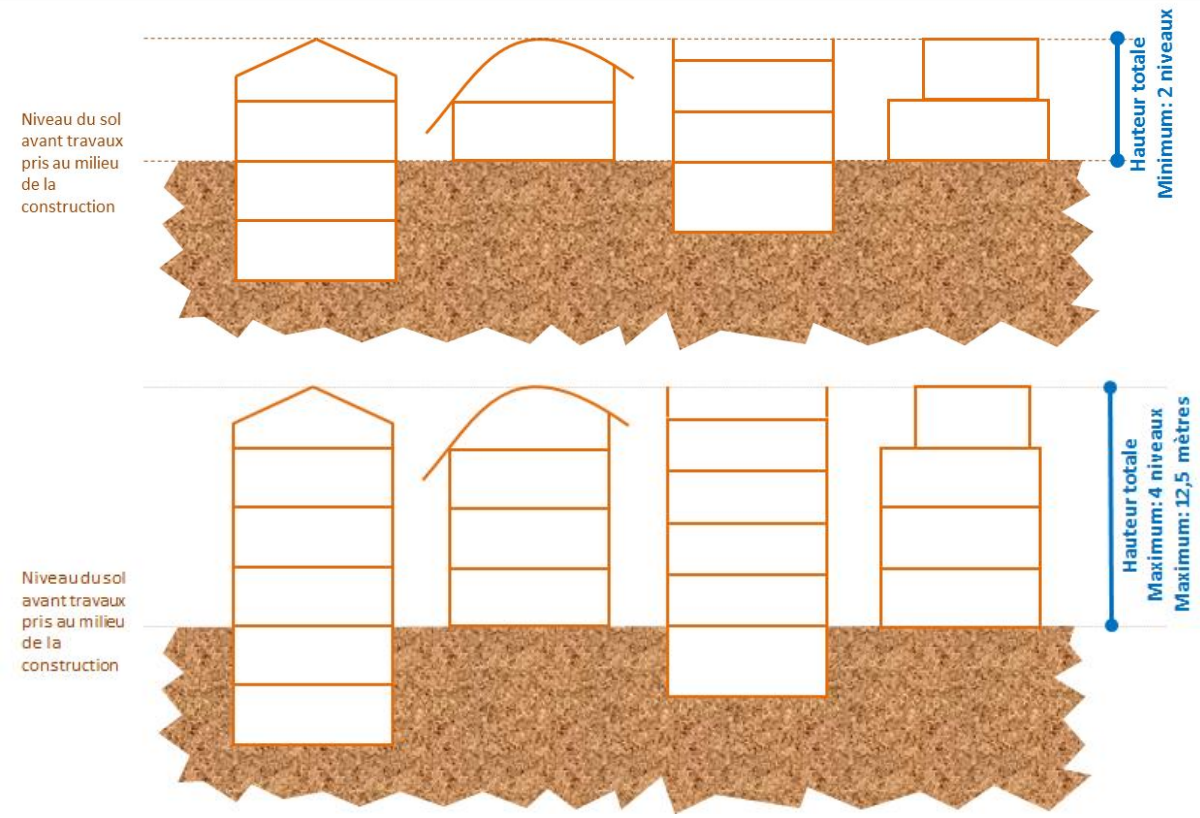
Les constructions devront compter au minimum 2 niveaux et au maximum 3 niveaux, y compris les combles aménageables ou non, mais non compris le ou les sous-sol(s).



Schémas explicatifs des hauteurs minimale et maximale des constructions dans le secteur 1AUb

Dans les sous-secteurs 1AUbsr :

Les constructions devront compter au minimum 2 niveaux et au maximum 4 niveaux, y compris les combles aménageables ou non, mais non compris le ou les sous-sol(s).



Schémas explicatifs des hauteurs minimale et maximale des constructions dans le sous-secteur 1AUbsr

Dans le secteur 1AUb et le sous-secteur 1AUbsr, des hauteurs différentes à celles établies pourront être acceptées :

- Dans le cas de hauteurs spécifiques définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Dans le cas de logement de plain-pied à toit plat respectant la Règlementation Thermique 2020.
- Dans le cas d'ouvrages techniques (cheminée, antenne, etc.) et/ou d'intérêt collectif (antenne, château d'eau, tour de séchage de gaines incendie, etc.) qui pourront présenter une hauteur supérieure à la hauteur maximale établie.
- Dans le cas d'une nouvelle construction principale s'inscrivant entre deux constructions voisines déjà existantes qui pourra présenter une hauteur supérieure à la hauteur maximale établie sous réserve de respecter les mêmes volumes et la même hauteur que lesdites constructions voisines déjà existantes.
- Dans le cas d'extensions d'une construction initiale déjà existante qui pourront présenter une hauteur supérieure aux règles établies sous réserve de respecter les mêmes volumes et la même hauteur que ladite construction initiale déjà existante.
- Dans le cas d'extensions et d'annexes de constructions principales qui pourront présenter une hauteur inférieure à la hauteur minimale établie.

ARTICLE 1AUB.2.4. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS EXTERIEURS

Dans l'ensemble du secteur :

La qualité recherchée vise aussi bien l'implantation, les volumes, la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Lors de travaux sur les éléments bâtis repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par les figurés suivants : ▬, ▲ , seront refusés tous travaux pouvant dénaturer l'élément repéré.

Toute nouvelle construction proche[60] d'un de ces éléments bâtis repérés doit en assurer la mise en valeur.

Tout matériau non destiné à rester apparent devra être recouvert.

Sauf cas particulier s'inscrivant dans une démarche architecturale de qualité[61], les bâtiments et les clôtures devront être de conception simple.

1AUb.2.4.1. Aspect extérieur des constructions

Matériaux apparents et couleurs

En accord avec les cartes de teintes présentes au Titre 2 du présent règlement, les matériaux apparents et couleurs des façades principales des constructions (hors détails architecturaux et autres éléments de modénatures) devront :

- s'inspirer des coloris traditionnels, tout en choisissant un coloris parmi les teintes présentes sur la commune de localisation du projet (voir titre 2, chapitre A.IV.5 du présent règlement) :
    - de la pierre calcaire du Bessin (teintes dans les nuances de crème pouvant s'inspirer des teintes de la gamme de RAL 1013 à 1015),
    - ou du poudingue pourpré du Bessin (teintes dans les nuances de rouge et de violet pouvant s'inspirer des teintes de la gamme de RAL 3012 et 4002),
    - ou du schiste du Bessin (teintes dans les nuances de gris, de brun et d'ocres pouvant s'inspirer des teintes de la gamme de RAL 1000 à 1002, 1011, 1019 et 1024),
    - ou de la terre crue des murs en « masse » argileuse (teintes dans les nuances d'ocre et de rouge pouvant s'inspirer des teintes de la gamme de RAL 1024 et 3012),
    - ou de la brique de terre cuite, vernissé ou non (teintes dans les nuances d'orange, de rouge et de brun pouvant s'inspirer des teintes de la gamme de RAL 2001, 2012 et 3007),
    - ou bien des enduits traditionnels en chaux ou en ciment[62] (teintes insaturées contenant du gris),
    - ou bien être à parements bois non teintés à condition qu'il ne s'agisse pas d'un pastiche d'une architecture étrangère à la région (ex : chalet alpin…),
- ou s'intégrer dans le paysage environnant.

---

[60] Située en tout ou partie dans un rayon de 100 mètres depuis les bords extérieurs dudit élément et/ou située en covisibilité.

[61] Sont considérés comme relevant d'une démarche architecturale de qualité 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. L'avis de l'architecte du CAUE14 pourra être demandé par le service instructeur.

[62] A noter que le ciment est un matériau « peu respirant » qui peut perturber les échanges hygrométriques entre l'intérieur et l'extérieur de certains bâtiments.

Façade en pierres calcaires à Isigny-sur-Mer

Façade en schiste à Balleroy-sur-Drôme

Mur en poudingue pourpré à Cartigny-l'Epinay

Mur en terre crue au Molay-Littry

Façade en briques de terre cuite dont certaines sont vernissées au Molay-Littry

Façade en enduit traditionnel à la chaux à Trévières

Exemples de murs et façades du territoire

Plusieurs teintes différentes sont possibles sur une façade principale si le changement de teintes accompagne un changement de volume bâti ou pour un effet architectural autour des ouvertures.

La couleur blanche (teinte de la gamme de RAL 9010 ou teintes s'en approchant) en tant que composante principale du bâti est proscrite (hors détails architecturaux et autres éléments de modénatures).

Les bardages bois peints sont possibles s'ils sont peints avec une couleur autorisée localement.
Les panneaux solaires devront être harmonieusement intégrés au bâti environnant et à son environnement.

Couvertures et toitures

Les toits plats sont autorisés.

A l'exception des annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol et à l'exception des extensions, les toits en pente des nouvelles constructions, devront présenter des pentes au moins égales à 30°.

A l'exception des serres (pour les cultures, les piscines, etc.), les toits en pente devront être recouverts d'ardoises, de tuiles ou tuilettes en terre cuite, de zinc, ou bien d'un matériau non réfléchissant de teinte similaire.

Devantures et enseignes

Les devantures et enseignes devront présenter une sobriété, en harmonie avec les bâtiments environnants et la composition architecturale de la façade dans laquelle elles s'inscrivent.

Les couleurs vives et les éclairages excessifs sont interdits.

Extensions et annexes

Les extensions de bâtiment et la construction d'annexes devront :

- soit être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux,
- soit s'inscrire dans un projet architectural différent et contemporain.

1AUb.2.4.2. Aménagements extérieurs

Frontage

Le frontage devra être soigné.

Le porteur de projet devra pouvoir justifier de la prise en compte et de la réalisation des franges qualitatives prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (figuré particulier :).

Clôtures

Généralités

Les clôtures seront constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le bâti voisin afin de constituer une homogénéité d'ensemble.

Les clôtures sur rue peuvent être refusées si elles présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la configuration des voiries, de la visibilité ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Clôtures sur voies et emprises publiques

Sauf dispositions spécifiques contraires prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, sont interdits :

- Tous éléments de clôture d'une hauteur supérieure à 2 mètres par rapport au niveau du sol le plus haut,
- Les murs ne respectant pas les teintes définies pour les façades principales des constructions,
- Les murs sans couronnement,
- Les grillages souples, sauf s'ils sont doublés d'une haie,
- Les panneaux de béton bruts non teintés dans la masse (pleins ou évidés),
- Les soubassements maçonnés d'une hauteur supérieure à 1,20 mètre par rapport au niveau des voies et emprises publiques,
- Tous matériaux de fortune,
- L'usage de couleurs vives.

Clôtures en limites séparatives

Sauf dispositions spécifiques contraires prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, sont interdits

- Tous éléments de clôture d'une hauteur supérieure à 2 mètres par rapport au niveau du sol le plus haut,
- Tous éléments de fortune.

Schémas explicatifs de la hauteur maximale des clôtures dans le secteur 1AUb

Les haies (représentées dans le règlement graphique par les figurés suivants : —— et - - -) ne sont pas concernées par cette règle de hauteur.

Locaux et équipements techniques

Les compteurs électriques, boîtes aux lettres et autres éléments techniques similaires devront être inclus dans la clôture ou la construction.

En l'absence de local pour les bacs à déchets, un espace devra être aménagé sur la parcelle de sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis la voirie.

Les abris de fortune sont interdits.

ARTICLE 1AUB.2.5. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dans l'ensemble du secteur :

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation d'usage, d'extension ou de division de bâtiments existants à l'approbation du présent règlement.

1AUb.2.5.1. Le stationnement des véhicules (autres que vélos)

Le stationnement correspondant aux besoins des nouvelles constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

Ces obligations ne s'appliquent pas au stationnement groupé reporté ou lorsqu'il est démontré qu'il existe déjà des aires de stationnement accessibles et en capacité suffisante à proximité.

En application de l'article R111-14-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, lorsque les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

1AUb.2.5.2. Le stationnement des vélos

Un espace de stationnement sécurisé des vélos doit être inclus dans :

- tout ensemble d'habitations,
- toute opération de construction avec une autre vocation et comportant un parc de stationnement véhicules (autres que vélos).

Cet espace doit respecter les caractéristiques fixées par l'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R111-14-2 à R111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, à savoir :

- être couvert et éclairé,
- comporter un système de fermeture sécurisé,
- comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue,
- être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment,
- posséder :
  - pour les logements, une superficie équivalente à 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²,
  - pour les autres constructions, une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Ces obligations ne s'appliquent pas au stationnement groupé reporté ou lorsqu'il est démontré qu'il existe déjà des aires de stationnement accessibles et en capacité suffisante à proximité, sous réserve que ces stationnements respectent les caractéristiques fixées par l'arrêté du 13 juillet 2016.

ARTICLE 1AUB.2.6. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Dans l'ensemble du secteur :

Les espaces libres de constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager minimum. Les plantations existantes de qualité doivent y être préservées, notamment en limite séparative.

Au sein des espaces publics aménagés, les espèces végétales au pouvoir allergisant le plus faible possible devront être utilisées[63].

1AUb.2.6.1. Surface perméable

30% au moins de la surface des unités foncières de plus de 300 m² devront être laissés libres de tout obstacle à l'infiltration des eaux de pluie dans le sol (construction, terrasse imperméable…). Les aménagements perméables du sol (pavés non jointés, pavés drainants, graviers, parkings engazonnés, etc.) sont autorisés.

[63] *Cf. « Les plantes allergènes en Basse-Normandie, calendrier pollinique », édite par le Conseil Régional de Basse-Normandie https://www.normandie.ars.sante.fr/sites/default/2017-03/CalendrierPollinique-Basse-Normandie.pdf*

Peuvent déroger à cette règle les unités foncières disposant :

- soit d'un réservoir enterré ou intégré dans le bâti d'au moins 3 000 litres recueillant les eaux pluviales,
- soit de toitures végétalisées dont la projection au sol correspond à au moins la moitié de l'emprise au sol de l'ensemble des constructions.

1AUb.2.6.2. Haies identifiées

La valorisation économique ou énergétique du bois ne doit en aucun cas compromettre l'existence et la pérennité de la haie concernée.

Les travaux ou transformations sur les haies et arbres remarquables (repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par les figurés suivants : ▬ et ▲) doivent faire l'objet d'une obtention de déclaration préalable.

Concernant les haies (représentées dans le règlement graphique par les figurés suivants : ▬ et ▬ ▬) :

- L'entretien de la haie ne doit pas remettre en cause le maintien des trois strates présentes[64]. En cas de coupe à blanc, la haie doit obligatoirement pouvoir se régénérer naturellement ou faire l'objet, dans un délai d'un an, d'une replantation à l'aide d'essences végétales locales adaptées. Ces plantations doivent être entretenues et maintenues.
- La suppression de plus de 10 mètres de haies doit être compensée par la reconstitution à proximité d'un linéaire similaire de talus et de haies composées exclusivement d'essences végétales locales variées[65], afin de restituer ou d'améliorer l'intérêt de l'élément supprimé. Cette reconstitution devra être effectuée prioritairement sur les linéaires à créer identifiés par le figuré suivant : ▬ ▬).

Le nombre d'ouvertures de plus d'un mètre de large dans un même linéaire de haie identifié est limité à deux par tronçon de 100 mètres.

Un espace de 50 mètres minimum devra être respecté entre deux ouvertures dans un même linéaire de haie, hormis si ce linéaire mesure moins de 100 mètres.

ARTICLE 1AUB.2.7. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans l'ensemble du secteur :

Les constructions, installations et aménagements visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales devront s'intégrer dans leur environnement architectural, selon les conditions prévues par l'article L111-16 du Code de l'Urbanisme.

64

[65] Parmi les essences locales, en plus des essences bocagères, peuvent être plantées certaines essences ornementales, de manière éparse, dans les haies : Laurier tin (floraison hivernale), Cassis fleur, Photinia, Weigelia, Forsythia…

1AUB.3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 1AUB.3.1. CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Dans l'ensemble du secteur :

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).

1AUb.3.1.1. Voies

Les caractéristiques des voies doivent permettre une lutte efficace contre l'incendie et une bonne collecte des déchets (sauf disposition spécifique dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation) et répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s).

1AUb.3.1.2. Accès

Les caractéristiques des accès véhicules doivent permettre une lutte efficace contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s).

Les autorisations d'urbanisme pourront également être refusées ou n'être acceptées que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès véhicules à double-sens ou à sens unique prévus dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (figurés particuliers : ↔ et →) devront également permettre des cheminements doux dans les deux sens.

1AUb.3.1.3. Liaisons douces

Les cheminements doux, notamment ceux figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, doivent toujours être assurés sous forme de chemins, voies mixtes ou trottoirs, et en liaison avec les cheminements doux existants (le cas échéant).

ARTICLE 1AUB.3.2. CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Dans l'ensemble du secteur :

1AUb.3.2.1. 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.

En cas de projet d'installation d'activité économique, la délivrance du permis sera conditionnée à l'accord du syndicat d'alimentation en eau potable.

1AUb.3.2.2. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui suppose la production d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, sauf s'il n'y a pas de réseau collectif d'assainissement au droit de l'unité foncière concernée.

Dans ces cas, ces bâtiments doivent disposer d'un assainissement autonome ou semi-collectif aux normes en vigueur.

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

Eaux résiduaires liées aux activités

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit respecter les dispositions de l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique.

D'une manière générale tous types de rejets qui ne sont pas d'origine domestique devront être déclarés. Un prétraitement pourra être exigé.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'infiltration directe des eaux pluviales sur ledit terrain sans jamais faire obstacle à leur libre écoulement, ni augmenter le ruissellement et les nuisances par rapport à la situation initiale.

Des aménagements différents pourront être acceptés (exemples : rejet vers le réseau pluvial superficiel, rejet vers la canalisation publique de collecte, …) :

- si le terrain concerné se trouve dans une zone de risques liés aux inondations par remontée de nappe (trames , et sur le plan des risques (pièce n°4.3)),
- si les orientations d'aménagement et de programmation précisent des dispositions différentes,
- s'il est démontré que ceux susmentionnés sont techniquement irréalisables (nature du sol, topographie, etc.) ou induisent des nuisances pour des tiers,
- si le terrain mesure moins de 300 m²,
- s'il est mis en place un dispositif d'infiltration commun à plusieurs constructions sur différents terrains.

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

1AUb.3.2.3. Réseaux divers

L'enfouissement des lignes et conduites de distribution (électricité, télécommunication, fluides divers…) est obligatoire lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE 1AUB.3.3. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Dans l'ensemble du secteur :

Tout aménagement de nouvelle voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications électroniques.

Les constructeurs ou aménageurs doivent réaliser sur le terrain d'assiette de leur projet les fourreaux pour la desserte des constructions par les réseaux de communications électroniques. Les fourreaux devront être enfouis.

III. SECTEUR 1AUH

Extrait du titre II, chapitre A.IV du règlement écrit « caractère général des zones » :

Le secteur **1AUh** est un secteur mixte à vocation principale d'habitat, urbanisable à court terme car disposant des réseaux et des accès nécessaires. Il est situé en périphérie des noyaux bâtis rassemblant au minimum 15 logements et/ou ayant un rôle symbolique (centre de vie d'une ancienne commune, etc.).

1AUH.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

ARTICLE 1AUH.1.1 INTERDICTION, AUTORISATION ET CONDITIONS DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Dans l'ensemble du secteur, sauf dispositions spécifiques contraires prévues par l'article 1AUh.1.2. :

Autorisation : ✓
Autorisation sous conditions : ∗
Interdiction : X

Destinations des constructions[66]	Sous-destinations des constructions	Autori-sation / Interdic-tion	Condition(s)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement	✓	
	Hébergement	✓	

[66] Voir les destinations et sous-destinations dans le lexique des termes et acronymes employés dans le Titre 2.

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Autori-sation / Interdic-tion	Condition(s)
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	*	Les nouvelles constructions doivent présenter une surface de plancher dédiée inférieure à 250 m²
	Restauration	✓	
	Commerce de gros	*	Les nouvelles constructions doivent présenter une surface de plancher dédiée inférieure à 250 m²
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	*	Les nouvelles constructions doivent présenter une surface de plancher dédiée inférieure à 250 m²
	Hébergement hôtelier et touristique	*	Ne pas comporter de résidences démontables de loisirs ou constituant un habitat permanent, campings, parcs résidentiels de loisirs, ou habitations légères de loisirs (bungalows, etc.)
	Cinéma	X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	
	Établissements d'enseignement	✓	
	Établissements de santé et d'action sociale	✓	
	Salles d'art et de spectacles	✓	
	Équipements sportifs	✓	
	Lieux de culte	X	
	Autres équipements recevant du public	✓	

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Autori-sation / Interdic-tion	Condition(s)
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	Industrie	X	
	Entrepôt	*	Présenter une emprise au sol inférieure à 50 m²
	Bureau	✓	
	Centre de congrès et d'exposition	X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✓	

ARTICLE 1AUH.1.2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DU SOL ET DE CERTAINES CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1AUh.1.2.1. Interdictions

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

Sont interdits :

- Les constructions et installations qui ne seraient pas compatibles avec les Orientations d'Aménagement et Programmation (secteur d'OAP représenté sur le règlement graphique (pièce n°4.2.*) par le figuré suivant 12-a),
- Le stationnement isolé ou collectif de caravanes ou de mobil homes pour une durée supérieure à 3 mois dans les conditions décrites à l'alinéa d de l'article R421-23 du code de l'urbanisme,
- Les dépôts de véhicules, de ferrailles,
- Les établissements et installations qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur aspect ou leurs conséquences (monopolisation du stationnement dans l'espace public, stationnement anarchique dans l'espace public, pollution sonore, pollution olfactive…) sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier d'habitations environnant.

De plus, dans les zones de risques liés aux inondations :

Risques liés aux inondations par remontée de nappe

- dans les différents secteurs de débordement de nappe (trame sur le plan des risques (pièce n°4.3)), sont interdites toutes nouvelles constructions.

De plus, dans les zones humides (figurés particuliers : et , sur le règlement graphique (pièce n°4.2.*), sous réserve d'une actualisation consultable sur le site

https://carmen.developpement-durable.gouv.fr/8/zh.map) **:**

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

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

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

De plus, dans les zones de nuisances sonores identifiées au titre de l'article R151-53 5° du Code de l'Urbanisme (figuré particulier : , sur le règlement graphique (pièces n°4.2.*) :

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

1AUh.1.2.2. Limitations

Dans les communes ou communes déléguées littorales :

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

Dans l'ensemble du secteur :

Sont autorisés sous conditions :

- L'ouverture à l'urbanisation des zones (secteur d'OAP représenté sur le règlement graphique (pièce n°4.2.*) par le figuré suivant 12-a), sous réserve :
  - de respecter l'échéancier d'urbanisation des zones AU défini dans la pièce 3.1 (OAP thématique 3.1.2),
  - de l'accord du syndicat d'alimentation en eau potable concerné,
  - de l'accord du gérant du service d'assainissement des eaux usées concerné, en cas de desserte de la zone par le réseau d'eaux usées collectif.
- La reconstruction après sinistre, sous réserve :
  - de concerner un bâtiment régulièrement édifié démoli ou détruit depuis moins de 10 ans, conformément à l'article L111-14 du Code de l'Urbanisme
  - de se faire à l'identique, dans le respect des implantations, emprises et volumes initiaux du bâtiment
  - de ne pas exposer les occupants ou les usagers de l'espace public à un risque certain et prévisible de nature à mettre en danger leur sécurité.
  - de ne pas être prohibée par le PPRM du bassin houiller de Littry[67].
- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sol, sous réserve d'être liés à des travaux d'aménagement de réseaux (énergie, transports, etc.) et d'espace public (voiries, etc.), à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.
- Les travaux ou transformations sur les éléments bâtis et naturels (repérés au titre de l'article L151-19 ou de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique (pièces n°4.2.*) par les figurés suivants : , , , , et), sous réserve d'avoir fait l'objet d'une déclaration préalable déposée auprès de l'autorité compétente et d'une autorisation de celle-ci.
  Les travaux ou transformations déclarées pourront être refusées ou des adaptions exigées.
  En cas d'infractions, les personnes sont passibles des amendes, peines et condamnations définies aux articles L480-1 à L480-14 du Code de l'Urbanisme.

- Dans les zones soumises à des risques d'inondations par remontée de nappe :
  - Dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 2,5 m (trames et sur le plan des risques (pièce n°4.3)), les constructeurs et aménageurs prendront les mesures techniques appropriés à la nature du sol afin d'adapter les réseaux, installations et constructions qu'ils projettent, notamment en ce qui concernent les sous-sols, l'infiltration des eaux pluviales et l'assainissement autonome (avis favorable du SPANC nécessaire) telles que :
    - La surélévation des équipements (chaudières, compteurs EDF…)
    - La réalisation des réseaux électriques descendants ;
    - La pose d'au moins un volet non électrique ;
    - L'utilisation des revêtements hydrofuges ou peu sensibles pour les sols et les murs ;
    - La mise en place des moyens d'occultation des voies d'eau et des entrées d'air ;
    - L'installation des clapets anti-retour sur les réseaux d'eaux usées ;
    - La réalisation de sous-sols étanches ;
    - La mise en place d'un système adapté pour prendre en compte les citernes contenant des produits polluants qui sont enterrés.

[67] Voir le Plan de Prévention des Risques Miniers du bassin houiller de Littry dans le Titre 2 du présent règlement.

- Dans les zones d'aléas retrait-gonflement des argiles identifiées comme moyennes et fortes (figurés particuliers : aléa moyen , aléa fort sur le plan des risques, pièce n°4.3) :
  - Le vendeur d'un terrain destiné à de la construction d'une maison individuelle, devra fournir une étude géotechnique.
  - Le constructeur d'une maison individuelle devra suivre une étude géotechnique de conception ou appliquer les dispositions constructives forfaitaires.

Dans les cônes de vue identifiés (figuré particulier : , sur le règlement graphique (pièces n°4.2.*)) :

Toute occupation du sol par une construction ou par de la végétation devra assurer le maintien de la vue sur le grand paysage depuis le point d'origine de la vue (c'est-à-dire le point commun aux deux lignes droites délimitant les cônes de vues, figuré particulier :).

1AUH.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALE, URBAINE ET ECOLOGIQUE

ARTICLE 1AUH.2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'ensemble du secteur :

Les constructions devront être implantées :

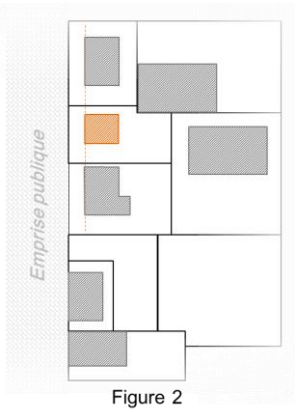
- soit à l'alignement,
- soit à une distance minimale d'un mètre des voies, des emprises publiques et des emplacements réservés à la réalisation de voies ou emprises publiques.

Des implantations différentes pourront être admises ou imposées :

- dans le cas d'implantations spécifiques définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- dans le cas d'extensions, sous réserve qu'elles soient réalisées dans le prolongement du bâtiment initial,
- dans le cas de bâtiments voisins construits selon un alignement particulier, avec un recul identique à celui de ces bâtiments,
- dans le cas d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- dans le cas où une implantation à l'alignement nuirait à la sécurité des usagers de l'espace public ou à la continuité d'un cheminement doux identifié,
- dans le cas où un projet de construction est envisagé sur une parcelle située à l'angle de 2 voies publiques, la construction pourra s'implanter au double alignement sauf si le projet engendre des conditions de visibilité qui remettraient en cause la sécurité de la circulation,
- dans le cas d'une isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant ou autorisé avant la date d'approbation du présent règlement, sous réserve de ne pas nuire à la sécurité des usagers de l'espace public ou à la continuité d'un cheminement doux identifié et de ne pas aller à l'encontre des normes d'accessibilité pour les PMR[68], en application du décret 2016-802 du 15 juin 2016,

[68] PMR : Personnes à Mobilité Réduite.

- dans le cas où les terrains sont concernés par une marge de recul (figurés particuliers : ▭ et ⬚ , sur le règlement graphique (pièces n°4.2.*)). Dans ces marges de recul, toute construction nouvelle est interdite. Par contre, la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration des constructions existantes dans ces espaces à la date d'approbation du PLU, ainsi que leur extension si elle ne réduit pas encore la marge, peuvent être autorisés. Une telle possibilité ne sera pas donnée dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison des dangers résultant de leur implantation.



Schémas explicatifs d'implantations différentes dans le secteur 1AUh

En l'absence de construction à l'alignement des voies, des emprises publiques, des emplacements réservés à la réalisation de voies ou emprises publiques, ou des bâtiments voisins, l'alignement doit être maintenu par un mur ou une clôture respectant les dispositions de l'article 1AUh.2.4.1. du présent règlement.

ARTICLE 1AUH.2.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans l'ensemble du secteur :

Les constructions, en respectant les dispositions stipulées par le Code Civil (notamment les articles 675 à 681), seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale d'un mètre des limites séparatives.

Des implantations différentes pourront être admises :

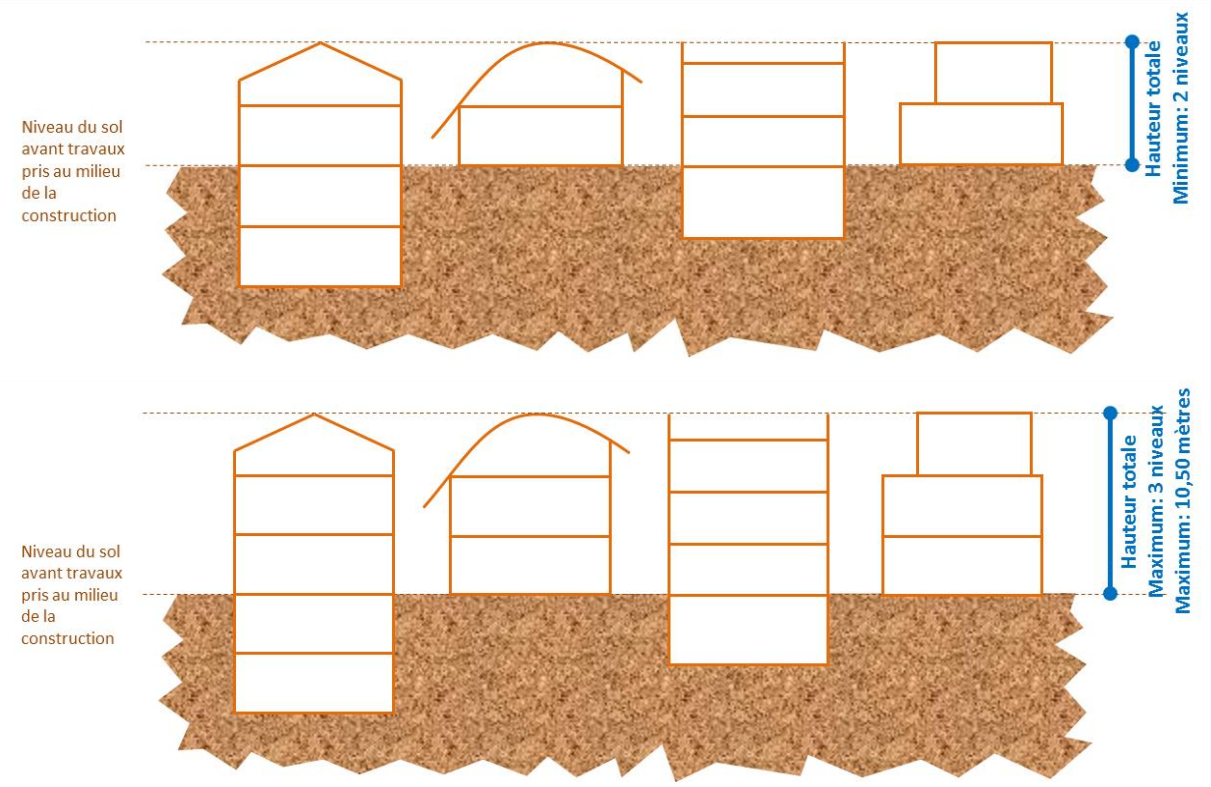
- dans le cas d'implantations spécifiques définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- dans le cas d'équipements d'intérêt collectif,
- dans le cas de bâtiments voisins construits selon un alignement particulier, avec un recul identique à celui de ces bâtiments.

ARTICLE 1AUH.2.3. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble du secteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain avant travaux au milieu de la construction.

Les constructions devront compter au minimum 2 niveaux et au maximum 3 niveaux, y compris les combles aménageables ou non, mais non compris le ou les sous-sol(s).



Schémas explicatifs des hauteurs minimale et maximale des constructions dans le secteur 1AUh

Des hauteurs différentes à celles établies pourront être acceptées :

- Dans le cas de hauteurs spécifiques définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Dans le cas de logement de plain-pied à toit plat respectant la Règlementation Thermique 2020.
- Dans le cas d'ouvrages techniques (cheminée, antenne, etc.) et/ou d'intérêt collectif (antenne, château d'eau, tour de séchage de gaines incendie, etc.) qui pourront présenter une hauteur supérieure à la hauteur maximale établie,
- Dans le cas d'une nouvelle construction principale s'inscrivant entre deux constructions voisines déjà existantes qui pourra présenter une hauteur supérieure à la hauteur maximale établie sous réserve de respecter les mêmes volumes et la même hauteur que lesdites constructions voisines déjà existantes,
- Dans le cas d'extensions d'une construction initiale déjà existante qui pourront présenter une hauteur supérieure aux règles établies sous réserve de respecter les mêmes volumes et la même hauteur que ladite construction initiale déjà existante,
- Dans le cas d'extensions et d'annexes de constructions principales qui pourront présenter une hauteur inférieure à la hauteur minimale établie.

ARTICLE 1AUH 2.4. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS EXTERIEURS

Dans l'ensemble du secteur :

La qualité recherchée vise aussi bien l'implantation, les volumes, la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Lors de travaux sur les éléments bâtis repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par les figurés suivants : ▬, ▲ , seront refusés tous travaux pouvant dénaturer l'élément repéré.

Toute nouvelle construction proche[69] d'un de ces éléments bâtis repérés doit en assurer la mise en valeur.

Tout matériau non destiné à rester apparent devra être recouvert.

Sauf cas particulier s'inscrivant dans une démarche architecturale de qualité[70], les bâtiments et les clôtures devront être de conception simple.

1AUh.2.4.1. Aspect extérieur des constructions

Matériaux apparents et couleurs

En accord avec les cartes de teintes présentes au Titre 2 du présent règlement, les matériaux apparents et couleurs des façades principales des constructions (hors détails architecturaux et autres éléments de modénatures) devront :

- s'inspirer des coloris traditionnels, tout en choisissant un coloris parmi les teintes présentes sur la commune de localisation du projet (voir titre 2, chapitre A.IV.5 du présent règlement) :
    - de la pierre calcaire du Bessin (teintes dans les nuances de crème pouvant s'inspirer des teintes de la gamme de RAL 1013 à 1015),
    - ou du poudingue pourpré du Bessin (teintes dans les nuances de rouge et de violet pouvant s'inspirer des teintes de la gamme de RAL 3012 et 4002),
    - ou du schiste du Bessin (teintes dans les nuances de gris, de brun et d'ocres pouvant s'inspirer des teintes de la gamme de RAL 1000 à 1002, 1011, 1019 et 1024),
    - ou de la terre crue des murs en « masse » argileuse (teintes dans les nuances d'ocre et de rouge pouvant s'inspirer des teintes de la gamme de RAL 1024 et 3012),
    - ou de la brique de terre cuite, vernissé ou non (teintes dans les nuances d'orange, de rouge et de brun pouvant s'inspirer des teintes de la gamme de RAL 2001, 2012 et 3007),
    - ou bien des enduits traditionnels en chaux ou en ciment[71] (teintes insaturées contenant du gris),
    - ou bien être à parements bois non teintés à condition qu'il ne s'agisse pas d'un pastiche d'une architecture étrangère à la région (ex : chalet alpin…),
- ou s'intégrer dans le paysage environnant.

---

[69] Située en tout ou partie dans un rayon de 100 mètres depuis les bords extérieurs dudit élément et/ou située en covisibilité.

[70] Sont considérés comme relevant d'une démarche architecturale de qualité 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. L'avis de l'architecte du CAUE14 pourra être demandé par le service instructeur.

[71] A noter que le ciment est un matériau « peu respirant » qui peut perturber les échanges hygrométriques entre l'intérieur et l'extérieur de certains bâtiments.

Façade en pierres calcaires à Isigny-sur-Mer

Façade en schiste à Balleroy-sur-Drôme

Mur en poudingue pourpré à Cartigny-l'Epinay

Mur en terre crue au Molay-Littry

Façade en briques de terre cuite dont certaines sont vernissées au Molay-Littry

Façade en enduit traditionnel à la chaux à Trévières

Exemples de murs et façades du territoire

Plusieurs teintes différentes sont possibles sur une façade principale si le changement de teintes accompagne un changement de volume bâti ou pour un effet architectural autour des ouvertures.

La couleur blanche (teinte de la gamme de RAL 9010 ou teintes s'en approchant) en tant que composante principale du bâti est proscrite (hors détails architecturaux et autres éléments de modénatures).

Les bardages bois peints sont possibles s'ils sont peints avec une couleur autorisée localement.
Les panneaux solaires devront être harmonieusement intégrés au bâti environnant et à son environnement.

Couvertures et toitures

Les toits plats sont autorisés.

A l'exception des annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol et à l'exception des extensions, les toits en pente des nouvelles constructions, devront présenter des pentes au moins égales à 30°.

A l'exception des serres (pour les cultures, les piscines, etc.), les toits en pente devront être recouverts d'ardoises, de tuiles ou tuilettes en terre cuite, de zinc, ou bien d'un matériau non réfléchissant de teinte similaire.

Devantures et enseignes

Les devantures et enseignes devront présenter une sobriété, en harmonie avec les bâtiments environnants et la composition architecturale de la façade dans laquelle elles s'inscrivent.

Les couleurs vives et les éclairages excessifs sont interdits.

Extensions et annexes

Les extensions de bâtiment et la construction d'annexes devront :

- soit être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux,
- soit s'inscrire dans un projet architectural différent et contemporain.

1AUh.2.4.1. Aménagements extérieurs

Frontage

Le frontage devra être soigné.

Le porteur de projet devra pouvoir justifier de la prise en compte et de la réalisation des franges qualitatives prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (figuré particulier :).

Clôtures

Généralités

Les clôtures seront constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le bâti voisin afin de constituer une homogénéité d'ensemble.

Les clôtures sur rue peuvent être refusées si elles présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la configuration des voiries, de la visibilité ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Clôtures sur voies et emprises publiques

Sauf dispositions spécifiques contraires prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, sont interdits :

- Tous éléments de clôture d'une hauteur supérieure à 2 mètres par rapport au niveau du sol le plus haut,
- Les murs ne respectant pas les teintes définies pour les façades principales des constructions,
- Les murs sans couronnement,
- Les grillages souples, sauf s'ils sont doublés d'une haie,
- Les panneaux de béton bruts non teintés dans la masse (pleins ou évidés),
- Les soubassements maçonnés d'une hauteur supérieure à 1,20 mètre par rapport au niveau des voies et emprises publiques,
- Tous matériaux de fortune,
- L'usage de couleurs vives.

Clôtures en limites séparatives

Sauf dispositions spécifiques contraires prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, sont interdits

- Tous éléments de clôture d'une hauteur supérieure à 2 mètres par rapport au niveau du sol le plus haut,
- Tous éléments de fortune.

Schémas explicatifs de la hauteur maximale des clôtures dans le secteur 1AUh

Les haies (représentées dans le règlement graphique par les figurés suivants : ▬ et ▬ ▬) ne sont pas concernées par cette règle de hauteur.

Locaux et équipements techniques

Les compteurs électriques, boîtes aux lettres et autres éléments techniques similaires devront être inclus dans la clôture ou la construction.

En l'absence de local pour les bacs à déchets, un espace devra être aménagé sur la parcelle de sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis la voirie.

Les abris de fortune sont interdits.

ARTICLE 1AUH.2.5. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dans l'ensemble du secteur :

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation d'usage, d'extension ou de division de bâtiments existants à l'approbation du présent règlement.

1AUh.2.5.1. Le stationnement des véhicules (autres que vélos)

Le stationnement correspondant aux besoins des nouvelles constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

Ces obligations ne s'appliquent pas au stationnement groupé reporté ou lorsqu'il est démontré qu'il existe déjà des aires de stationnement accessibles et en capacité suffisante à proximité.

En application de l'article R111-14-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, lorsque les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

1AUh.2.5.2. Le stationnement des vélos

Un espace de stationnement sécurisé des vélos doit être inclus dans :

- tout ensemble d'habitations,
- toute opération de construction avec une autre vocation et comportant un parc de stationnement véhicules (autres que vélos).

Cet espace doit respecter les caractéristiques fixées par l'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R111-14-2 à R111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, à savoir :

- être couvert et éclairé,
- comporter un système de fermeture sécurisé,
- comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue,
- être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment,
- posséder :

  - pour les logements, une superficie équivalente à 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²,

  - pour les autres constructions, une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Ces obligations ne s'appliquent pas au stationnement groupé reporté ou lorsqu'il est démontré qu'il existe déjà des aires de stationnement accessibles et en capacité suffisante à proximité, sous réserve que ces stationnements respectent les caractéristiques fixées par l'arrêté du 13 juillet 2016.

ARTICLE 1AUH.2.6. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Dans l'ensemble du secteur :

Les espaces libres de constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager minimum. Les plantations existantes de qualité doivent y être préservées, notamment en limite séparative.

Au sein des espaces publics aménagés, les espèces végétales au pouvoir allergisant le plus faible possible devront être utilisées[72].

1AUh.2.6.1. Surface perméable

30% au moins de la surface des unités foncières de plus de 300 m² devront être laissés libres de tout obstacle à l'infiltration des eaux de pluie dans le sol (construction, terrasse imperméable…). Les aménagements perméables du sol (pavés non jointés, pavés drainants, graviers, parkings engazonnés, etc.) sont autorisés.

[72] *Cf. « Les plantes allergènes en Basse-Normandie, calendrier pollinique », édite par le Conseil Régional de Basse-Normandie https://www.normandie.ars.sante.fr/sites/default/2017-03/CalendrierPollinique-Basse-Normandie.pdf*

Peuvent déroger à cette règle les unités foncières disposant :

- soit d'un réservoir enterré ou intégré dans le bâti d'au moins 3 000 litres recueillant les eaux pluviales,
- soit de toitures végétalisées dont la projection au sol correspond à au moins la moitié de l'emprise au sol de l'ensemble des constructions.

1AUh.2.6.2. Haies identifiées

La valorisation économique ou énergétique du bois ne doit en aucun cas compromettre l'existence et la pérennité de la haie concernée.

Les travaux ou transformations sur les haies et arbres remarquables (repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par les figurés suivants : ▬ et ▲) doivent faire l'objet d'une obtention de déclaration préalable.

Concernant les haies (représentées dans le règlement graphique par les figurés suivants : ▬ et ▬ ▬) :

- L'entretien de la haie ne doit pas remettre en cause le maintien des trois strates présentes[73]. En cas de coupe à blanc, la haie doit obligatoirement pouvoir se régénérer naturellement ou faire l'objet, dans un délai d'un an, d'une replantation à l'aide d'essences végétales locales adaptées. Ces plantations doivent être entretenues et maintenues.
- La suppression de plus de 10 mètres de haies doit être compensée par la reconstitution à proximité d'un linéaire similaire de talus et de haies composées exclusivement d'essences végétales locales variées[74], afin de restituer ou d'améliorer l'intérêt de l'élément supprimé. Cette reconstitution devra être effectuée prioritairement sur les linéaires à créer identifiés par le figuré suivant : ▬ ▬).

Le nombre d'ouvertures de plus d'un mètre de large dans un même linéaire de haie identifié est limité à deux par tronçon de 100 mètres.

Un espace de 50 mètres minimum devra être respecté entre deux ouvertures dans un même linéaire de haie, hormis si ce linéaire mesure moins de 100 mètres.

ARTICLE 1AUH.2.7. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans l'ensemble du secteur :

Les constructions, installations et aménagements visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales devront s'intégrer dans leur environnement architectural, selon les conditions prévues par l'article L111-16 du Code de l'Urbanisme.

73

[74] Parmi les essences locales, en plus des essences bocagères, peuvent être plantées certaines essences ornementales, de manière éparse, dans les haies : Laurier tin (floraison hivernale), Cassis fleur, Photinia, Weigelia, Forsythia…

1AUH.3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 1AUH.3.1. CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Dans l'ensemble du secteur :

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).

1AUh.3.1.1. Voies

Les caractéristiques des voies doivent permettre une lutte efficace contre l'incendie et une bonne collecte des déchets (sauf disposition spécifique dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation) et répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s).

1AUh.3.1.2. Accès

Les caractéristiques des accès véhicules doivent permettre une lutte efficace contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s).

Les autorisations d'urbanisme pourront également être refusées ou n'être acceptées que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès véhicules à double-sens ou à sens unique prévus dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (figurés particuliers : ↔ et →) devront également permettre des cheminements doux dans les deux sens.

1AUh.3.1.3. Liaisons douces

Les cheminements doux, notamment ceux figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, doivent toujours être assurés sous forme de chemins, voies mixtes ou trottoirs, et en liaison avec les cheminements doux existants (le cas échéant).

ARTICLE 1AUH.3.2. CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Dans l'ensemble du secteur :

1AUh.3.2.1. 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.

En cas de projet d'installation d'activité économique, la délivrance du permis sera conditionnée à l'accord du syndicat d'alimentation en eau potable.

1AUh.3.2.2. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui suppose la production d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, sauf s'il n'y a pas de réseau collectif d'assainissement au droit de l'unité foncière concernée.

Dans ces cas, ces bâtiments doivent disposer d'un assainissement autonome ou semi-collectif aux normes en vigueur.

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

Eaux résiduaires liées aux activités

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit respecter les dispositions de l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique.

D'une manière générale tous types de rejets qui ne sont pas d'origine domestique devront être déclarés. Un prétraitement pourra être exigé.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'infiltration directe des eaux pluviales sur ledit terrain sans jamais faire obstacle à leur libre écoulement, ni augmenter le ruissellement et les nuisances par rapport à la situation initiale.

Des aménagements différents pourront être acceptés (exemples : rejet vers le réseau pluvial superficiel, rejet vers la canalisation publique de collecte, …) :

- si le terrain concerné se trouve dans une zone de risques liés aux inondations par remontée de nappe (trames , et sur le plan des risques (pièce n°4.3)),
- si les orientations d'aménagement et de programmation précisent des dispositions différentes,
- s'il est démontré que ceux susmentionnés sont techniquement irréalisables (nature du sol, topographie, etc.) ou induisent des nuisances pour des tiers,
- si le terrain mesure moins de 300 m²,
- s'il est mis en place un dispositif d'infiltration commun à plusieurs constructions sur différents terrains.

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

1AUh.3.2.3. Réseaux divers

L'enfouissement des lignes et conduites de distribution (électricité, télécommunication, fluides divers…) est obligatoire lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE 1AUH.3.3. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Dans l'ensemble du secteur :

Tout aménagement de nouvelle voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications électroniques.

Les constructeurs ou aménageurs doivent réaliser sur le terrain d'assiette de leur projet les fourreaux pour la desserte des constructions par les réseaux de communications électroniques. Les fourreaux devront être enfouis.

IV. SECTEUR 1AUE

Extrait du titre II, chapitre A.IV du règlement écrit « caractère général des zones » :

Le secteur **1AUe** est un secteur destiné à accueillir des équipements.

1AUE.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

ARTICLE 1AUE.1.1 INTERDICTION, AUTORISATION ET CONDITIONS DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Dans l'ensemble du secteur, sauf dispositions spécifiques contraires prévues par l'article 1AUe.1.2. :

Autorisation : ✓
Autorisation sous conditions : ∗
Interdiction : X

Destinations des constructions[75]	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction	Condition(s)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	∗	Constituer un centre équestre et être principalement destiné à une activité commerciale de loisir ou de tourisme.
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement	∗	Être lié et nécessaire au fonctionnement d'équipements d'intérêt collectif et services publics, Être situés à proximité immédiate de ces équipements d'intérêt collectif et services publics, Ne pas excéder 100 m² de surface de plancher.
	Hébergement	✓	

[75] Voir les destinations et sous-destinations dans le lexique des termes et acronymes employés dans le Titre 2.

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction	Condition(s)
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma	X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	
	Établissements d'enseignement	✓	
	Établissements de santé et d'action sociale	✓	
	Salles d'art et de spectacles	✓	
	Équipements sportifs	✓	
	Lieux de culte	✓	
	Autres équipements recevant du public	✓	

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction	Condition(s)
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	

ARTICLE 1AUE.1.2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DU SOL ET DE CERTAINES CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1AUe.1.2.1. Interdictions

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

Sont interdits :

- Les constructions et installations qui ne seraient pas compatibles avec les Orientations d'Aménagement et Programmation (secteur d'OAP représenté sur le règlement graphique (pièce n°4.2.*) par le figuré suivant 12-a),
- L'exploitation de carrières,
- Le stationnement isolé ou collectif de caravanes ou de mobil homes pour une durée supérieure à 3 mois, hors terrains aménagés, dans les conditions décrites à l'alinéa d de l'article R421-23 du code de l'urbanisme,
- Les dépôts de véhicules, de ferrailles, non liés à une activité en lien avec la destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

De plus, dans la bande d'inconstructibilité pour préserver un alignement bâti, identifiée au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (figuré particulier : , sur le règlement graphique (pièces n°4.2*)) :

Sont interdites toutes nouvelles constructions, sauf celles à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne pourraient, pour des raisons techniques, trouver place ailleurs.

De plus, dans les zones de risques liés aux inondations :

Risques liés aux inondations par remontée de nappe

- dans les différents secteurs de débordement de nappe (trame sur le plan des risques (pièce n°4.3)), sont interdites toutes nouvelles constructions.

De plus, dans les zones humides (figurés particuliers : et , sur le règlement graphique (pièce n°4.2.*), sous réserve d'une actualisation consultable sur le site https://carmen.developpement-durable.gouv.fr/8/zh.map) **:**

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

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

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

De plus, dans les zones de nuisances sonores identifiées au titre de l'article R151-53 5° du Code de l'Urbanisme (figuré particulier : , sur le règlement graphique (pièces n°4.2.*)) :

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

1AUe.1.2.2. Limitations

Dans les communes ou communes déléguées littorales :

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

Dans l'ensemble du secteur :

Sont autorisés sous conditions :

- L'ouverture à l'urbanisation des zones (secteur d'OAP représenté sur le règlement graphique (pièce n°4.2.*) par le figuré suivant 12-a), sous réserve :
  - de l'accord du syndicat d'alimentation en eau potable concerné,
  - de l'accord du gérant du service d'assainissement des eaux usées concerné, en cas de desserte de la zone par le réseau d'eaux usées collectif.
- La reconstruction après sinistre, sous réserve :
  - de concerner un bâtiment régulièrement édifié démoli ou détruit depuis moins de 10 ans, conformément à l'article L111-14 du Code de l'Urbanisme
  - de se faire à l'identique, dans le respect des implantations, emprises et volumes initiaux du bâtiment
  - de ne pas exposer les occupants ou les usagers de l'espace public à un risque certain et prévisible de nature à mettre en danger leur sécurité.
  - de ne pas être prohibée par le PPRM du bassin houiller de Littry[76].
- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sol, sous réserve d'être liés à des travaux d'aménagement d'espace public, à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.
- Les travaux ou transformations sur les éléments bâtis et naturels (repérés au titre de l'article L151-19 ou de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique (pièces n°4.2.*) par les figurés suivants : , , , , , , et), sous réserve d'avoir fait l'objet d'une déclaration préalable déposée auprès de l'autorité compétente et d'une autorisation de celle-ci.
Les travaux ou transformations déclarées pourront être refusées ou des adaptions exigées.
En cas d'infractions, les personnes sont passibles des amendes, peines et condamnations définies aux articles L480-1 à L480-14 du Code de l'Urbanisme.

- Dans les zones soumises à des risques d'inondations par remontée de nappe :
  - Dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 2,5 m (trames et sur le plan des risques (pièce n°4.3)), les constructeurs et aménageurs prendront les mesures techniques appropriés à la nature du sol afin d'adapter les réseaux, installations et constructions qu'ils projettent, notamment en ce qui concernent les sous-sols, l'infiltration des eaux pluviales et l'assainissement autonome (avis favorable du SPANC nécessaire) telles que :
    - La surélévation des équipements (chaudières, compteurs EDF…)
    - La réalisation des réseaux électriques descendants ;
    - La pose d'au moins un volet non électrique ;
    - L'utilisation des revêtements hydrofuges ou peu sensibles pour les sols et les murs ;
    - La mise en place des moyens d'occultation des voies d'eau et des entrées d'air ;
    - L'installation des clapets anti-retour sur les réseaux d'eaux usées ;
    - La réalisation de sous-sols étanches ;
    - La mise en place d'un système adapté pour prendre en compte les citernes contenant des produits polluants qui sont enterrés.

[76] Voir le Plan de Prévention des Risques Miniers du bassin houiller de Littry dans le Titre 2 du présent règlement.

- Dans les zones d'aléas retrait-gonflement des argiles identifiées comme moyennes et fortes (figurés particuliers : aléa moyen , aléa fort sur le plan des risques, pièce n°4.3) :
  - Le vendeur d'un terrain destiné à de la construction d'une maison individuelle, devra fournir une étude géotechnique.
  - Le constructeur d'une maison individuelle devra suivre une étude géotechnique de conception ou appliquer les dispositions constructives forfaitaires.

Dans les cônes de vue identifiés (figuré particulier : , sur le règlement graphique (pièces n°4.2.*)) :

Toute occupation du sol par une construction ou par de la végétation devra assurer le maintien de la vue sur le grand paysage depuis le point d'origine de la vue (c'est-à-dire le point commun aux deux lignes droites délimitant les cônes de vues, figuré particulier :).

1AUE.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALE, URBAINE ET ECOLOGIQUE

ARTICLE 1AUE.2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

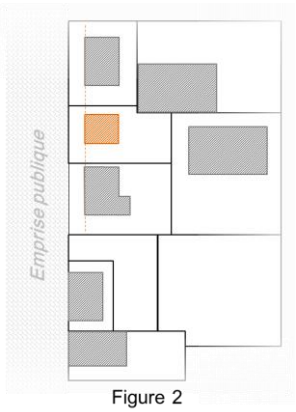
Dans l'ensemble du secteur :

Les constructions, en respectant les dispositions stipulées par le Code Civil (notamment les articles 675 à 681), seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale d'un mètre des limites séparatives.

Des implantations différentes pourront être admises :

- dans le cas d'implantations spécifiques définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- dans le cas d'extensions, sous réserve qu'elles soient réalisées dans le prolongement du bâtiment initial (figure 1),
- dans le cas de bâtiments voisins construits selon un alignement particulier, avec un recul identique à celui de ces bâtiments (figure 2).



Schémas explicatifs d'implantations différentes dans le secteur 1AUe

ARTICLE 1AUE.2.2. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS EXTERIEURS

Dans l'ensemble du secteur :

La qualité recherchée vise aussi bien l'implantation, les volumes, la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Lors de travaux sur les éléments bâtis repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par les figurés suivants : ▬, ▲ , seront refusés tous travaux pouvant dénaturer l'élément repéré.

Toute nouvelle construction proche[77] d'un de ces éléments bâtis repérés doit en assurer la mise en valeur.

Tout matériau non destiné à rester apparent devra être recouvert.

Sauf cas particulier s'inscrivant dans une démarche architecturale de qualité[78], les bâtiments et les clôtures devront être de conception simple.

1AUe.2.2.1. Aménagements extérieurs

Locaux et équipements techniques

Les compteurs électriques, boîtes aux lettres et autres éléments techniques similaires devront être inclus dans la clôture ou la construction.

En l'absence de local pour les bacs à déchets, un espace devra être aménagé sur la parcelle de sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis la voirie.

Les abris de fortune sont interdits.

ARTICLE 1AUE.2.3. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dans l'ensemble du secteur :

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation d'usage, d'extension ou de division de bâtiments existants à l'approbation du présent règlement.

1AUe.2.3.1. Le stationnement des véhicules (autres que vélos)

Le stationnement correspondant aux besoins des nouvelles constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

Ces obligations ne s'appliquent pas au stationnement groupé reporté ou lorsqu'il est démontré qu'il existe déjà des aires de stationnement accessibles et en capacité suffisante à proximité.

---

[77] Située en tout ou partie dans un rayon de 100 mètres depuis les bords extérieurs dudit élément et/ou située en covisibilité.

[78] Sont considérés comme relevant d'une démarche architecturale de qualité 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. L'avis de l'architecte du CAUE14 pourra être demandé par le service instructeur.

1AUe.2.3.2. Le stationnement des vélos

Un espace de stationnement sécurisé des vélos doit être inclus dans toute opération de construction comportant un parc de stationnement véhicules (autres que vélos).

Cet espace doit respecter les caractéristiques fixées par l'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R111-14-2 à R111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, à savoir :

- être couvert et éclairé,
- comporter un système de fermeture sécurisé,
- comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue,
- être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment,
- posséder :
  - pour les logements, une superficie équivalente à 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²,
  - pour les autres constructions, une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

ARTICLE 1AUE.2.4. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Dans l'ensemble du secteur :

Les espaces libres de constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager minimum. Les plantations existantes de qualité doivent y être préservées, notamment en limite séparative.

Au sein des espaces publics aménagés, les espèces végétales au pouvoir allergisant le plus faible possible devront être utilisées[79].

1AUe.2.4.1. Surface perméable

30% au moins de la surface des unités foncières de plus de 300 m² devront être laissés libres de tout obstacle à l'infiltration des eaux de pluie dans le sol (construction, terrasse imperméable…). Les aménagements perméables du sol (pavés non jointés, pavés drainants, graviers, parkings engazonnés, etc.) sont autorisés.

Peuvent déroger à cette règle les unités foncières disposant :

- soit d'un réservoir enterré ou intégré dans le bâti d'au moins 3 000 litres recueillant les eaux pluviales,
- soit de toitures végétalisées dont la projection au sol correspond à au moins la moitié de l'emprise au sol de l'ensemble des constructions.

[79] *Cf. « Les plantes allergènes en Basse-Normandie, calendrier pollinique », édite par le Conseil Régional de Basse-Normandie https://www.normandie.ars.sante.fr/sites/default/2017-03/CalendrierPollinique-Basse-Normandie.pdf*

Les espaces de stationnement devront être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols.

Dans les nouveaux parcs de stationnement destinés aux véhicules légers et présentant une surface[80] supérieure à 500 m², au moins 50% des emplacements devront être réalisés de façon à assurer l'infiltration des eaux pluviales dans le sol (pavés non jointés, pavés drainants, parkings engazonnés, etc.).

1AUe.2.4.2. Haies identifiées

La valorisation économique ou énergétique du bois ne doit en aucun cas compromettre l'existence et la pérennité de la haie concernée.

Les travaux ou transformations sur les haies et arbres remarquables (repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par les figurés suivants : ▬ et ▲) doivent faire l'objet d'une obtention de déclaration préalable.

Concernant les haies (représentées dans le règlement graphique par les figurés suivants : ▬ et ▬ ▬) :

- L'entretien de la haie ne doit pas remettre en cause le maintien des trois strates présentes[81]. En cas de coupe à blanc, la haie doit obligatoirement pouvoir se régénérer naturellement ou faire l'objet, dans un délai d'un an, d'une replantation à l'aide d'essences végétales locales adaptées. Ces plantations doivent être entretenues et maintenues.
- La suppression de plus de 10 mètres de haies doit être compensée par la reconstitution à proximité d'un linéaire similaire de talus et de haies composées exclusivement d'essences végétales locales variées[82], afin de restituer ou d'améliorer l'intérêt de l'élément supprimé. Cette reconstitution devra être effectuée prioritairement sur les linéaires à créer identifiés par le figuré suivant : ▬ ▬).

Le nombre d'ouvertures de plus d'un mètre de large dans un même linéaire de haie identifié est limité à deux par tronçon de 100 mètres.

Un espace de 50 mètres minimum devra être respecté entre deux ouvertures dans un même linéaire de haie, hormis si ce linéaire mesure moins de 100 mètres.

ARTICLE 1AUE 2.5. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans l'ensemble du secteur :

Les constructions, installations et aménagements visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales devront s'intégrer dans leur environnement architectural, selon les conditions prévues par l'article L111-16 du Code de l'Urbanisme.

---

[80] Superficie comprenant les emplacements et les voiries internes.

[81]

[82] Parmi les essences locales, en plus des essences bocagères, peuvent être plantées certaines essences ornementales, de manière éparse, dans les haies : Laurier tin (floraison hivernale), Cassis fleur, Photinia, Weigelia, Forsythia…

1AUE.3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 1AUE.3.1. CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Dans l'ensemble du secteur :

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).

1AUe.3.1.1. Voies

Les caractéristiques des voies doivent permettre une lutte efficace contre l'incendie et une bonne collecte des déchets (sauf disposition spécifique dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation) et répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s).

1AUe.3.1.2. Accès

Les caractéristiques des accès véhicules doivent permettre une lutte efficace contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s).

Les autorisations d'urbanisme pourront également être refusées ou n'être acceptées que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès véhicules à double-sens ou à sens unique prévus dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (figurés particuliers : ↔ et →) devront également permettre des cheminements doux dans les deux sens.

1AUe.3.1.3. Liaisons douces

Les cheminements doux, notamment ceux figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, doivent toujours être assurés sous forme de chemins, voies mixtes ou trottoirs, et en liaison avec les cheminements doux existants (le cas échéant).

ARTICLE 1AUE.3.2. CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Dans l'ensemble du secteur :

1AUe.3.2.1. 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.

En cas de projet d'installation d'activité économique, la délivrance du permis sera conditionnée à l'accord du syndicat d'alimentation en eau potable.

1AUe.3.2.2. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui suppose la production d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, sauf s'il n'y a pas de réseau collectif d'assainissement au droit de l'unité foncière concernée.

Dans ces cas, ces bâtiments doivent disposer d'un assainissement autonome ou semi-collectif aux normes en vigueur.

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

Eaux résiduaires liées aux activités

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit respecter les dispositions de l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique.

D'une manière générale tous types de rejets qui ne sont pas d'origine domestique devront être déclarés. Un prétraitement pourra être exigé.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'infiltration directe ou le recueil des eaux pluviales sur ledit terrain sans jamais faire obstacle à leur libre écoulement, ni augmenter le ruissellement et les nuisances par rapport à la situation initiale.

Des aménagements différents pourront être acceptés (exemples : rejet vers le réseau pluvial superficiel, rejet vers la canalisation publique de collecte, …) :

- si le terrain concerné se trouve dans une zone de risques liés aux inondations par remontée de nappe (trames , et sur le plan des risques (pièce n°4.3)),
- si les orientations d'aménagement et de programmation précisent des dispositions différentes,
- s'il est démontré que ceux susmentionnés sont techniquement irréalisables (nature du sol, topographie, etc.) ou induisent des nuisances pour des tiers,
- si le terrain mesure moins de 300 m²,
- s'il est mis en place un dispositif d'infiltration commun à plusieurs constructions sur différents terrains.

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

Toute construction dont l'emprise au sol excède 100 m² doit disposer d'un réservoir enterré (d'au moins 1000 litres par tranche de 100 m² d'emprise au sol) destiné à récupérer les eaux pluviales.

1AUe.3.2.3. Réseaux divers

L'enfouissement des lignes et conduites de distribution (électricité, télécommunication, fluides divers…) est obligatoire lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE 1AUE.3.3. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Dans l'ensemble du secteur :

Tout aménagement de nouvelle voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications électroniques.

Les constructeurs ou aménageurs doivent réaliser sur le terrain d'assiette de leur projet les fourreaux pour la desserte des constructions par les réseaux de communications électroniques. Les fourreaux devront être enfouis.

V. SECTEUR 1AUL

Extrait du titre II, chapitre A.IV du règlement écrit « caractère général des zones » :

Le secteur **1AUI** correspond à des espaces destinés à accueillir des constructions à vocation d'activités touristiques et/ou de loisirs au sein de la zone urbaine.

1AUL.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1AUL.1.1 INTERDICTION, AUTORISATION ET CONDITIONS DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Dans l'ensemble du secteur, sauf dispositions spécifiques contraires prévues par l'article 1AUI.1.2. :

Autorisation : ✓
Autorisation sous conditions : ∗
Interdiction : X

Destinations des constructions[83]	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction	Condition(s)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	∗	Constituer un centre équestre et être principalement destiné à une activité commerciale de loisir ou de tourisme.
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement	∗	Être lié et nécessaire au fonctionnement d'activités autorisées dans le secteur, Être situés à proximité immédiate du lieu où s'exerce cette activité, Ne pas excéder 100 m² de surface de plancher.
	Hébergement	∗	Être lié au fonctionnement d'activités autorisées dans le secteur.

[83] Voir les destinations et sous-destinations dans le lexique des termes et acronymes employés dans le Titre 2.

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction	Condition(s)
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	*	Être lié au fonctionnement d'activités autorisées dans le secteur, Être exclusivement destiné à la clientèle de ces activités.
	Restauration	✓	
	Commerce de gros	X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	✓	
	Cinéma	✓	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	
	Établissements d'enseignement	✓	
	Établissements de santé et d'action sociale	✓	
	Salles d'art et de spectacles	✓	
	Équipements sportifs	✓	
	Lieux de culte	X	
	Autres équipements recevant du public	✓	

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction	Condition(s)
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	Industrie	X	
	Entrepôt	*	Être lié et nécessaire au fonctionnement d'activités autorisées dans le secteur, Être situés à proximité immédiate du lieu où s'exerce cette activité, Ne pas excéder 200 m² de surface de plancher.
	Bureau	*	Être lié et nécessaire au fonctionnement d'activités autorisées dans le secteur, Être situés à proximité immédiate du lieu où s'exerce cette activité, Ne pas excéder 200 m² de surface de plancher.
	Centre de congrès et d'exposition	✓	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	

ARTICLE 1AUL.1.2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DU SOL ET DE CERTAINES CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1AUl.1.2.1. Interdictions

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

Sont interdits :

- Les constructions et installations qui ne seraient pas compatibles avec les Orientations d'Aménagement et Programmation (secteur d'OAP représenté sur le règlement graphique (pièce n°4.2.*) par le figuré suivant 12-a),
- L'exploitation de carrières,
- Les dépôts de véhicules, de ferrailles non liés à une activité.

De plus, dans les zones de risques liés aux inondations :

Risques liés aux inondations par remontée de nappe

- dans les différents secteurs de débordement de nappe (trame sur le plan des risques (pièce n°4.3)), sont interdites toutes nouvelles constructions.

De plus, dans les zones humides (figurés particuliers : et , sur le règlement graphique (pièce n°4.2.*), sous réserve d'une actualisation consultable sur le site https://carmen.developpement-durable.gouv.fr/8/zh.map) **:**

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

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

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

De plus, dans les zones de nuisances sonores identifiées au titre de l'article R151-53 5° du Code de l'Urbanisme (figuré particulier : , sur le règlement graphique (pièces n°4.2*)) :

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

1AUI.1.2.2. Limitations

Dans les communes ou communes déléguées littorales :

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

Dans l'ensemble du secteur :

Sont autorisés sous conditions :

- L'ouverture à l'urbanisation des zones (secteur d'OAP représenté sur le règlement graphique (pièce n°4.2.*) par le figuré suivant 12-a), sous réserve :
  - de l'accord du syndicat d'alimentation en eau potable concerné,
  - de l'accord du gérant du service d'assainissement des eaux usées concerné, en cas de desserte de la zone par le réseau d'eaux usées collectif.
- La reconstruction après sinistre, sous réserve :
  - de concerner un bâtiment régulièrement édifié démoli ou détruit depuis moins de 10 ans, conformément à l'article L111-14 du Code de l'Urbanisme
  - de se faire à l'identique, dans le respect des implantations, emprises et volumes initiaux du bâtiment
  - de ne pas exposer les occupants ou les usagers de l'espace public à un risque certain et prévisible de nature à mettre en danger leur sécurité.
  - de ne pas être prohibée par le PPRM du bassin houiller de Littry[84].
- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sol, sous réserve d'être liés à des travaux de réseaux (énergie, transports, etc.) et d'espace public (voiries, etc.), à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales,
- Les résidences démontables de loisirs, campings, parcs résidentiels de loisirs, ou habitations légères de loisirs (bungalows, etc.), sous réserve d'être accompagnés de plantations d'essences végétales locales variées[85], favorisant leur intégration paysagère,
- Les travaux ou transformations sur les éléments bâtis et naturels (repérés au titre de l'article L151-19 ou de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique (pièces n°4.2.*) par les figurés suivants : , , , , , et), sous réserve d'avoir fait l'objet d'une déclaration préalable déposée auprès de l'autorité compétente et d'une autorisation de celle-ci.
  Les travaux ou transformations déclarées pourront être refusées ou des adaptions exigées.
  En cas d'infractions, les personnes sont passibles des amendes, peines et condamnations définies aux articles L480-1 à L480-14 du Code de l'Urbanisme.

- Dans les zones soumises à des risques d'inondations par remontée de nappe :
  - Dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 2,5 m (trames et sur le plan des risques (pièce n°4.3)), les constructeurs et aménageurs prendront les mesures techniques appropriés à la nature du sol afin d'adapter les réseaux, installations et constructions qu'ils projettent, notamment en ce qui concernent les sous-sols, l'infiltration des eaux pluviales et l'assainissement autonome (avis favorable du SPANC nécessaire) telles que :
    - La surélévation des équipements (chaudières, compteurs EDF…)
    - La réalisation des réseaux électriques descendants ;
    - La pose d'au moins un volet non électrique ;
    - L'utilisation des revêtements hydrofuges ou peu sensibles pour les sols et les murs ;
    - La mise en place des moyens d'occultation des voies d'eau et des entrées d'air ;

---

[84] Voir le Plan de Prévention des Risques Miniers du bassin houiller de Littry dans le Titre 2 du présent règlement.

[85] Parmi les essences locales, en plus des essences bocagères, peuvent être plantées certaines essences ornementales, de manière éparse, dans les haies : Laurier tin (floraison hivernale), Cassis fleur, Photinia, Weigelia, Forsythia…

- L'installation des clapets anti-retour sur les réseaux d'eaux usées ;
- La réalisation de sous-sols étanches ;
- La mise en place d'un système adapté pour prendre en compte les citernes contenant des produits polluants qui sont enterrés.

- Dans les zones d'aléas retrait-gonflement des argiles identifiées comme moyennes et fortes (figurés particuliers : aléa moyen , aléa fort sur le plan des risques, pièce n°4.3) :
  - Le vendeur d'un terrain destiné à de la construction d'une maison individuelle, devra fournir une étude géotechnique.
  - Le constructeur d'une maison individuelle devra suivre une étude géotechnique de conception ou appliquer les dispositions constructives forfaitaires.

1AUL.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALE, URBAINE ET ECOLOGIQUE

ARTICLE 1AUL.2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'ensemble du secteur :

Les constructions devront être implantées :

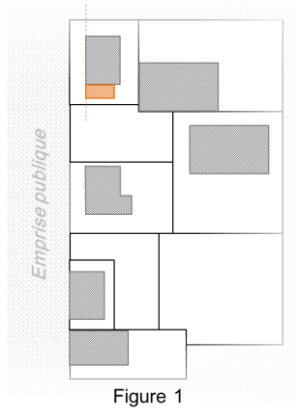
- soit à l'alignement des voies, des emprises publiques et des emplacements réservés à la réalisation de voies ou emprises publiques,
- soit à une distance minimale de cinq mètres.

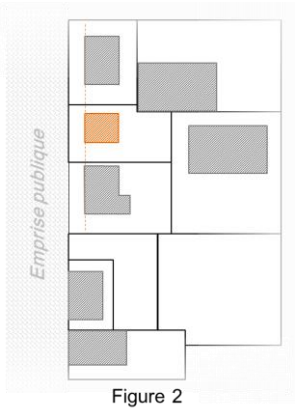
Des implantations différentes pourront être admises ou imposées :

- dans le cas d'implantations spécifiques définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- dans le cas d'extensions, sous réserve qu'elles soient réalisées dans le prolongement du bâtiment initial (figure 1),
- dans le cas de bâtiments voisins construits selon un alignement particulier, avec un recul identique à celui de ces bâtiments (figure 2).
- dans le cas d'équipements d'intérêt collectif,
- dans le cas où une implantation à l'alignement nuirait à la sécurité des usagers de l'espace public ou à la continuité d'un cheminement doux identifié,
- dans le cas où un projet de construction est envisagé sur une parcelle située à l'angle de 2 voies publiques, la construction pourra s'implanter au double alignement sauf si le projet engendre des conditions de visibilité qui remettraient en cause la sécurité de la circulation,
- dans le cas d'une isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant ou autorisé avant la date d'approbation du présent règlement, sous réserve de ne pas nuire à la sécurité des usagers de l'espace public ou à la continuité d'un cheminement doux identifié et de ne pas aller à l'encontre des normes d'accessibilité pour les PMR[86], en application du décret 2016-802 du 15 juin 2016,

[86] PMR : Personnes à Mobilité Réduite.

- dans le cas où les terrains sont concernés par une marge de recul (figurés particuliers : ▭ et ⬚ , sur le règlement graphique (pièces n°4.2.*)). Dans ces marges de recul, toute construction nouvelle est interdite. Par contre, la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration des constructions existantes dans ces espaces à la date d'approbation du PLU, ainsi que leur extension si elle ne réduit pas encore la marge, peuvent être autorisés. Une telle possibilité ne sera pas donnée dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison des dangers résultant de leur implantation.





Schémas explicatifs d'implantations différentes dans le secteur 1AUI

ARTICLE 1AUL.2.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans l'ensemble du secteur :

Les constructions devront être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à cinq mètres ou plus des limites séparatives.

Des implantations différentes pourront être admises :

- dans le cas d'implantations spécifiques définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- dans le cas d'extensions, sous réserve qu'elles soient réalisées dans le prolongement du bâtiment initial,
- dans le cas de bâtiments voisins construits selon un alignement particulier, avec un recul identique à celui de ces bâtiments,
- dans le cas d'équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUL.2.3. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble du secteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain avant travaux au milieu de la construction.

La hauteur des constructions ne pourra excéder 15 mètres.

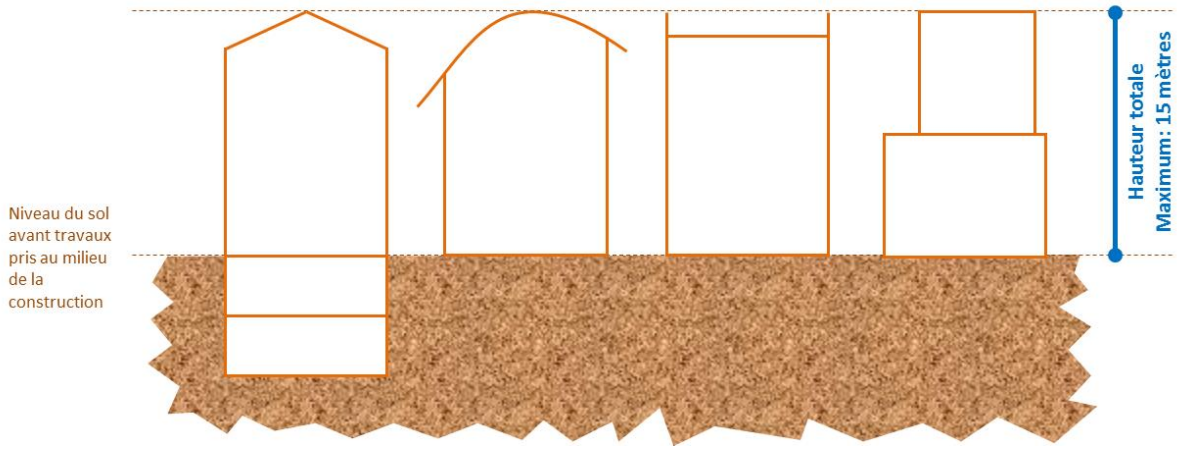


Schéma explicatif de la hauteur maximale des constructions dans le secteur 1AUl

Des hauteurs différentes à celles établies pourront être acceptées :

- Dans le cas de hauteurs spécifiques définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- Dans le cas d'ouvrages techniques (cheminée, antenne, etc.) et/ou d'intérêt collectif (antenne, château d'eau, tour de séchage de gaines incendie, etc.) qui pourront présenter une hauteur supérieure aux règles établies,
- Dans le cas d'une nouvelle construction principale s'inscrivant entre deux constructions voisines déjà existantes qui pourra présenter une hauteur supérieure aux règles établies sous réserve de respecter les mêmes volumes et la même hauteur que lesdites constructions voisines déjà existantes,
- Dans le cas d'extensions d'une construction initiale déjà existante qui pourront présenter une hauteur supérieure aux règles établies sous réserve de respecter les mêmes volumes et la même hauteur que ladite construction initiale déjà existante.

ARTICLE 1AUL.2.4. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS EXTERIEURS

Dans l'ensemble du secteur :

La qualité recherchée vise aussi bien l'implantation, les volumes, la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Tout matériau non destiné à rester apparent devra être recouvert.

Sauf cas particulier s'inscrivant dans une démarche architecturale de qualité[87], les bâtiments et les clôtures devront être de conception simple.

[87] Sont considérés comme relevant d'une démarche architecturale de qualité 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. L'avis de l'architecte du CAUE14 pourra être demandé par le service instructeur.

1AUI.2.4.1. Aspect extérieur des constructions

Matériaux apparents et couleurs

Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage, on privilégiera notamment des teintes neutres. Les couleurs vives ne sont autorisées que pour les menuiseries, les éléments de superstructure, les enseignes et les évènements architecturaux.

La couleur blanche (teinte de la gamme de RAL 9010 ou teintes s'en approchant) en tant que composante principale du bâti est proscrite (hors détails architecturaux et autres éléments de modénatures).

Les panneaux solaires devront être harmonieusement intégrés au bâti environnant et à son environnement.

Devantures et enseignes

Les devantures et enseignes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments environnants et la composition architecturale de la façade dans laquelle elles s'inscrivent.

1AUI.2.4.2. Aménagements extérieurs

Frontage

Le frontage devra être soigné.

Le porteur de projet devra pouvoir justifier de la prise en compte et de la réalisation des franges qualitatives prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (figuré particulier :).

Clôtures

Généralités

Les clôtures seront constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le bâti voisin afin de constituer une homogénéité d'ensemble.

Les clôtures sur rue peuvent être refusées si elles présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la configuration des voiries, de la visibilité ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Clôtures sur voies et emprises publiques

Sauf dispositions spécifiques contraires prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, sont interdits :

- Tous éléments de clôture d'une hauteur supérieure à 2 mètres par rapport au niveau du sol le plus haut,
- Les murs ne respectant pas les teintes définies pour les façades principales des constructions,
- Les murs sans couronnement,
- Les grillages souples, sauf s'ils sont doublés d'une haie,
- Les panneaux de béton bruts non teintés dans la masse (pleins ou évidés),
- Les soubassements maçonnés d'une hauteur supérieure à 1,20 mètre par rapport au niveau des voies et emprises publiques,
- Tous matériaux de fortune,
- L'usage de couleurs vives.

Clôtures en limites séparatives

Sauf dispositions spécifiques contraires prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, sont interdits

- Tous éléments de clôture d'une hauteur supérieure à 2 mètres par rapport au niveau du sol le plus haut,
- Tous éléments de fortune.

Schémas explicatifs de la hauteur maximale des clôtures dans le secteur 1AUI

Les haies (représentées dans le règlement graphique par les figurés suivants : ▬ et ▬ ▬) ne sont pas concernées par cette règle de hauteur.

Locaux et équipements techniques

Les compteurs électriques, boîtes aux lettres et autres éléments techniques similaires devront être inclus dans la clôture ou la construction.

En l'absence de local pour les bacs à déchets, un espace devra être aménagé sur la parcelle de sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis la voirie.

Les abris de fortune sont interdits.

ARTICLE 1AUL.2.5. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dans l'ensemble du secteur :

1AUI.2.5.1. Le stationnement des véhicules (autres que vélos)

Le stationnement correspondant aux besoins des nouvelles constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

Ces obligations ne s'appliquent pas au stationnement groupé reporté ou lorsqu'il est démontré qu'il existe déjà des aires de stationnement accessibles et en capacité suffisante à proximité.

En application de l'article R111-14-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, lorsque les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

1AUI.2.5.2. Le stationnement des vélos

Un espace de stationnement sécurisé des vélos doit être inclus dans toute opération de construction comportant un parc de stationnement véhicules (autres que vélos).

Cet espace doit respecter les caractéristiques fixées par l'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R111-14-2 à R111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, à savoir :

- être couvert et éclairé,
- comporter un système de fermeture sécurisé,
- comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue,
- être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment,
- posséder :
  - pour les logements, une superficie équivalente à 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²,
  - pour les autres constructions, une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Ces obligations ne s'appliquent pas au stationnement groupé reporté ou lorsqu'il est démontré qu'il existe déjà des aires de stationnement accessibles et en capacité suffisante à proximité, sous réserve que ces stationnements respectent les caractéristiques fixées par l'arrêté du 13 juillet 2016.

ARTICLE 1AUL.2.6. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Dans l'ensemble du secteur :

Les espaces libres de constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager minimum. Les plantations existantes de qualité doivent y être préservées, notamment en limite séparative.

Au sein des espaces publics aménagés, les espèces végétales au pouvoir allergisant le plus faible possible devront être utilisées[88].

1AUI.2.6.1. Surface perméable

30% au moins de la surface des unités foncières de plus de 300 m² devront être laissés libres de tout obstacle à l'infiltration des eaux de pluie dans le sol (construction, terrasse imperméable…). Les aménagements perméables du sol (pavés non jointés, pavés drainants, graviers, parkings engazonnés, etc.) sont autorisés.

Peuvent déroger à cette règle les unités foncières disposant :

- soit d'un réservoir enterré ou intégré dans le bâti d'au moins 3 000 litres recueillant les eaux pluviales,
- soit de toitures végétalisées dont la projection au sol correspond à au moins la moitié de l'emprise au sol de l'ensemble des constructions.

[88] *Cf. « Les plantes allergènes en Basse-Normandie, calendrier pollinique », édite par le Conseil Régional de Basse-Normandie https://www.normandie.ars.sante.fr/sites/default/2017-03/CalendrierPollinique-Basse-Normandie.pdf*

Les espaces de stationnement devront être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols.

Dans les nouveaux parcs de stationnement destinés aux véhicules légers et présentant une surface[89] supérieure à 500 m², au moins 50% des emplacements devront être réalisés de façon à assurer l'infiltration des eaux pluviales dans le sol (pavés non jointés, pavés drainants, parkings engazonnés, etc.).

1AUl.2.6.2. Haies identifiées

La valorisation économique ou énergétique du bois ne doit en aucun cas compromettre l'existence et la pérennité de la haie concernée.

Les travaux ou transformations sur les haies et arbres remarquables (repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par les figurés suivants : ▬ et ▲) doivent faire l'objet d'une obtention de déclaration préalable.

Concernant les haies (représentées dans le règlement graphique par les figurés suivants : ▬ et ▬ ▬) :

- L'entretien de la haie ne doit pas remettre en cause le maintien des trois strates présentes[90]. En cas de coupe à blanc, la haie doit obligatoirement pouvoir se régénérer naturellement ou faire l'objet, dans un délai d'un an, d'une replantation à l'aide d'essences végétales locales adaptées. Ces plantations doivent être entretenues et maintenues.
- La suppression de plus de 10 mètres de haies doit être compensée par la reconstitution à proximité d'un linéaire similaire de talus et de haies composées exclusivement d'essences végétales locales variées[91], afin de restituer ou d'améliorer l'intérêt de l'élément supprimé. Cette reconstitution devra être effectuée prioritairement sur les linéaires à créer identifiés par le figuré suivant : ▬ ▬).

Le nombre d'ouvertures de plus d'un mètre de large dans un même linéaire de haie identifié est limité à deux par tronçon de 100 mètres.

Un espace de 50 mètres minimum devra être respecté entre deux ouvertures dans un même linéaire de haie, hormis si ce linéaire mesure moins de 100 mètres.

ARTICLE 1AUL.2.7. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans l'ensemble du secteur :

Les constructions, installations et aménagements visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales devront s'intégrer dans leur environnement architectural, selon les conditions prévues par l'article L111-16 du Code de l'Urbanisme.

---

[89] Superficie comprenant les emplacements et les voiries internes.

[90]

[91] Parmi les essences locales, en plus des essences bocagères, peuvent être plantées certaines essences ornementales, de manière éparse, dans les haies : Laurier tin (floraison hivernale), Cassis fleur, Photinia, Weigelia, Forsythia…

1AUL.3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 1AUL.3.1. CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Dans l'ensemble du secteur :

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).

1AUI.3.1.1. Voies

Les caractéristiques des voies doivent permettre une lutte efficace contre l'incendie et une bonne collecte des déchets (sauf disposition contraire dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation) et répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s).

1AUI.3.1.2. Accès

Les caractéristiques des accès véhicules doivent permettre une lutte efficace contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s).

Les autorisations d'urbanisme pourront également être refusées ou n'être acceptées que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès véhicules à double-sens ou à sens unique prévus dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (figurés particuliers : ↔ et →) devront également permettre des cheminements doux dans les deux sens.

Liaisons douces :

Les cheminements doux, notamment ceux figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, doivent toujours être assurés sous forme de chemins, voies mixtes ou trottoirs, et en liaison avec les cheminements doux existants (le cas échéant).

ARTICLE 1AUL.3.2. CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Dans l'ensemble du secteur :

1AUI.3.2.1. 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.

En cas de projet d'installation d'activité économique, la délivrance du permis sera conditionnée à l'accord du syndicat d'alimentation en eau potable.

1AUI.3.2.2. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui suppose la production d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, sauf s'il n'y a pas de réseau collectif d'assainissement au droit de l'unité foncière concernée.

Dans ces cas, ces bâtiments doivent disposer d'un assainissement autonome ou semi-collectif aux normes en vigueur.

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

Eaux résiduaires liées aux activités

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit respecter les dispositions de l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique.

D'une manière générale tous types de rejets qui ne sont pas d'origine domestique devront être déclarés. Un prétraitement pourra être exigé.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'infiltration directe des eaux pluviales sur ledit terrain sans jamais faire obstacle à leur libre écoulement, ni augmenter le ruissellement et les nuisances par rapport à la situation initiale.

Des aménagements différents pourront être acceptés (exemples : rejet vers le réseau pluvial superficiel, rejet vers la canalisation publique de collecte, …) :

- si le terrain concerné se trouve dans une zone de risques liés aux inondations par remontée de nappe (trames , et sur le plan des risques (pièce n°4.3)),
- si les orientations d'aménagement et de programmation précisent des dispositions différentes,
- s'il est démontré que ceux susmentionnés sont techniquement irréalisables (nature du sol, topographie, etc.) ou induisent des nuisances pour des tiers,
- si le terrain mesure moins de 300 m²,
- s'il est mis en place un dispositif d'infiltration commun à plusieurs constructions sur différents terrains.

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

1AUI.3.2.3. Réseaux divers

L'enfouissement des lignes et conduites de distribution (électricité, télécommunication, fluides divers…) est obligatoire lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE 1AUL.3.3. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Dans l'ensemble du secteur :

Tout aménagement de nouvelle voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications électroniques.

Les constructeurs ou aménageurs doivent réaliser sur le terrain d'assiette de leur projet les fourreaux pour la desserte des constructions par les réseaux de communications électroniques. Les fourreaux devront être enfouis.

VI. SECTEUR 1AUX

Extrait du titre II, chapitre A.IV du règlement écrit « caractère général des zones » :

Le secteur **1AUx** correspond à des espaces qui accueilleront des constructions à vocation d'activités économiques. Il est destiné à des activités qui, par leur nature, leur taille ou les nuisances éventuelles qu'elles induisent, ne peuvent trouver place dans un quartier à vocation principale d'habitat. Le secteur 1AUx comprend un sous-secteur : 1AUxc.

- Le sous-secteur **1AUxc** correspond aux espaces qui accueilleront des constructions à vocations d'activités économiques dédiées aux commerces pour le grand public.

1AUX.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1AUX.1.1 INTERDICTION, AUTORISATION ET CONDITIONS DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Dans l'ensemble du secteur, sauf dispositions spécifiques contraires prévues par l'article 1AUx.1.2. :

Autorisation : ✓
Autorisation sous conditions : ∗
Interdiction : X

Destinations des constructions[92]	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction		Condition(s)
		1AUx « pur »	1AUxc	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	∗	X	Être lié et nécessaire au fonctionnement d'activités commerciales autorisées dans le secteur. Être compatible de par sa nature avec l'exercice des fonctions urbaines environnantes. **Dans le sous-secteur 1AUxc :** Sous-destination interdite.
	Exploitation forestière	X	X	

[92] Voir les destinations et sous-destinations dans le lexique des termes et acronymes employés dans le Titre 2.

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction		Condition(s)
		1AUx « pur »	1AUxc	
Habitation	Logement	*	*	Être lié et nécessaire au fonctionnement d'activités autorisées dans le secteur, Être intégrés dans le volume principal du bâtiment d'activités, Ne pas excéder 60 m² de surface de plancher.
	Hébergement	X	X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	*	✓	Sont autorisés en zone Ux : - Les commerces de détails et les activités artisanales affiliées à une activité commerciale de vente de biens ou de services, présentant une surface de plancher dédiée supérieure à 250 m² ; - Les autres activités artisanales sans condition de surface.
	Restauration	✓	✓	
	Commerce de gros	*	X	Les nouvelles constructions doivent présenter une surface de plancher dédiée supérieure à 250 m². **Dans le sous-secteur 1AUxc :** Sous-destination interdite.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	*	*	Les nouvelles constructions doivent présenter une surface de plancher dédiée supérieure à 250 m².
	Hébergement hôtelier et touristique	✓	✓	
	Cinéma	✓	✓	

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction		Condition(s)
		1AUx « pur »	1AUxc	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓	
	Établissements d'enseignement	✓	✓	
	Établissements de santé et d'action sociale	✓	✓	
	Salles d'art et de spectacles	✓	✓	
	Équipements sportifs	✓	✓	
	Lieux de culte	X	X	
	Autres équipements recevant du public	✓	✓	
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	Industrie	✓	X	**Dans le sous-secteur 1AUxc :** Sous-destination interdite.
	Entrepôt	✓	✓	
	Bureau	✓	✓	
	Centre de congrès et d'exposition	✓	✓	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✓	X	

ARTICLE 1AUX.1.2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DU SOL ET DE CERTAINES CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1AUx.1.2.1. Interdictions

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

Sont interdits :

- Les constructions et installations qui ne seraient pas compatibles avec les Orientations d'Aménagement et Programmation (secteur d'OAP représenté sur le règlement graphique (pièce n°4.2.*) par le figuré suivant 12-a),
- L'exploitation de carrières,
- Le stationnement isolé ou collectif de caravanes ou de mobil homes non lié à une activité pour une durée supérieure à 3 mois dans les conditions décrites à l'alinéa d de l'article R421-23 du code de l'urbanisme,
- Les résidences démontables de loisirs ou constituant un habitat permanent, campings, parcs résidentiels de loisirs, ou habitations légères de loisirs (bungalows, etc.),
- Les dépôts de véhicules, de ferrailles non liés à une activité.

De plus, dans la bande d'inconstructibilité de part et d'autre des axes classés à grande circulation, identifiée au titre de l'article L111-6 ou au titre de l'article L111-8 du Code de l'Urbanisme (figuré particulier : , sur le règlement graphique (pièces n°4.2.*)) :

Sont interdites toutes nouvelles constructions, sauf celles prévues par les dispositions dérogatoires mentionnées aux articles L111-7 et suivants du Code de l'Urbanisme.

De plus, dans la bande d'inconstructibilité pour préserver un alignement bâti, identifiée au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (figuré particulier : , sur le règlement graphique (pièces n°4.2.*)) :

Sont interdites toutes nouvelles constructions, sauf celles à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne pourraient, pour des raisons techniques, trouver place ailleurs.

De plus, dans les zones de risques liés aux inondations :

Risques liés aux inondations par remontée de nappe

- dans les différents secteurs de débordement de nappe (trame sur le plan des risques (pièce n°4.3)), sont interdites toutes nouvelles constructions.

De plus, dans les zones humides (figurés particuliers : et , sur le règlement graphique (pièce n°4.2.*), sous réserve d'une actualisation consultable sur le site https://carmen.developpement-durable.gouv.fr/8/zh.map) **:**

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

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

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

De plus, dans les périmètres de protections établis autour de captages d'eau potable, au titre de l'article R151-53 8° du Code de l'Urbanisme :

Les périmètres de protection rapprochée et éloignée font l'objet de figurés particuliers : respectivement et , sur le plan des servitudes d'utilité publique (pièce n°5.2.2).

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

De plus, dans les zones de nuisances sonores identifiées au titre de l'article R151-53 5° du Code de l'Urbanisme (figuré particulier : , sur le règlement graphique (pièces n°4.2.*)) :

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

1AUx.1.2.2. Limitations

Dans les communes ou communes déléguées littorales :

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

Dans l'ensemble du secteur :

Sont autorisés sous conditions :

- L'ouverture à l'urbanisation des zones (secteur d'OAP représenté sur le règlement graphique (pièce n°4.2.*) par le figuré suivant 12-a), sous réserve :
  - de l'accord du syndicat d'alimentation en eau potable concerné,
  - de l'accord du gérant du service d'assainissement des eaux usées concerné, en cas de desserte de la zone par le réseau d'eaux usées collectif.
- La reconstruction après sinistre, sous réserve :
  - de ne porter ni sur une construction à destination d'activité agricole ou forestière, ni sur une construction à destination d'habitation (autre que les constructions à sous-destination de logement telles que prévues à l'article 1AUx.1.1.).
  - de concerner un bâtiment régulièrement édifié démoli ou détruit depuis moins de 10 ans, conformément à l'article L111-14 du Code de l'Urbanisme
  - de se faire à l'identique, dans le respect des implantations, emprises et volumes initiaux du bâtiment
  - de ne pas exposer les occupants ou les usagers de l'espace public à un risque certain et prévisible de nature à mettre en danger leur sécurité.
  - de ne pas être prohibée par le PPRM du bassin houiller de Littry[93].
- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sol, sous réserve d'être liés à des travaux de réseaux (énergie, transports, etc.) et d'espace public (voiries, etc.), à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales,
- Les travaux ou transformations sur les éléments bâtis et naturels (repérés au titre de l'article L151-19 ou de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique (pièces n°4.2.*) par les figurés suivants : , , , , , et), sous réserve d'avoir fait l'objet d'une déclaration préalable déposée auprès de l'autorité compétente et d'une autorisation de celle-ci.
Les travaux ou transformations déclarées pourront être refusées ou des adaptions exigées.
En cas d'infractions, les personnes sont passibles des amendes, peines et condamnations définies aux articles L480-1 à L480-14 du Code de l'Urbanisme.

- Dans les zones soumises à des risques d'inondations par remontée de nappe :
  - Dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 2,5 m (trames et sur le plan des risques (pièce n°4.3)), les constructeurs et aménageurs prendront les mesures techniques appropriés à la nature du sol afin d'adapter les réseaux, installations et constructions qu'ils projettent, notamment en ce qui concernent les sous-sols, l'infiltration des eaux pluviales et l'assainissement autonome (avis favorable du SPANC nécessaire) telles que :
    - La surélévation des équipements (chaudières, compteurs EDF…)
    - La réalisation des réseaux électriques descendants ;
    - La pose d'au moins un volet non électrique ;
    - L'utilisation des revêtements hydrofuges ou peu sensibles pour les sols et les murs ;
    - La mise en place des moyens d'occultation des voies d'eau et des entrées d'air ;
    - L'installation des clapets anti-retour sur les réseaux d'eaux usées ;
    - La réalisation de sous-sols étanches ;
    - La mise en place d'un système adapté pour prendre en compte les citernes contenant des produits polluants qui sont enterrés.

[93] Voir le Plan de Prévention des Risques Miniers du bassin houiller de Littry dans le Titre 2 du présent règlement.

- Dans les zones d'aléas retrait-gonflement des argiles identifiées comme moyennes et fortes (figurés particuliers : aléa moyen , aléa fort sur le plan des risques, pièce n°4.3) :
  - Le vendeur d'un terrain destiné à de la construction d'une maison individuelle, devra fournir une étude géotechnique.
  - Le constructeur d'une maison individuelle devra suivre une étude géotechnique de conception ou appliquer les dispositions constructives forfaitaires.

1AUX.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALE, URBAINE ET ECOLOGIQUE

ARTICLE 1AUX.2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'ensemble du secteur :

Les constructions devront être implantées :

- soit à l'alignement des voies, des emprises publiques et des emplacements réservés à la réalisation de voies ou emprises publiques,
- soit à une distance minimale de cinq mètres.

Des implantations différentes pourront être admises ou imposées :

- dans le cas d'implantations spécifiques définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- dans le cas d'extensions, sous réserve qu'elles soient réalisées dans le prolongement du bâtiment initial (figure 1),
- dans le cas de bâtiments voisins construits selon un alignement particulier, avec un recul identique à celui de ces bâtiments (figure 2),
- dans le cas d'équipements d'intérêt collectif,
- dans le cas où une implantation à l'alignement nuirait à la sécurité des usagers de l'espace public ou à la continuité d'un cheminement doux identifié,
- dans le cas où un projet de construction est envisagé sur une parcelle située à l'angle de 2 voies publiques, la construction pourra s'implanter au double alignement sauf si le projet engendre des conditions de visibilité qui remettraient en cause la sécurité de la circulation,
- dans le cas d'une isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant ou autorisé avant la date d'approbation du présent règlement, sous réserve de ne pas nuire à la sécurité des usagers de l'espace public ou à la continuité d'un cheminement doux identifié et de ne pas aller à l'encontre des normes d'accessibilité pour les PMR[94], en application du décret 2016-802 du 15 juin 2016,
- dans le cas où les terrains sont concernés par une marge de recul (figurés particuliers : et , sur le règlement graphique (pièces n°4.2.*)). Dans ces marges de recul, toute construction nouvelle est interdite. Par contre, la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration des constructions existantes dans ces espaces à la date d'approbation du PLU, ainsi que leur extension si elle ne réduit pas encore la marge,

[94] PMR : Personnes à Mobilité Réduite.

peuvent être autorisés. Une telle possibilité ne sera pas donnée dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison des dangers résultant de leur implantation.

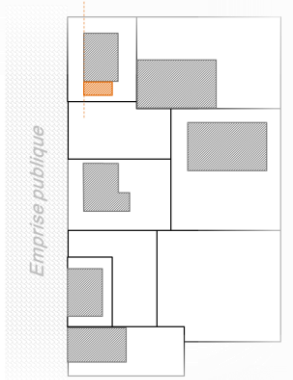


Figure 1

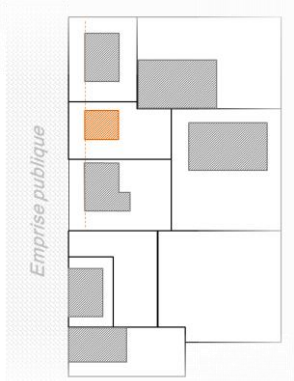


Figure 2

Schémas explicatifs d'implantations différentes dans le secteur 1AUx

ARTICLE 1AUX.2.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans l'ensemble du secteur :

Les constructions devront être implantées :

- soit en limite séparative, à la condition que deux bâtiments ne s'implantent pas sur une même limite séparative, sauf s'il s'agit d'une même unité foncière,
- soit à trois mètres minimum des limites séparatives.

Des implantations différentes pourront être admises :

- dans le cas d'implantations spécifiques définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- dans le cas d'extensions, sous réserve qu'elles soient réalisées dans le prolongement du bâtiment initial,
- dans le cas de bâtiments voisins construits selon un alignement particulier, avec un recul identique à celui de ces bâtiments.
- dans le cas d'équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUX.2.3. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain avant travaux au milieu de la construction.

La hauteur des constructions ne pourra excéder 15 mètres.

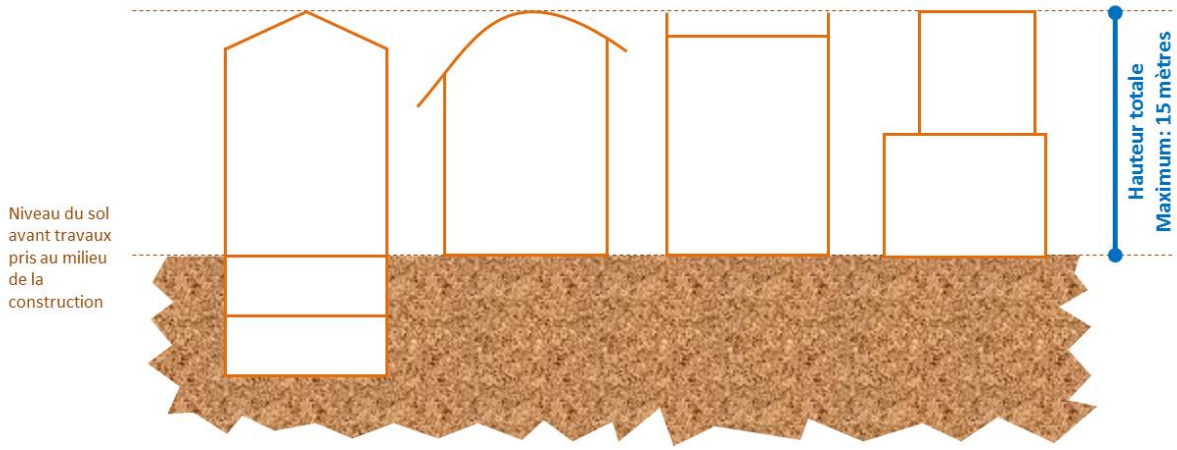


Schéma explicatif de la hauteur maximale des constructions dans le secteur 1AUx

Des hauteurs différentes à celles établies pourront être acceptées :

- Dans le cas de hauteurs spécifiques définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- Dans le cas d'ouvrages techniques (cheminée, antenne, tour de séchage de l'industrie agroalimentaire etc.) et/ou d'intérêt collectif (antenne, château d'eau, tour de séchage de gaines incendie, etc.) qui pourront présenter une hauteur supérieure aux règles établies,
- Dans le cas d'une nouvelle construction principale s'inscrivant entre deux constructions voisines déjà existantes qui pourra présenter une hauteur supérieure aux règles établies sous réserve de respecter les mêmes volumes et la même hauteur que lesdites constructions voisines déjà existantes,
- Dans le cas d'extensions d'une construction initiale déjà existante qui pourront présenter une hauteur supérieure aux règles établies sous réserve de respecter les mêmes volumes et la même hauteur que ladite construction initiale déjà existante.

Dans le sous-secteur 1AUxc :

La hauteur des constructions ne pourra excéder 10 mètres.

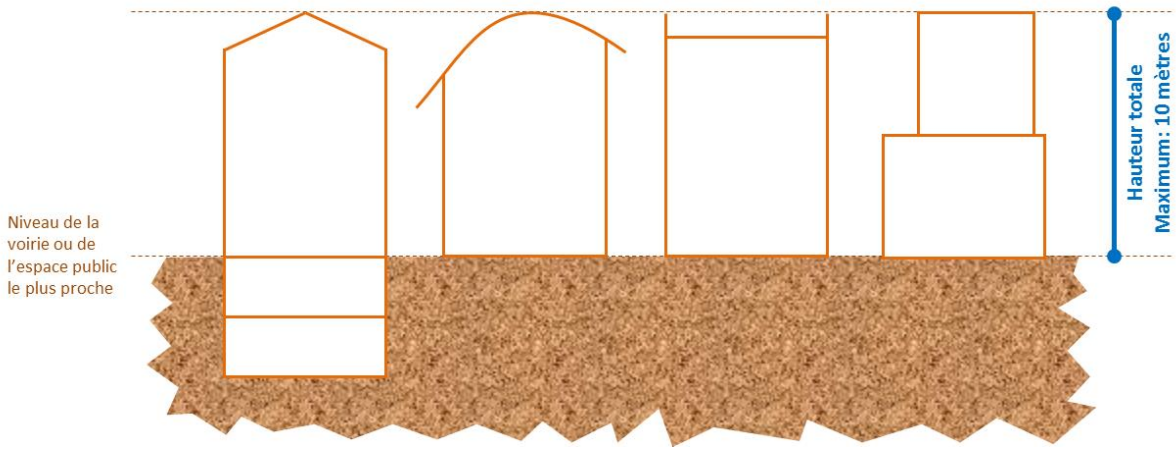


Schéma explicatif de la hauteur maximale des constructions dans le sous-secteur 1AUxc

ARTICLE 1AUX.2.4. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS EXTERIEURS

Dans l'ensemble du secteur :

La qualité recherchée vise aussi bien l'implantation, les volumes, la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Tout matériau non destiné à rester apparent devra être recouvert.

Sauf cas particulier s'inscrivant dans une démarche architecturale de qualité[95], les bâtiments et les clôtures devront être de conception simple.

1AUx.2.4.1. Aspect extérieur des constructions

Matériaux apparents et couleurs

Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage, on privilégiera notamment des teintes neutres. Les couleurs vives ne sont autorisées que pour les menuiseries, les éléments de superstructure, les enseignes et les évènements architecturaux.

La couleur blanche (teinte de la gamme de RAL 9010 ou teintes s'en approchant) en tant que composante principale du bâti est proscrite (hors détails architecturaux et autres éléments de modénatures).

Les panneaux solaires devront être harmonieusement intégrés au bâti environnant et à son environnement.

Devantures et enseignes

Les devantures et enseignes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments environnants et la composition architecturale de la façade dans laquelle elles s'inscrivent.

[95] Sont considérés comme relevant d'une démarche architecturale de qualité 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. L'avis de l'architecte du CAUE14 pourra être demandé par le service instructeur.

1AUx.2.4.2. Aménagements extérieurs

Frontage

Le frontage devra être soigné.

Le porteur de projet devra pouvoir justifier de la prise en compte et de la réalisation des franges qualitatives prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (figuré particulier :).

Clôtures

Généralités

Les clôtures seront d'un style simple, en harmonie avec le paysage environnant et notamment la zone d'activités où elles se situent. Les haies vives seront composées d'essences locales et éventuellement doublées d'un grillage à l'intérieur du lot. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les clôtures sur rue peuvent être refusées si elles présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la configuration des voiries, de la visibilité ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Clôtures sur voies et emprises publiques

Sauf dispositions spécifiques contraires prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, sont interdits :

- Tous éléments de clôture d'une hauteur supérieure à 2 mètres par rapport au niveau du sol le plus haut,
- Les murs ne respectant pas les teintes définies pour les façades principales des constructions,
- Les murs sans couronnement,
- Les grillages souples, sauf s'ils sont doublés d'une haie,
- Les panneaux de béton bruts non teintés dans la masse (pleins ou évidés),
- Les soubassements maçonnés d'une hauteur supérieure à 1,20 mètre par rapport au niveau des voies et emprises publiques,
- Tous matériaux de fortune,
- L'usage de couleurs vives.

Clôtures en limites séparatives

Sauf dispositions spécifiques contraires prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, sont interdits

- Tous éléments de clôture d'une hauteur supérieure à 2 mètres par rapport au niveau du sol le plus haut,
- Tous éléments de fortune.

Schémas explicatifs de la hauteur maximale des clôtures dans le secteur 1AUx

Les haies (représentées dans le règlement graphique par les figurés suivants : ▬ et ▬ ▬) ne sont pas concernées par cette règle de hauteur.

Locaux et équipements techniques

Les compteurs électriques, boîtes aux lettres et autres éléments techniques similaires devront être inclus dans la clôture ou la construction.

En l'absence de local pour les bacs à déchets, un espace devra être aménagé sur la parcelle de sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis la voirie.

Les abris de fortune sont interdits.

ARTICLE 1AUX.2.5. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dans l'ensemble du secteur :

1AUx.2.5.1. Le stationnement des véhicules (autres que vélos)

Le stationnement correspondant aux besoins des nouvelles constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

Ces obligations ne s'appliquent pas au stationnement groupé reporté ou lorsqu'il est démontré qu'il existe déjà des aires de stationnement accessibles et en capacité suffisante à proximité.

En application de l'article R111-14-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, lorsque les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

1AUx.2.5.2. Le stationnement des vélos

Un espace de stationnement sécurisé des vélos doit être inclus dans toute opération de construction comportant un parc de stationnement véhicules (autres que vélos).

Cet espace doit respecter les caractéristiques fixées par l'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R111-14-2 à R111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, à savoir :

- être couvert et éclairé,
- comporter un système de fermeture sécurisé,
- comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue,
- être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment,
- posséder :
  - pour les logements, une superficie équivalente à 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²,
  - pour les autres constructions, une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Ces obligations ne s'appliquent pas au stationnement groupé reporté ou lorsqu'il est démontré qu'il existe déjà des aires de stationnement accessibles et en capacité suffisante à proximité, sous réserve que ces stationnements respectent les caractéristiques fixées par l'arrêté du 13 juillet 2016.

ARTICLE 1AUX.2.6. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Dans l'ensemble du secteur :

Les espaces libres de constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager minimum. Les plantations existantes de qualité doivent y être préservées, notamment en limite séparative.

Au sein des espaces publics aménagés, les espèces végétales au pouvoir allergisant le plus faible possible devront être utilisées[96].

1AUx.2.6.1. Surface perméable

30% au moins de la surface des unités foncières de plus de 300 m² devront être laissés libres de tout obstacle à l'infiltration des eaux de pluie dans le sol (construction, terrasse imperméable…). Les aménagements perméables du sol (pavés non jointés, pavés drainants, graviers, parkings engazonnés, etc.) sont autorisés.

Peuvent déroger à cette règle les unités foncières disposant :

- soit d'un réservoir enterré ou intégré dans le bâti d'au moins 3 000 litres recueillant les eaux pluviales,
- soit de toitures végétalisées dont la projection au sol correspond à au moins la moitié de l'emprise au sol de l'ensemble des constructions.

[96] *Cf. « Les plantes allergènes en Basse-Normandie, calendrier pollinique », édite par le Conseil Régional de Basse-Normandie https://www.normandie.ars.sante.fr/sites/default/2017-03/CalendrierPollinique-Basse-Normandie.pdf*

Les espaces de stationnement devront être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols.

Dans les nouveaux parcs de stationnement destinés aux véhicules légers et présentant une surface[97] supérieure à 500 m², au moins 50% des emplacements devront être réalisés de façon à assurer l'infiltration des eaux pluviales dans le sol (pavés non jointés, pavés drainants, parkings engazonnés, etc.).

1AUx.2.6.2. Haies identifiées

La valorisation économique ou énergétique du bois ne doit en aucun cas compromettre l'existence et la pérennité de la haie concernée.

Les travaux ou transformations sur les haies et arbres remarquables (repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par les figurés suivants : ▬ et ▲) doivent faire l'objet d'une obtention de déclaration préalable.

Concernant les haies (représentées dans le règlement graphique par les figurés suivants : ▬ et ▬ ▬) :

- L'entretien de la haie ne doit pas remettre en cause le maintien des trois strates présentes[98]. En cas de coupe à blanc, la haie doit obligatoirement pouvoir se régénérer naturellement ou faire l'objet, dans un délai d'un an, d'une replantation à l'aide d'essences végétales locales adaptées. Ces plantations doivent être entretenues et maintenues.
- La suppression de plus de 10 mètres de haies doit être compensée par la reconstitution à proximité d'un linéaire similaire de talus et de haies composées exclusivement d'essences végétales locales variées[99], afin de restituer ou d'améliorer l'intérêt de l'élément supprimé. Cette reconstitution devra être effectuée prioritairement sur les linéaires à créer identifiés par le figuré suivant : ▬ ▬).

Le nombre d'ouvertures de plus d'un mètre de large dans un même linéaire de haie identifié est limité à deux par tronçon de 100 mètres.

Un espace de 50 mètres minimum devra être respecté entre deux ouvertures dans un même linéaire de haie, hormis si ce linéaire mesure moins de 100 mètres.

ARTICLE 1AUX.2.7. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans l'ensemble du secteur :

Les constructions, installations et aménagements visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales devront s'intégrer dans leur environnement architectural, selon les conditions prévues par l'article L111-16 du Code de l'Urbanisme.

---

[97] Superficie comprenant les emplacements et les voiries internes.

[98]

[99] Parmi les essences locales, en plus des essences bocagères, peuvent être plantées certaines essences ornementales, de manière éparse, dans les haies : Laurier tin (floraison hivernale), Cassis fleur, Photinia, Weigelia, Forsythia…

1AUX.3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 1AUX.3.1. CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Dans l'ensemble du secteur :

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).

1AUx.3.1.1. Voies

Les caractéristiques des voies doivent permettre une lutte efficace contre l'incendie et une bonne collecte des déchets (sauf disposition contraire dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation) et répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s).

1AUx.3.1.2. Accès

Les caractéristiques des accès véhicules doivent permettre une lutte efficace contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s).

Les autorisations d'urbanisme pourront également être refusées ou n'être acceptées que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès véhicules à double-sens ou à sens unique prévus dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (figurés particuliers : ↔ et →) devront également permettre des cheminements doux dans les deux sens.

1AUx.3.1.3. Liaisons douces

Les cheminements doux, notamment ceux figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, doivent toujours être assurés sous forme de chemins, voies mixtes ou trottoirs, et en liaison avec les cheminements doux existants (le cas échéant).

ARTICLE 1AUX.3.2. CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Dans l'ensemble du secteur :

1AUx.3.2.1. 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.

En cas de projet d'installation d'activité économique, la délivrance du permis sera conditionnée à l'accord du syndicat d'alimentation en eau potable.

1AUx.3.2.2. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui suppose la production d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, sauf s'il n'y a pas de réseau collectif d'assainissement au droit de l'unité foncière concernée.

Dans ces cas, ces bâtiments doivent disposer d'un assainissement autonome ou semi-collectif aux normes en vigueur.

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

Eaux résiduaires liées aux activités

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit respecter les dispositions de l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique.

D'une manière générale tous types de rejets qui ne sont pas d'origine domestique devront être déclarés. Un prétraitement pourra être exigé.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'infiltration directe des eaux pluviales sur ledit terrain sans jamais faire obstacle à leur libre écoulement, ni augmenter le ruissellement et les nuisances par rapport à la situation initiale.

Des aménagements différents pourront être acceptés (exemples : rejet vers le réseau pluvial superficiel, rejet vers la canalisation publique de collecte, …) :

- si le terrain concerné se trouve dans une zone de risques liés aux inondations par remontée de nappe (trames , et sur le plan des risques (pièce n°4.3)),
- si les orientations d'aménagement et de programmation précisent des dispositions différentes,
- s'il est démontré que ceux susmentionnés sont techniquement irréalisables (nature du sol, topographie, etc.) ou induisent des nuisances pour des tiers,
- si le terrain mesure moins de 300 m²,
- s'il est mis en place un dispositif d'infiltration commun à plusieurs constructions sur différents terrains.

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

1AUx.3.2.3. Réseaux divers

L'enfouissement des lignes et conduites de distribution (électricité, télécommunication, fluides divers…) est obligatoire.

ARTICLE 1AUX.3.3. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Dans l'ensemble du secteur :

Tout aménagement de nouvelle voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications électroniques.

Les constructeurs ou aménageurs doivent réaliser sur le terrain d'assiette de leur projet les fourreaux pour la desserte des constructions par les réseaux de communications électroniques. Les fourreaux devront être enfouis.

C – ZONE A URBANISER A LONG TERME

I. RÉCAPITULATIF DES INTERDICTIONS, AUTORISATIONS ET CONDITIONS DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS EN ZONE 2AU

Dans l'ensemble du secteur, sauf dispositions spécifiques contraires prévues par l'article 2AU.1.2. :

Autorisation : ✓
Autorisation sous conditions : *
Interdiction : X

Destinations des constructions[100]	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction					
		2AUb	2AUh	2AUe	2AUl	2AUx « pur »	2AUxc
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X
Habitation	Logement	*	*	*	*	*	*
	Hébergement	X	X	X	X	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	X	X	X	X	X
	Restauration	X	X	X	X	X	X
	Commerce de gros	X	X	X	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	X	X	X
	Hébergement hôtelier et touristique	X	X	X	X	X	X
	Cinéma	X	X	X	X	X	X

[100] Voir les destinations et sous-destinations dans le lexique des termes et acronymes employés dans le Titre 2.

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction					
		2AUb	2AUh	2AUe	2AUl	2AUx « pur »	2AUxc
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	*	*	*	*	*	*
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	*	*	*	*	*	*
	Établissements d'enseignement	*	*	*	*	*	*
	Établissements de santé et d'action sociale	*	*	*	*	*	*
	Salles d'art et de spectacles	*	*	*	*	*	*
	Équipements sportifs	*	*	*	*	*	*
	Lieux de culte	X	X	X	X	X	X
	Autres équipements recevant du public	*	*	*	*	*	*
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	Industrie	X	X	X	X	X	X
	Entrepôt	X	X	X	X	X	X
	Bureau	X	X	X	X	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	X	X	X

II. ZONE 2AU

Extrait du titre II, chapitre A.IV du règlement écrit « caractère général des zones » :

La zone **2AU** regroupe les secteurs urbanisables à long terme car ne regroupant pas toutes les conditions nécessaires en termes de réseaux et d'accès. Hormis les équipements d'intérêt collectif et services publics sous conditions, aucune construction n'y est autorisée. Ces zones 2AU sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation suite à une modification du présent PLUi.

La zone 2AU regroupe plusieurs secteurs :

- Le secteur **2AUb**, destiné à devenir un secteur mixte à vocation principale d'habitat, en périphérie des noyaux bâtis principaux dans les polarités d'Isigny-Omaha Intercom.

- Le secteur **2AUh**, destiné à devenir un secteur mixte à vocation principale d'habitat, en périphérie des noyaux bâtis rassemblant au minimum 15 logements et/ou ayant un rôle symbolique (centre de vie d'une ancienne commune, etc.).

- Le secteur **2AUe**, destiné à devenir un secteur d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

- Le secteur **2AUl**, destiné à accueillir des constructions à vocation d'activités touristiques et/ou de loisirs au sein de la zone urbaine.

- Le secteur **2AUx** destiné à devenir un secteur dédié aux activités économiques et comprenant un sous-secteur **2AUxc** dédié aux commerces pour le grand public.

2AU.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 2AU.1.1 INTERDICTION, AUTORISATION ET CONDITIONS DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Dans l'ensemble de la zone, sauf dispositions spécifiques contraires prévues par l'article 2AU.1.2. :

Autorisation : ✓
Autorisation sous conditions : ∗
Interdiction : X

Destinations des constructions [101]	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction						Condition(s)
		2AUb	2AUh	2AUe	2AUl	2AUx « pur »	2AUxc	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X	X	X	X	
	Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X	

[101] Voir les destinations et sous-destinations dans le lexique des termes et acronymes employés dans le Titre 2.

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction						Condition(s)
		2AUb	2AUh	2AUe	2AUl	2AUx « pur »	2AUxc	
Habitation	Logement	*	*	*	*	*	*	Être lié et nécessaire au fonctionnement d'équipements d'intérêt collectif et services publics, Être situés à proximité immédiate de ces équipements d'intérêt collectif et services publics, Ne pas excéder 100 m² de surface de plancher.
	Hébergement	X	X	X	X	X	X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	X	X	X	X	X	
	Restauration	X	X	X	X	X	X	
	Commerce de gros	X	X	X	X	X	X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	X	X	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	X	X	X	X	X	
	Cinéma	X	X	X	X	X	X	

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction						Condition(s)
		2AU b	2AU h	2AUe	2AUl	2AUx « pur »	2AUx c	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	*	*	*	*	*	*	Ne pas compromettre le développement futur du secteur.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	*	*	*	*	*	*	
	Établissements d'enseignement	*	*	*	*	*	*	
	Établissements de santé et d'action sociale	*	*	*	*	*	*	
	Salles d'art et de spectacles	*	*	*	*	*	*	
	Équipements sportifs	*	*	*	*	*	*	
	Lieux de culte	X	X	X	X	X	X	
	Autres équipements recevant du public	*	*	*	*	*	*	
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	Industrie	X	X	X	X	X	X	
	Entrepôt	X	X	X	X	X	X	
	Bureau	X	X	X	X	X	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	X	X	X	

ARTICLE 2AU.1.2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DU SOL ET DE CERTAINES CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2AU.1.2.1. Interdictions

Dans l'ensemble de la zone, sauf dispositions spécifiques contraires :

Sont interdits :

- Les constructions et installations qui ne seraient pas compatibles avec les Orientations d'Aménagement et Programmation (secteur d'OAP représenté sur le règlement graphique (pièce n°4.2.*) par le figuré suivant 12-a),
- Le stationnement isolé ou collectif de caravanes ou de mobil homes pour une durée supérieure à 3 mois dans les conditions décrites à l'alinéa d de l'article R421-23 du code de l'urbanisme,
- Les dépôts de véhicules, de ferrailles,
- Les établissements et installations qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur aspect ou leurs conséquences (monopolisation du stationnement dans l'espace public, stationnement anarchique dans l'espace public, pollution sonore, pollution olfactive…) sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier d'habitations environnant.

De plus, dans les zones de risques liés aux inondations :

Risques liés aux inondations par remontée de nappe

- dans les différents secteurs de débordement de nappe (trame sur le plan des risques (pièce n°4.3)), sont interdites toutes nouvelles constructions.

Risques liés aux inondations marines

- dans la bande de précaution derrière un ouvrage ou un cordon dunaire jouant un rôle de protection contre les submersions (nomenclature de la DREAL, figuré sur le plan des risques (pièce n°4.3)), sont interdits toute nouvelle construction, y compris les extensions ou annexes sans hébergement ;
- dans les différents secteurs situés plus d'un mètre en-dessous du niveau marin de référence (nomenclature de la DREAL, aplat sur le plan des risques (pièce n°4.3)), sont interdits toute nouvelle construction augmentant la capacité d'accueil et d'hébergement
- dans les différents secteurs situés entre 0 et 1 mètre en dessous du niveau marin de référence (nomenclature de la DREAL, aplat sur le plan des risques (pièce n°4.3), sont interdits :
  - Les constructions ne comportant pas d'ouvertures en point haut, aptes à permettre le passage d'un individu,
  - Les constructions ne comportant pas d'espaces extérieurs en point haut, aptes à accueillir des individus (balcon, terrasse, toit à très faible pente d'au moins 2 m²).

De plus, dans les zones humides (figurés particuliers : et , sur le règlement graphique (pièce n°4.2.*), sous réserve d'une actualisation consultable sur le site https://carmen.developpement-durable.gouv.fr/8/zh.map) **:**

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

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

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

De plus, dans les zones de nuisances sonores identifiées au titre de l'article R151-53 5° du Code de l'Urbanisme (figuré particulier : , sur le règlement graphique (pièces n°4.2.*)) :

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

2AU.1.2.2. Limitations

Dans les communes ou communes déléguées littorales :

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

Dans l'ensemble de la zone :

- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sol, sous réserve d'être liés à des travaux d'aménagement de réseaux (énergie, transports, etc.) et d'espace public (voiries, etc.), à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.
- Les travaux ou transformations sur les éléments bâtis et naturels (repérés au titre de l'article L151-19 ou de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique (pièces n°4.2.*) par les figurés suivants : , , , , et), sous réserve d'avoir fait l'objet d'une déclaration préalable déposée auprès de l'autorité compétente et d'une autorisation de celle-ci.
Les travaux ou transformations déclarées pourront être refusées ou des adaptions exigées.
En cas d'infractions, les personnes sont passibles des amendes, peines et condamnations définies aux articles L480-1 à L480-14 du Code de l'Urbanisme.

- Dans les zones soumises à des risques d'inondations par remontée de nappe :

- Dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 2,5 m (trames et sur le plan des risques (pièce n°4.3)), les constructeurs et aménageurs prendront les mesures techniques appropriés à la nature du sol afin d'adapter les réseaux, installations et constructions qu'ils projettent, notamment en ce qui concernent les sous-sols, l'infiltration des eaux pluviales et l'assainissement autonome (avis favorable du SPANC nécessaire) telles que :
    - La surélévation des équipements (chaudières, compteurs EDF…)
    - La réalisation des réseaux électriques descendants ;
    - La pose d'au moins un volet non électrique ;
    - L'utilisation des revêtements hydrofuges ou peu sensibles pour les sols et les murs ;
    - La mise en place des moyens d'occultation des voies d'eau et des entrées d'air ;
    - L'installation des clapets anti-retour sur les réseaux d'eaux usées ;
    - La réalisation de sous-sols étanches ;
    - La mise en place d'un système adapté pour prendre en compte les citernes contenant des produits polluants qui sont enterrés.

- Dans les zones soumises à des risques liés aux inondations marines : dans les différents secteurs situés plus d'un mètre en-dessous du niveau marin de référence (figuré sur le plan des risques (pièce n°4.3)), sont autorisés :
    - les extensions de constructions existantes sous réserve :
        - de ne pas augmenter la capacité d'accueil et d'hébergement de la construction d'habitation,
        - de ne pas dépasser 30% de la surface de plancher de la construction existante,
        - de prendre en compte la gestion du risque (exemple : prévoir une zone refuge à l'étage, pose d'une fenêtre de toit pour accéder à la toiture…) ;
    - La création d'annexe, sous réserves de ne pas être utilisée pour de l'hébergement ;
    - Les clôtures ou murs sous réserve de permettre le libre écoulement des eaux.

- Dans les zones d'aléas retrait-gonflement des argiles identifiées comme moyennes et fortes (figurés particuliers : aléa moyen , aléa fort sur le plan des risques, pièce n°4.3) :
    - Le vendeur d'un terrain destiné à de la construction d'une maison individuelle, devra fournir une étude géotechnique.
    - Le constructeur d'une maison individuelle devra suivre une étude géotechnique de conception ou appliquer les dispositions constructives forfaitaires.

2AU.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALE, URBAINE ET ECOLOGIQUE

ARTICLE 2AU.2.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions devront, le cas échéant, respecter les conditions d'implantations fixées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

De façon générale, l'implantation des constructions ne devra pas compromettre ni les accès futurs du site, ni sa future desserte interne.

ARTICLE 2AU.2.2. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain avant travaux au milieu de la construction.

Les constructions devront, le cas échéant, respecter les conditions de hauteurs fixées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation, sauf dans le cas d'ouvrages techniques particuliers nécessitant une hauteur différente (antenne, château d'eau, tour de séchage de gaines incendie, etc.).

ARTICLE 2AU.2.3. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS EXTERIEURS

Dans l'ensemble de la zone :

La qualité recherchée vise aussi bien l'implantation, les volumes, la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Lors de travaux sur les éléments bâtis repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par les figurés suivants : ▬, ▲ , seront refusés tous travaux pouvant dénaturer l'élément repéré.

Toute nouvelle construction proche[102] d'un de ces éléments bâtis repérés doit en assurer la mise en valeur.

Tout matériau non destiné à rester apparent devra être recouvert.

Sauf cas particulier s'inscrivant dans une démarche architecturale de qualité[103], les bâtiments et les clôtures devront être de conception simple.

---

[102] Située en tout ou partie dans un rayon de 100 mètres depuis les bords extérieurs dudit élément et/ou située en covisibilité.

[103] Sont considérés comme relevant d'une démarche architecturale de qualité 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. L'avis de l'architecte du CAUE14 pourra être demandé par le service instructeur.

2AU.2.3.1. Aménagements extérieurs

Frontage

Le frontage devra être soigné.

Le porteur de projet devra pouvoir justifier de la prise en compte et de la réalisation des franges qualitatives prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (figuré particulier :).

Clôtures

Généralités

Les clôtures seront constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le bâti voisin afin de constituer une homogénéité d'ensemble.

Les clôtures sur rue peuvent être refusées si elles présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la configuration des voiries, de la visibilité ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Clôtures sur voies et emprises publiques

Sauf dispositions spécifiques contraires prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, sont interdits :

- Tous éléments de clôture d'une hauteur supérieure à 2 mètres par rapport au niveau du sol le plus haut,
- Les murs ne respectant pas les teintes définies pour les façades principales des constructions,
- Les murs sans couronnement,
- Les grillages souples, sauf s'ils sont doublés d'une haie,
- Les panneaux de béton bruts non teintés dans la masse (pleins ou évidés),
- Les soubassements maçonnés d'une hauteur supérieure à 1,20 mètre par rapport au niveau des voies et emprises publiques,
- Tous matériaux de fortune,
- L'usage de couleurs vives.

Clôtures en limites séparatives

Sauf dispositions spécifiques contraires prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, sont interdits

- Tous éléments de clôture d'une hauteur supérieure à 2 mètres par rapport au niveau du sol le plus haut,
- Tous éléments de fortune.

Schémas explicatifs de la hauteur maximale des clôtures dans la zone 2AU

Les haies (représentées dans le règlement graphique par les figurés suivants : ▬ et ▬ ▬) ne sont pas concernées par cette règle de hauteur.

Locaux et équipements techniques

Les compteurs électriques, boîtes aux lettres et autres éléments techniques similaires devront être inclus dans la clôture ou la construction.

En l'absence de local pour les bacs à déchets, un espace devra être aménagé sur la parcelle de sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis la voirie.

Les abris de fortune sont interdits.

ARTICLE 2AU.2.4. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dans l'ensemble de la zone :

2AU.2.4.1. Le stationnement des véhicules (autres que vélos)

Le stationnement correspondant aux besoins des nouvelles constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

Ces obligations ne s'appliquent pas au stationnement groupé reporté ou lorsqu'il est démontré qu'il existe déjà des aires de stationnement accessibles et en capacité suffisante à proximité.

2AU.2.4.2. Le stationnement des vélos

Un espace de stationnement sécurisé des vélos doit être inclus dans :

- tout ensemble d'habitations,
- toute opération de construction avec une autre vocation et comportant un parc de stationnement véhicules (autres que vélos).

Cet espace doit respecter les caractéristiques fixées par l'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R111-14-2 à R111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, à savoir :

- être couvert et éclairé,
- comporter un système de fermeture sécurisé,

- comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue,
- être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment,
- posséder :

  - pour les logements, une superficie équivalente à 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²,

  - pour les autres constructions, une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Ces obligations ne s'appliquent pas au stationnement groupé reporté ou lorsqu'il est démontré qu'il existe déjà des aires de stationnement accessibles et en capacité suffisante à proximité, sous réserve que ces stationnements respectent les caractéristiques fixées par l'arrêté du 13 juillet 2016.

ARTICLE 2AU.2.5. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Dans l'ensemble de la zone :

Au sein des espaces publics aménagés, les espèces végétales au pouvoir allergisant le plus faible possible devront être utilisées[104].

2AU.2.5.1. Surface perméable

30% au moins de la surface des unités foncières de plus de 300 m² devront être laissés libres de tout obstacle à l'infiltration des eaux de pluie dans le sol (construction, terrasse imperméable…). Les aménagements perméables du sol (pavés non jointés, pavés drainants, graviers, parkings engazonnés, etc.) sont autorisés.

Peuvent déroger à cette règle les unités foncières disposant :

- soit d'un réservoir enterré ou intégré dans le bâti d'au moins 3 000 litres recueillant les eaux pluviales,
- soit de toitures végétalisées dont la projection au sol correspond à au moins la moitié de l'emprise au sol de l'ensemble des constructions.

2AU.2.5.2. Haies identifiées

La valorisation économique ou énergétique du bois ne doit en aucun cas compromettre l'existence et la pérennité de la haie concernée.

Les travaux ou transformations sur les haies et arbres remarquables (repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par les figurés suivants : ▬ et ▲) doivent faire l'objet d'une obtention de déclaration préalable.

[104] *Cf. « Les plantes allergènes en Basse-Normandie, calendrier pollinique », édite par le Conseil Régional de Basse-Normandie https://www.normandie.ars.sante.fr/sites/default/2017-03/CalendrierPollinique-Basse-Normandie.pdf*

Concernant les haies (représentées dans le règlement graphique par les figurés suivants : ▬ et ▬ ▬) :

- L'entretien de la haie ne doit pas remettre en cause le maintien des trois strates présentes[105]. En cas de coupe à blanc, la haie doit obligatoirement pouvoir se régénérer naturellement ou faire l'objet, dans un délai d'un an, d'une replantation à l'aide d'essences végétales locales adaptées. Ces plantations doivent être entretenues et maintenues.
- La suppression de plus de 10 mètres de haies doit être compensée par la reconstitution à proximité d'un linéaire similaire de talus et de haies composées exclusivement d'essences végétales locales variées[106], afin de restituer ou d'améliorer l'intérêt de l'élément supprimé. Cette reconstitution devra être effectuée prioritairement sur les linéaires à créer identifiés par le figuré suivant : ▬ ▬).

Le nombre d'ouvertures de plus d'un mètre de large dans un même linéaire de haie identifié est limité à deux par tronçon de 100 mètres.

Un espace de 50 mètres minimum devra être respecté entre deux ouvertures dans un même linéaire de haie, hormis si ce linéaire mesure moins de 100 mètres.

2AU.3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 2AU.3.1. CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Dans l'ensemble de la zone :

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).

2AU.3.1.1. Voies

Les caractéristiques des voies doivent permettre une lutte efficace contre l'incendie et une bonne collecte des déchets (sauf disposition spécifique dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation) et répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s).

2AU.3.1.2. Accès

Les caractéristiques des accès véhicules doivent permettre une lutte efficace contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s).

Les autorisations d'urbanisme pourront également être refusées ou n'être acceptées que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

105

106 Parmi les essences locales, en plus des essences bocagères, peuvent être plantées certaines essences ornementales, de manière éparse, dans les haies : Laurier tin (floraison hivernale), Cassis fleur, Photinia, Weigelia, Forsythia…

Les accès véhicules à double-sens ou à sens unique prévus dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (figurés particuliers : ↔ et →) devront également permettre des cheminements doux dans les deux sens.

2AU.3.1.3. Liaisons douces

Les cheminements doux, notamment ceux figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, doivent toujours être assurés sous forme de chemins, voies mixtes ou trottoirs, et en liaison avec les cheminements doux existants (le cas échéant).

ARTICLE 2AU.3.2. CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Dans l'ensemble de la zone :

2AU.3.2.1. 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.

2AU.3.2.2. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui suppose la production d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, sauf s'il n'y a pas de réseau collectif d'assainissement au droit de l'unité foncière concernée.

Dans ces cas, ces bâtiments doivent disposer d'un assainissement autonome ou semi-collectif aux normes en vigueur.

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

Eaux résiduaires liées aux activités

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit respecter les dispositions de l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique.

D'une manière générale tous types de rejets qui ne sont pas d'origine domestique devront être déclarés. Un prétraitement pourra être exigé.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'infiltration directe ou le recueil des eaux pluviales sur ledit terrain sans jamais faire obstacle à leur libre écoulement, ni augmenter le ruissellement et les nuisances par rapport à la situation initiale.

Des aménagements différents pourront être acceptés (exemples : rejet vers le réseau pluvial superficiel, rejet vers la canalisation publique de collecte, …) :

- si le terrain concerné se trouve dans une zone de risques liés aux inondations par remontée de nappe (trames , et sur le plan des risques (pièce n°4.3)),
- si les orientations d'aménagement et de programmation précisent des dispositions différentes,
- s'il est démontré que ceux susmentionnés sont techniquement irréalisables (nature du sol, topographie, etc.) ou induisent des nuisances pour des tiers,
- si le terrain mesure moins de 300 m²,
- s'il est mis en place un dispositif d'infiltration commun à plusieurs constructions sur différents terrains.

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

Toute construction dont l'emprise au sol excède 100 m² doit disposer d'un réservoir enterré (d'au moins 1000 litres par tranche de 100 m² d'emprise au sol) destiné à récupérer les eaux pluviales.

2AU.3.2.3. Réseaux divers

L'enfouissement des lignes et conduites de distribution (électricité, télécommunication, fluides divers…) est obligatoire lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE 2AU.3.3. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Dans l'ensemble de la zone :

Tout aménagement de nouvelle voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications électroniques.

Les constructeurs ou aménageurs doivent réaliser sur le terrain d'assiette de leur projet les fourreaux pour la desserte des constructions par les réseaux de communications électroniques. Les fourreaux devront être enfouis.

D – ZONE AGRICOLE

I. RÉCAPITULATIF DES INTERDICTIONS, AUTORISATIONS ET CONDITIONS DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS EN ZONE A

Dans l'ensemble du secteur, sauf dispositions spécifiques contraires prévues par l'article A.1.2. :

Autorisation : ✓
Autorisation sous conditions : ∗
Interdiction : X

Destinations des constructions[107]	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction				
		A « pur »	Apr	Al	Ax	Aa
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	∗	∗	∗	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X	X	X
Habitation	Logement	∗	∗	∗	∗	X
	Hébergement	∗	∗	∗	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	∗	∗	∗	∗	X
	Restauration	∗	X	∗	∗	X
	Commerce de gros	X	X	X	∗	∗
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	∗	X	∗	∗	X
	Hébergement hôtelier et touristique	∗	X	∗	X	X
	Cinéma	X	X	X	X	X

[107] Voir les destinations et sous-destinations dans le lexique des termes et acronymes employés dans le Titre 2.

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction				
		A « pur »	Apr	Al	Ax	Aa
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	*	*	*	*	X
	Établissements d'enseignement	*	X	X	X	X
	Établissements de santé et d'action sociale	X	X	X	X	X
	Salles d'art et de spectacles	X	X	X	X	X
	Équipements sportifs	*	X	X	X	X
	Lieux de culte	X	X	X	X	X
	Autres équipements recevant du public	*	X	*	*	X
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	Industrie	*	X	X	*	X
	Entrepôt	*	X	*	*	*
	Bureau	*	X	*	*	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	X	X

II. ZONE A

Extrait du titre II, chapitre A.IV du règlement écrit « caractère général des zones » :

La zone **A** correspond à des secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. On distingue :

- La zone **A « pure »**, dans laquelle seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif. Y sont notamment permis les extensions des bâtiments d'habitation et les changements de destination et/ou d'usage des bâtiments identifiés sur le règlement graphique.

- Le secteur **Apr**, qui correspond aux sites intégrant les espaces proches du rivage, où seuls sont autorisés la mise aux normes et l'évolution encadrée des exploitations agricoles existantes ainsi que l'évolution mesurée des habitations existantes.

- Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) : ils ont été délimités pour prendre acte de la présence de bâtiments qui n'ont pas ou plus de lien avec l'activité agricole :

  - Le secteur **Al** dédié aux activités de loisir ou de tourisme situées dans l'espace agricole.

  - Le secteur **Ax** dédié aux activités économiques (non agricoles) situées dans l'espace agricole.

  - Le secteur **Aa** dédié aux activités économiques complémentaires à l'activité agricole (entreprises de travaux agricoles…) situées dans l'espace agricole.

A.1.DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE A.1.1. INTERDICTION, AUTORISATION ET CONDITIONS DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

A.1.1.1. Types d'occupation et d'utilisation du sol interdites en zone A « pure »

Sauf dispositions spécifiques contraires prévues par l'article A.1.2. :

Autorisation : ✓
Autorisation sous conditions : *
Interdiction : X

Destinations des constructions [108]	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction	Condition(s)
		A «pur»	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	*	Les aménagements, installations et constructions à vocation agricole, ne supposant pas de périmètre sanitaire sont autorisés. Les aménagements, installations et constructions à vocation agricole supposant un périmètre sanitaire tel que défini par le Règlement Sanitaire Départemental ou par la règlementation liée aux Installations Classées Pour l'Environnement sont autorisés, sous réserve de ne pas inclure dans ce périmètre sanitaire des habitations de tiers, ou à défaut de ne pas le réduire.
Exploitation agricole et forestière	Exploitation forestière	X	

[108] Voir les destinations et sous-destinations dans le lexique des termes et acronymes employés dans le Titre 2.

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction A «pur»	Condition(s)
Habitation	Logement	*	Les nouvelles constructions à sous-destination de logement sont autorisées, sous réserve : - d'être destinées au logement des exploitants en activité dont la présence permanente est liée et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole, - d'être implantées à moins de 100 mètres d'un des bâtiments d'exploitation fonctionnel à l'activité agricole de l'exploitation, sauf contraintes techniques, - dans la limite de 150 m² d'emprise au sol, - que la construction des bâtiments d'exploitation agricole précède ou s'effectue simultanément à celle des bâtiments à sous-destination de logement, - dans la limite d'un seul logement par exploitation (sauf dans le cas de formes juridiques sociétaires, à condition d'en démontrer le besoin). A titre exceptionnel, les logements de fonction peuvent être autorisés en plus du logement de l'exploitation : - pour héberger les personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la gestion, la surveillance et l'entretien des établissements autorisés, - à condition de privilégier la réhabilitation du bâti existant (changement de destination, extension…), - d'être implanté à moins de 100 mètres d'un des bâtiments fonctionnels de l'exploitation (sauf contrainte technique), dans le cas d'une nouvelle construction. Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination ou sous-destination que le local principal auquel il se rattache (article R.151-29 du code de l'urbanisme). En dehors des locaux accessoires aux habitations, les changements de destination vers une sous-destination de logement sont autorisés, sous réserve : - de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site, - de concerner des bâtiments avec intérêt architectural identifiés dans le règlement graphique par le figuré particulier★, - d'avoir été validé par la CDPENAF.

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction A «pur»	Condition(s)
Habitation	Logement	*	<u>De plus, au sein des communes non littorales :</u> Les extensions des habitations existantes sont autorisées, sous réserve : - de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site, - d'être en harmonie avec la construction principale, - de ne pas dépasser 30% de l'emprise au sol du bâtiment initial, à compter de la date d'approbation du PLUi, quand celle-ci est supérieure à 100 m², dans la limite de 100 m² d'emprise au sol supplémentaire après travaux, - ou de ne pas dépasser 1,5 fois l'emprise au sol du bâtiment initial, à compter de la date d'approbation du PLUi, quand celle-ci est égale ou inférieure à 100 m², dans la limite de 150 m² d'emprise au sol totale du bâtiment après travaux. A titre exceptionnel, des principes différents peuvent être appliqués pour les bâtiments identifiés avec le figuré particulier ▲ au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, sous réserve d'avoir fait l'objet d'une validation par l'architecte du CAUE14 ou l'ABF dans les périmètres soumis à la servitude AC1. Les annexes des habitations existantes (hors abri pour animaux) sont autorisées, sous réserve : - de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site, - d'être en harmonie avec la construction principale, - de se situer à plus de 100 mètres de bâtiments agricoles, - d'être implantées entièrement dans un rayon de 50 mètres de l'habitation, - d'être limitées à 3 annexes, - pour les unités foncières inférieures à 1000 m², de ne pas avoir pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 30% de l'unité foncière sur laquelle elle se situe ; - pour les unités foncières supérieures ou égales à 1000 m², de ne pas porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de l'unité foncière sur laquelle elle se situe, jusqu'à concurrence d'une emprise au sol maximale des annexes de 400 m² ; - de ne pas subir un changement d'usage visant à en faire un logement, - des dérogations à ces seuils sont possibles dans le cas de création d'annexe sur des terrains déjà artificialisés (cf. art. L.101-2-1 du code de l'urbanisme).

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction A «pur»	Condition(s)
Habitation	Logement	*	<u>De plus, au sein des communes littorales :</u> Les extensions des habitations existantes sont autorisées sous réserve : - de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site, - d'être en harmonie avec la construction principale - de ne pas dépasser 30% de l'emprise au sol du bâtiment initial, à compter de la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 100 m² d'emprise au sol supplémentaire après travaux. Les annexes des habitations existantes (hors abri pour animaux) sont autorisées, sous réserve : - de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site, - d'être en harmonie avec la construction principale, - de se situer à plus de 100 mètres de bâtiments agricoles, - d'être limité à 20 m² de surface de plancher - d'être située à une distance maximale de 10 mètres, calculée en tout point de l'annexe par rapport à la construction principale existante, - de ne pas subir un changement d'usage visant à en faire un logement.
	Hébergement	*	Être lié et nécessaire au fonctionnement d'activités autorisées dans le secteur.

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction A «pur»	Condition(s)
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	*	Être lié et nécessaire au fonctionnement d'activités autorisées dans le secteur. Les changements de destination vers une sous-destination d'artisanat et commerce de détail sont autorisés, sous réserve : - de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site, - de concerner des bâtiments sans intérêt architectural identifiés dans le règlement graphique par le figuré particulier ★, - d'avoir été validé par la CDPENAF.
	Restauration	*	Les changements de destination vers une sous-destination de restauration sont autorisés, sous réserve : - de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site, - de concerner des bâtiments avec intérêt architectural identifiés dans le règlement graphique par le figuré particulier ★, d'avoir été validé par la CDPENAF.
	Commerce de gros	X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	*	Les changements de destination vers une sous-destination de restauration sont autorisés, sous réserve : - de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site, - de concerner des bâtiments avec intérêt architectural identifiés dans le règlement graphique par le figuré particulier ★, d'avoir été validé par la CDPENAF.
	Hébergement hôtelier et touristique	*	Les changements de destination vers une sous-destination d'hébergement hôtelier et touristique sont autorisés, sous réserve : - de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site, - de concerner des bâtiments avec intérêt architectural identifiés dans le règlement graphique par le figuré particulier ★, - d'avoir été validé par la CDPENAF.
	Cinéma	X	

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction A «pur»	Condition(s)
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	*	Ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
	Établissements d'enseignement	*	
	Établissements de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Équipements sportifs	*	Ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
	Lieux de culte	X	
	Autres équipements recevant du public	*	Ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction A «pur»	Condition(s)
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	Industrie	*	Les changements de destination vers une sous-destination d'industrie sont autorisés, sous réserve : - de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site, - de concerner des bâtiments sans intérêt architectural identifiés dans le règlement graphique par le figuré particulier ★, - d'avoir été validé par la CDPENAF.
	Entrepôt	*	Les changements de destination vers une sous-destination d'entrepôt sont autorisés, sous réserve : - de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site, - de concerner des bâtiments sans intérêt architectural identifiés dans le règlement graphique par le figuré particulier ★, - d'avoir été validé par la CDPENAF.
	Bureau	*	Les changements de destination vers une sous-destination de bureau sont autorisés, sous réserve : - de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site, - de concerner des bâtiments avec ou sans intérêt architectural identifiés dans le règlement graphique par les figurés particuliers ★ ou ★, - d'avoir été validé par la CDPENAF.
	Centre de congrès et d'exposition	X	
	Cuisine dédiée à la vente de ligne	X	

A.1.1.2. Types d'occupation et d'utilisation du sol interdites dans les secteurs Apr, Al et Ax

Sauf dispositions spécifiques contraires prévues par l'article A.1.2. :

Autorisation : ✓
Autorisation sous conditions : *
Interdiction : X

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction				Condition(s)
		Apr	Al	Ax	Aa	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	*	*	X	X	**Dans le secteur Apr :** Les constructions et installations liées et nécessaires aux activités agricoles existantes sont autorisées, sous réserve : - de s'effectuer dans le cadre de la mise aux normes des exploitations agricoles existantes, à condition qu'elles ne conduisent pas à augmenter les effluents. - d'être intégrées au sein du périmètre de l'exploitation et de ne pas modifier de manière importante les caractéristiques du bâti existant. **Dans le secteur Al :** Constituer un centre équestre et être principalement destiné à une activité commerciale de loisir ou de tourisme, sous réserve que l'emprise au sol des constructions n'excède pas 30% du secteur zoné comme tel dans lequel elles se trouvent.
	Exploitation forestière	X	X	X	X	

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction				Condition(s)
		Apr	Al	Ax	Aa	
Habitation	Logement	*	*	*	X	<u>Dans le secteur Apr :</u> Les extensions des habitations existantes sont autorisées sous réserve : - de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site, - d'être en harmonie avec la construction principale - de ne pas dépasser 30% de l'emprise au sol du bâtiment initial, à compter de la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 100 m² d'emprise au sol supplémentaire après travaux. Les annexes des habitations existantes (hors abri pour animaux) sont autorisées, sous réserve : - de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site, - d'être en harmonie avec la construction principale, - de se situer à plus de 100 mètres de bâtiments agricoles, - d'être limité à 20 m² de surface de plancher - d'être située à une distance maximale de 10 mètres, calculée en tout point de l'annexe par rapport à la construction principale existante, de ne pas subir un changement d'usage visant à en faire un logement. **Dans le secteur Al**, les nouvelles constructions à sous-destination de logement sont autorisées, sous réserve : - d'être liées et nécessaires au fonctionnement d'activités autorisées dans le secteur - de ne pas excéder 60 m² de surface de plancher. **Dans le secteur Ax**, les nouvelles constructions à sous-destination de logement sont autorisées, sous réserve : - d'être liées et nécessaires au fonctionnement d'activités autorisées dans le secteur - de ne pas excéder 60 m² de surface de plancher - d'être intégrées dans le volume principal du bâtiment d'activités. **Dans le secteur Aa :** Sous-destination interdite.

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction				Condition(s)
		Apr	Al	Ax	Aa	
Habitation	Hébergement	*	*	X	X	**Dans les secteurs Apr et Al :** Être lié et nécessaire au fonctionnement d'activités autorisées dans le secteur. <u>Au sein des communes non littorales :</u> L'emprise au sol des constructions n'excède pas 30% du secteur zoné comme tel dans lequel elles se trouvent. <u>Au sein des communes littorales :</u> Seule l'extension des constructions existantes est autorisée, sous réserve que l'emprise au sol totale des constructions n'excède pas 30% du secteur zoné comme tel dans lequel elles se trouvent. **Dans les secteurs Ax et Aa :** Sous-destination interdite.
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	*	*	*	X	**Dans les secteurs Apr et Ax :** Être lié au fonctionnement d'activités autorisées dans le secteur <u>Au sein des communes non littorales :</u> L'emprise des nouvelles constructions ne pourra pas excéder 30% de la surface de plancher des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi. En cas d'absence de bâtiments au sein du secteur, une nouvelle construction sera autorisée dans la limite de 200 m² d'emprise au sol. <u>Au sein des communes littorales :</u> Seule l'extension des constructions existantes est autorisée, sous réserve que l'emprise au sol totale des extensions ne dépasse pas 49% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi. **Dans le secteur Al :** Être lié au fonctionnement d'activités autorisées dans le secteur et être exclusivement destiné à la clientèle de ces activités. <u>Au sein des communes non littorales :</u> L'emprise au sol des constructions n'excède pas 30% du secteur zoné comme tel dans lequel elles se trouvent <u>Au sein des communes littorales :</u> Seule l'extension des constructions existantes est autorisée, sous réserve que l'emprise au sol totale des constructions n'excède pas 30% du secteur zoné comme tel dans lequel elles se trouvent. **Dans le secteur Aa :** Sous-destination interdite.

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction				Condition(s)
		Apr	Al	Ax	Aa	
Commerce et activités de service	Restauration	X	*	*	X	**Dans le secteur Apr :** Sous-destination interdite. **Dans le secteur Al :** Être lié au fonctionnement d'activités autorisées dans le secteur <u>Au sein des communes non littorales :</u> Les constructions sont autorisées, sous réserve que l'emprise au sol des constructions n'excède pas 30% du secteur zoné comme tel dans lequel elles se trouvent. <u>Au sein des communes littorales :</u> Seule l'extension des constructions existantes est autorisée, sous réserve que l'emprise au sol totale des constructions n'excède pas 30% du secteur zoné comme tel dans lequel elles se trouvent. **Dans le secteur Ax :** Être lié au fonctionnement d'activités autorisées dans le secteur <u>Au sein des communes non littorales :</u> L'emprise des nouvelles constructions ne pourra pas excéder 30% de la surface de plancher des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi. En cas d'absence de bâtiments au sein du secteur, une nouvelle construction sera autorisée dans la limite de 200 m² d'emprise au sol. <u>Au sein des communes littorales :</u> Seule l'extension des constructions existantes est autorisée, sous réserve que l'emprise au sol totale des extensions autorisées ne dépasse pas 30% de la surface de plancher des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi. **Dans le secteur Aa :** Sous-destination interdite.

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction				Condition(s)
		Apr	Al	Ax	Aa	
Commerce et activités de service	Commerce de gros	X	X	*	*	**Dans les secteurs Apr et Al :** Sous-destination interdite. **Dans le secteur Ax :** Être lié au fonctionnement d'activités autorisées dans le secteur <u>Au sein des communes non littorales :</u> Les constructions sont autorisées. L'emprise des nouvelles constructions ne pourra pas excéder 30% de la surface de plancher des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi. En cas d'absence de bâtiments au sein du secteur, une nouvelle construction sera autorisée dans la limite de 200 m² d'emprise au sol. <u>Au sein des communes littorales :</u> Seule l'extension des constructions existantes est autorisée, sous réserve que l'emprise au sol totale des extensions autorisées ne dépasse pas 30% de la surface de plancher des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi. **Dans le secteur Aa :** Les constructions sont autorisées, sous réserve que l'emprise au sol des constructions n'excède pas 35% du secteur zoné comme tel dans lequel elles se trouvent.

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction				Condition(s)
		Apr	Al	Ax	Aa	
Commerce et activités de service	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	*	*	X	**Dans le secteur Apr :** Sous-destination interdite. **Dans le secteur Al :** Être lié au fonctionnement d'activités autorisées dans le secteur <u>Au sein des communes non littorales :</u> Les constructions sont autorisées, sous réserve que l'emprise au sol des constructions n'excède pas 30% du secteur zoné comme tel dans lequel elles se trouvent. <u>Au sein des communes littorales :</u> Seule l'extension des constructions existantes est autorisée, sous réserve que l'emprise au sol totale des constructions n'excède pas 30% du secteur zoné comme tel dans lequel elles se trouvent. **Dans le secteur Ax :** Être lié au fonctionnement d'activités autorisées dans le secteur <u>Au sein des communes non littorales :</u> Les constructions sont autorisées. L'emprise des nouvelles constructions ne pourra pas excéder 30% de la surface de plancher des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi. En cas d'absence de bâtiments au sein du secteur, une nouvelle construction sera autorisée dans la limite de 200 m² d'emprise au sol. <u>Au sein des communes littorales :</u> Seule l'extension des constructions existantes est autorisée, sous réserve que l'emprise au sol totale des extensions autorisées ne dépasse pas 30% de la surface de plancher des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi. **Dans le secteur Aa :** Sous-destination interdite.

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction				Condition(s)
		Apr	Al	Ax	Aa	
Commerce et activités de service	Hébergement hôtelier et touristique	X	*	X	X	**Dans les secteurs Apr et Ax :** Sous-destination interdite. **Dans le secteur Al :** Être lié au fonctionnement d'activités autorisées dans le secteur <u>Au sein des communes non littorales :</u> Les constructions sont autorisées sous réserve que l'emprise au sol des constructions n'excède pas 30% du secteur zoné comme tel dans lequel elles se trouvent. <u>Au sein des communes littorales :</u> Seule l'extension des constructions existantes est autorisée, sous réserve que l'emprise au sol totale des constructions n'excède pas 30% du secteur zoné comme tel dans lequel elles se trouvent.
	Cinéma	X	X	X	X	

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction				Condition(s)
		Apr	Al	Ax	Aa	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	*	*	*	X	Ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
	Établissements d'enseignement	X	X	X	X	
	Établissements de santé et d'action sociale	X	X	X	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	X	X	X	
	Équipements sportifs	X	X	X	X	
	Lieux de culte	X	X	X	X	
	Autres équipements recevant du public	X	*	*	X	**Dans les secteurs Apr et Aa :** Sous-destination interdite. **Dans les secteurs Al et Ax :** Ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction				Condition(s)
		Apr	Al	Ax	Aa	
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	Industrie	X	X	*	X	**Dans les secteurs Apr, Al et Aa :** Sous-destination interdite. **Dans le secteur Ax :** <u>Au sein des communes non littorales :</u> Les constructions sont autorisées. L'emprise des nouvelles constructions ne pourra pas excéder 30% de la surface de plancher des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi. En cas d'absence de bâtiments au sein du secteur, une nouvelle construction sera autorisée dans la limite de 200 m² d'emprise au sol. <u>Au sein des communes littorales :</u> Seule l'extension des constructions existantes est autorisée, sous réserve que l'emprise au sol totale des extensions autorisées ne dépasse pas 30% de la surface de plancher des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi.
	Entrepôt	X	*	*	*	**Dans le secteur Apr :** Sous-destination interdite. **Dans le secteur Al :** <u>Au sein des communes non littorales :</u> Être lié et nécessaire au fonctionnement d'activités autorisées dans le secteur Être situé à proximité immédiate du lieu où s'exerce cette activité Ne pas excéder 200 m² de surface de plancher L'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 30% du secteur zoné comme tel dans lequel elles se trouvent. <u>Au sein des communes littorales :</u> Seule l'extension des constructions existantes est autorisée, sous réserve que l'emprise au sol totale des constructions n'excède pas 30% du secteur zoné comme tel dans lequel elles se trouvent. **Dans le secteur Ax :** <u>Au sein des communes non littorales :</u> Les constructions sont autorisées L'emprise des nouvelles constructions ne pourra pas excéder 30% de la surface de plancher des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi. En cas d'absence de bâtiments au sein du secteur, une nouvelle construction sera autorisée dans la limite de 200 m² d'emprise au sol. <u>Au sein des communes littorales :</u> Seule l'extension des constructions existantes est autorisée, sous réserve que l'emprise au sol totale des extensions autorisées ne dépasse pas 30% de la surface de plancher des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi. **Dans le secteur Aa :** Les constructions sont autorisées, sous réserve que l'emprise au sol des constructions n'excède pas 35% du secteur zoné comme tel dans lequel elles se trouvent.

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction				Condition(s)
		Apr	Al	Ax	Aa	
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	Bureau	X	*	*	X	**Dans les secteurs Apr et Aa :** Sous-destination interdite. **Dans le secteur Al :** <u>Au sein des communes non littorales :</u> Être lié et nécessaire au fonctionnement d'activités autorisées dans le secteur Être situé à proximité immédiate du lieu où s'exerce cette activité Ne pas excéder 200 m² de surface de plancher. L'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 30% du secteur zoné comme tel dans lequel elles se trouvent. <u>Au sein des communes littorales :</u> Seule l'extension des constructions existantes est autorisée, sous réserve que l'emprise au sol totale des constructions n'excède pas 30% du secteur zoné comme tel dans lequel elles se trouvent. **Dans le secteur Ax :** <u>Au sein des communes non littorales :</u> Les constructions sont autorisées L'emprise des nouvelles constructions ne pourra pas excéder 30% de la surface de plancher des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi. En cas d'absence de bâtiments au sein du secteur, une nouvelle construction sera autorisée dans la limite de 200 m² d'emprise au sol. <u>Au sein des communes littorales :</u> Seule l'extension des constructions existantes est autorisée, sous réserve que l'emprise au sol totale des extensions autorisées ne dépasse pas 30% de la surface de plancher des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi.
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	X	

ARTICLE A.1.2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DU SOL ET DE CERTAINES CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

A.1.2.1. Interdictions

Dans l'ensemble de la zone :

Sont interdits tous les usages, affectations, constructions ou installations sauf ceux visés à l'article A.1.1 et A.1.2.

De plus, dans la bande d'inconstructibilité de part et d'autre des axes classés à grande circulation, identifiée au titre de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme (figuré particulier : , sur le règlement graphique (pièces n°4.2.*)) :

Sont interdites toutes nouvelles constructions, sauf celles prévues par les dispositions dérogatoires mentionnées aux articles L111-7 et suivants du Code de l'Urbanisme.

De plus, dans les zones de risques liés aux aléas miniers :

Dans les zones d'aléas miniers, figurés par sur le plan des risques (pièce n°4.3), sont interdits :

- Toute nouvelle construction, extension de bâtiment ou changement de destination, en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, sauf démonstration de l'absence de risque dans la demande d'autorisation d'urbanisme.
- L'infiltration des eaux usées, pluviales et de drainage, issues notamment des constructions et infrastructures. Elles devront être dirigées hors zone de risque pour y être traitées dans le respect de la législation en vigueur.

De plus, dans les zones de risques liés aux chutes de blocs :

Toute nouvelle construction, extension de bâtiment ou changement de destination, est interdit dans un périmètre de 100 mètres (figuré sur le plan des risques (pièce n°4.3)) autour des zones moyennement prédisposées (pente forte, figuré sur le plan des risques (pièce n°4.3)) et fortement prédisposées (pente très forte, figuré sur le plan des risques), en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, sauf démonstration de l'absence de risque dans la demande d'autorisation d'urbanisme.

De plus, dans les zones de risques liés aux cavités souterraines :

Toute nouvelle construction, extension de bâtiment ou changement de destination, est interdit dans le périmètre de sécurité (figuré sur le plan des risques (pièce n°4.3)) autour des cavités (figuré sur le plan des risques (pièce n°4.3)), en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, sauf démonstration de l'absence de risque dans la demande d'autorisation d'urbanisme.

De plus, dans les zones de risques liés aux glissements de terrain (figure particulier , sur le plan des risques (pièce n°4.3)) :

- toute nouvelle construction, extension de bâtiment ou changement de destination, est interdit dans le périmètre de sécurité en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, sauf démonstration de l'absence de risque dans la demande d'autorisation d'urbanisme ;
- l'assainissement autonome est interdit.

De plus, dans les zones de risques liés aux inondations :

Risques liés aux inondations par remontée de nappe

- dans les différents secteurs de débordement de nappe (trame sur le plan des risques (pièce n°4.3)), sont interdites toutes nouvelles constructions.

Risques liés aux inondations par débordement de cours d'eau :

Sont interdits dans les zones d'inondation (figurés suivants (zone inondable < 1 m) et (zone inondable > 1 m) sur le règlement graphique (pièce n°4.2.*), et sur le plan des risques (pièce n°4.3)) toutes constructions, toutes installations et tous aménagements (exemple : exhaussements) qui constitueraient des obstacles au libre écoulement de l'eau ou entraineraient un aggravement du risque d'inondation ou un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés à ce risque, exceptés :

- la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes
- En zone d'aléa faible à moyen où la hauteur d'eau est inférieure à 1 m (figuré suivant), la construction ou l'extension d'un bâtiment agricole lié et nécessaire à l'exploitation agricole, aux conditions suivantes :
  - d'être associé à un bâtiment agricole existant localisé dans une zone d'inondation par débordement de cours d'eau,
  - de ne pas avoir d'autre possibilité d'implantation,
  - de ne pas créer d'hébergement,
  - de limiter au maximum la gêne à l'écoulement (positionnée dans le sens du courant ou dans l'ombre hydraulique).

Risques liés aux inondations marines

- dans la bande de précaution derrière un ouvrage ou un cordon dunaire jouant un rôle de protection contre les submersions (nomenclature de la DREAL, figuré sur le plan des risques (pièce n°4.3)), sont interdits toute nouvelle construction, y compris les extensions ou annexes sans hébergement ;
- dans les différents secteurs situés plus d'un mètre en-dessous du niveau marin de référence (nomenclature de la DREAL, aplat sur le plan des risques (pièce n°4.3)), sont interdits toute nouvelle construction augmentant la capacité d'accueil et d'hébergement ;
- dans les différents secteurs situés entre 0 et 1 mètre en dessous du niveau marin de référence (nomenclature de la DREAL, aplat sur le plan des risques (pièce n°4.3)), sont interdits :
  - Les constructions ne comportant pas d'ouvertures en point haut, aptes à permettre le passage d'un individu,
  - Les constructions ne comportant pas d'espaces extérieurs en point haut, aptes à accueillir des individus (balcon, terrasse, toit à très faible pente d'au moins 2 m²).

De plus, dans les zones de risques technologiques :

Risques liés aux installations de GrT Gaz :

Pour tout projet situé à l'intérieur d'une zone tampon approximative autour des canalisations de transport de matières dangereuses représentées par le figuré sur le plan des servitudes d'utilité publique (pièce n°5.2.2)), il sera nécessaire de vérifier si le projet en question est compris dans un des fuseaux des zones de dangers liés à la présence de ces canalisations en se reportant aux plans annexés aux arrêtés intégrés dans le rapport 5.2.1 (annexes écrites du PLUi, chapitre 3.6).

Dans le cas où le projet serait situé en zone de danger, alors, d'après les arrêtés préfectoraux du 28 septembre 2016 et 23 janvier 2018 relatif aux servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour de canalisations de transport de gaz ou assimilés, sont interdits :

- A l'intérieur de la servitude SUP1 : les établissements recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes et les immeubles de grande hauteur, sauf à ce qu'une analyse de compatibilité soit fournie et reçoive un avis favorable du transporteur, ou en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R.555-31 du code de l'environnement,
- A l'intérieur de la servitude SUP2 : l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur,
- A l'intérieur de la servitude SUP3 : l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.

Risques liés à des installations classés pour la protection de l'environnement :

- Dans les zones de dangers très graves ou zones à Effets Létaux Significatifs (SELS) (figuré particulier sur le plan des risques (pièce n°4.3)) : toute nouvelle construction est interdite, à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques ;
- Dans les zones exposées à des Effets Létaux (SEL), (figuré particulier sur le plan des risques (pièce n°4.3)) : toute construction est interdite, à l'exception :
  - D'installations industrielles en lien direct avec l'activité à l'origine des risques ;
  - D'aménagements et d'extensions d'installations existantes ;
  - De nouvelles installations classées, soumises à autorisation, compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos et au regard de la gestion des situations d'urgence). La construction d'infrastructures de transport peut être autorisée uniquement pour les fonctions de desserte de la zone industrielle.
- Dans les zones exposées à des Effets Irréversibles (SEI), (figuré particulier sur le plan des risques (pièce n°4.3)) : l'aménagement ou l'extension de constructions existantes est possible. Par ailleurs, l'autorisation de nouvelles constructions est possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles. Les changements de destination doivent être réglementées dans le même cadre.

De plus, dans les zones humides (figurés particuliers : et , sur le règlement graphique (pièce n°4.2.*), sous réserve d'une actualisation consultable sur le site https://carmen.developpement-durable.gouv.fr/8/zh.map) **:**

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

- des constructions, installations et aménagements liés à la réalisation d'équipements et réseaux publics, à la sécurité des personnes, ou à des actions d'entretien, de valorisation et de réhabilitation de la zone humide.

- des installations ou objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du site au public, sous réserve de ne pas porter atteinte à la zone, seront autorisés.

- de mises aux normes d'exploitations agricoles existantes, sous condition de compenser la destruction de zones humides à hauteur de 150% de la surface détruite, après application de la séquence « Éviter / Réduire / Compenser ».

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

De plus, dans les périmètres de protections établis autour de captages d'eau potable, au titre de l'article R151-53 8° du Code de l'Urbanisme :

Les périmètres de protection rapprochée et éloignée font l'objet de figurés particuliers : respectivement et , sur le plan des servitudes d'utilité publique (pièce n°5.2.2).

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

De plus, dans les espaces boisés classés identifiés au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme (figuré particulier : , sur le règlement graphique (pièces n°4.2.*)) :

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

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

De plus, dans les zones de nuisances sonores identifiées au titre de l'article R151-53 5° du Code de l'Urbanisme (figuré particulier : , sur le règlement graphique (pièces n°4.2.*)) :

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

De plus, dans les communes ou communes déléguées littorales[109] :

Sont interdites les constructions ou installations dans la bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage identifiée au titre de l'article L121-16 du Code de l'Urbanisme (figuré particulier :).

A.1.2.2. Limitations

Dans les communes ou communes déléguées littorales :

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

Dans l'ensemble de la zone, sauf dispositions contraires :

Sont autorisés sous condition :

- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sol, sous réserve d'être liés à des travaux de réseaux (énergie, transports, etc.) et d'espace public (voiries, etc.), à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.

- La reconstruction après sinistre, sous réserve :
  - de concerner un bâtiment régulièrement édifié démoli ou détruit depuis moins de 10 ans, conformément à l'article L111-14 du Code de l'Urbanisme,
  - de se faire à l'identique, dans le respect des implantations, emprises et volumes initiaux du bâtiment,
  - de ne pas exposer les occupants ou les usagers de l'espace public à un risque certain et prévisible de nature à mettre en danger leur sécurité,
  - de ne pas être prohibée par le PPRM du bassin houiller de Littry[110].
- Les travaux ou transformations sur les éléments bâtis et naturels (repérés au titre de l'article L151-19 ou de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique (pièces n°4.2.*) par les figurés suivants : , , , , , , et), sous réserve d'avoir fait l'objet d'une déclaration préalable déposée auprès de l'autorité compétente et d'une autorisation de celle-ci. Les travaux ou transformations déclarées pourront être refusées ou des adaptions exigées. En cas d'infractions, les personnes sont passibles des amendes, peines et condamnations définies aux articles L480-1 à L480-14 du Code de l'Urbanisme.

- Dans les zones soumises à des risques d'inondations par remontée de nappe :

[109] Voir la liste des communes et communes déléguées concernées dans le Titre 2 du présent règlement.

[110] Voir le Plan de Prévention des Risques Miniers du bassin houiller de Littry dans le Titre 2 du présent règlement.

- Dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 2,5 m (trames et sur le plan des risques (pièce n°4.3)), les constructeurs et aménageurs prendront les mesures techniques appropriés à la nature du sol afin d'adapter les réseaux, installations et constructions qu'ils projettent, notamment en ce qui concernent les sous-sols, l'infiltration des eaux pluviales et l'assainissement autonome (avis favorable du SPANC nécessaire) telles que :
    - La surélévation des équipements (chaudières, compteurs EDF…)
    - La réalisation des réseaux électriques descendants ;
    - La pose d'au moins un volet non électrique ;
    - L'utilisation des revêtements hydrofuges ou peu sensibles pour les sols et les murs ;
    - La mise en place des moyens d'occultation des voies d'eau et des entrées d'air ;
    - L'installation des clapets anti-retour sur les réseaux d'eaux usées ;
    - La réalisation de sous-sols étanches ;
    - La mise en place d'un système adapté pour prendre en compte les citernes contenant des produits polluants qui sont enterrés.

- Les clôtures, dans les conditions prévues à l'article A.2.6.

- Les ouvrages de traitement des eaux usées issues d'une activité industrielle proche, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les dispositifs de production d'énergies renouvelables, sous réserve de ne pas compromettre les activités agricoles ou la qualité paysagère des sites.

- Les ouvrages électriques à haute et très haute tension et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages, sous réserve d'être rendus nécessaires par des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

- Les abris pour animaux en conséquence de l'article R214-18 du Code rural et de la pêche maritime, sous réserve :
- de ne pas dépasser 5 mètres de hauteur depuis le niveau du terrain naturel pris au centre de la construction,
- de ne pas excéder 20 m² d'emprise au sol par abri,
- d'être implantés à au moins 20 m des habitations,
- de ne pas excéder 2 abris par hectare appartenant à la même unité foncière.

De plus, dans le secteur Al :

Sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre les activités agricoles ou la qualité paysagère des sites :

- Les résidences démontables de loisirs, campings, parcs résidentiels de loisirs ou habitations légères de loisirs (bungalow, etc.), sous réserve d'être accompagnés de plantations d'essences végétales locales variées[111], favorisant leur intégration paysagère.

- Les installations et aménagements nécessaires aux activités de loisirs et de tourisme.

[111] Parmi les essences locales, en plus des essences bocagères, peuvent être plantées certaines essences ornementales, de manière éparse, dans les haies : Laurier tin (floraison hivernale), Cassis fleur, Photinia, Weigelia, Forsythia…

De plus, dans le secteur Ax :

Sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre les activités agricoles ou la qualité paysagère des sites :

- Les dépôts et stockages, sous réserve d'être cachés par des haies de type bocager sur au moins les trois quarts de leur périmètre.
- Les installations et aménagements nécessaires aux activités présentes dans le secteur.

De plus, dans les zones de risques liés aux glissements de terrain (figure particulier , sur le plan des risques (pièce n°4.3)) :

- l'assainissement des eaux pluviales devra être réalisé en prenant en compte ce risque.

- Dans les zones soumises à des risques liés aux inondations marines : dans les différents secteurs situés plus d'un mètre en-dessous du niveau marin de référence (figuré sur le plan des risques (pièce n°4.3)), sont autorisés :
  - les extensions de constructions existantes sous réserve :
    - de ne pas augmenter la capacité d'accueil et d'hébergement de la construction d'habitation,
    - de ne pas dépasser 30% de la surface de plancher de la construction existante,
    - de prendre en compte la gestion du risque (exemple : prévoir une zone refuge à l'étage, pose d'une fenêtre de toit pour accéder à la toiture…) ;
  - La création d'annexe, sous réserves de ne pas être utilisée pour de l'hébergement ;
  - Les clôtures ou murs sous réserve de permettre le libre écoulement des eaux.

- Dans les zones d'aléas retrait-gonflement des argiles identifiées comme moyennes et fortes (figurés particuliers : aléa moyen , aléa fort sur le plan des risques, pièce n°4.3) :
  - Le vendeur d'un terrain destiné à de la construction d'une maison individuelle, devra fournir une étude géotechnique.
  - Le constructeur d'une maison individuelle devra suivre une étude géotechnique de conception ou appliquer les dispositions constructives forfaitaires.

Dans les cônes de vue identifiés (figuré particulier : , sur le règlement graphique (pièces n°4.2.*)) :

Toute occupation du sol par une construction ou par de la végétation devra assurer le maintien de la vue sur le grand paysage depuis le point d'origine de la vue (c'est-à-dire le point commun aux deux lignes droites délimitant les cônes de vues, figuré particulier :).

Dans les franges bocagères de marais identifiés (figuré particulier : , sur le règlement graphique (pièces n°4.2.*)) :

Toute occupation du sol par une construction ou par de la végétation devra assurer le maintien de la trame bocagère et ne devra pas créer ou augmenter les difficultés de gestion et de fonctionnement de la zone humide des marais voisins.

Dans les espaces proches du rivage identifiés au titre des articles L121-13 à L121-15 du Code de l'Urbanisme (figuré particulier : ---) :
L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

A.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALE, URBAINE ET ECOLOGIQUE

ARTICLE A.2.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'ensemble de la zone :

Sauf impossibilité technique et sous réserve de respecter les modalités d'implantation stipulées dans l'article A.1.2, les constructions devront être implantées à une distance minimale de cinq mètres des voies, des emprises publiques et des emplacements réservés à la réalisation de voies ou d'emprises publiques.

Des implantations différentes pourront être admises ou imposées :

- dans le cas d'extensions, sous réserve qu'elles soient réalisées dans le prolongement du bâtiment initial,
- dans le cas de bâtiments voisins construits selon un alignement particulier, avec un recul identique à celui de ces bâtiments,
- dans le cas d'équipements d'intérêt collectif,
- dans le cas où une implantation à l'alignement nuirait à la sécurité des usagers de l'espace public ou à la continuité d'un cheminement doux identifié,
- dans le cas où un projet de construction est envisagé sur une parcelle située à l'angle de 2 voies publiques, la construction pourra s'implanter au double alignement sauf si le projet engendre des conditions de visibilité qui remettraient en cause la sécurité de la circulation,
- dans le cas où les terrains sont concernés par une marge de recul (figurés particuliers : ▭ et ⬚ , sur le règlement graphique (pièces n°4.2.*)). Dans ces marges de recul, toute construction nouvelle est interdite. Par contre, la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration des constructions existantes dans ces espaces à la date d'approbation du PLU, ainsi que leur extension si elle ne réduit pas encore la marge, peuvent être autorisés. Une telle possibilité ne sera pas donnée dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison des dangers résultant de leur implantation,
- dans le cas d'ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

ARTICLE A.2.2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone, sauf dispositions spécifiques contraires :

Sauf impossibilité technique et sous réserve de respecter les modalités d'implantation stipulées dans l'article A.1.2, les constructions devront être implantées à une distance minimale de un mètre des limites séparatives.

Dans les secteurs Al et Ax :

Sous réserve de respecter les modalités d'implantation stipulées dans l'article A.1.2, les constructions devront être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de un mètre.

Dans l'ensemble de la zone A et des secteurs Apr, Al et Ax :

Des implantations différentes pourront être admises :

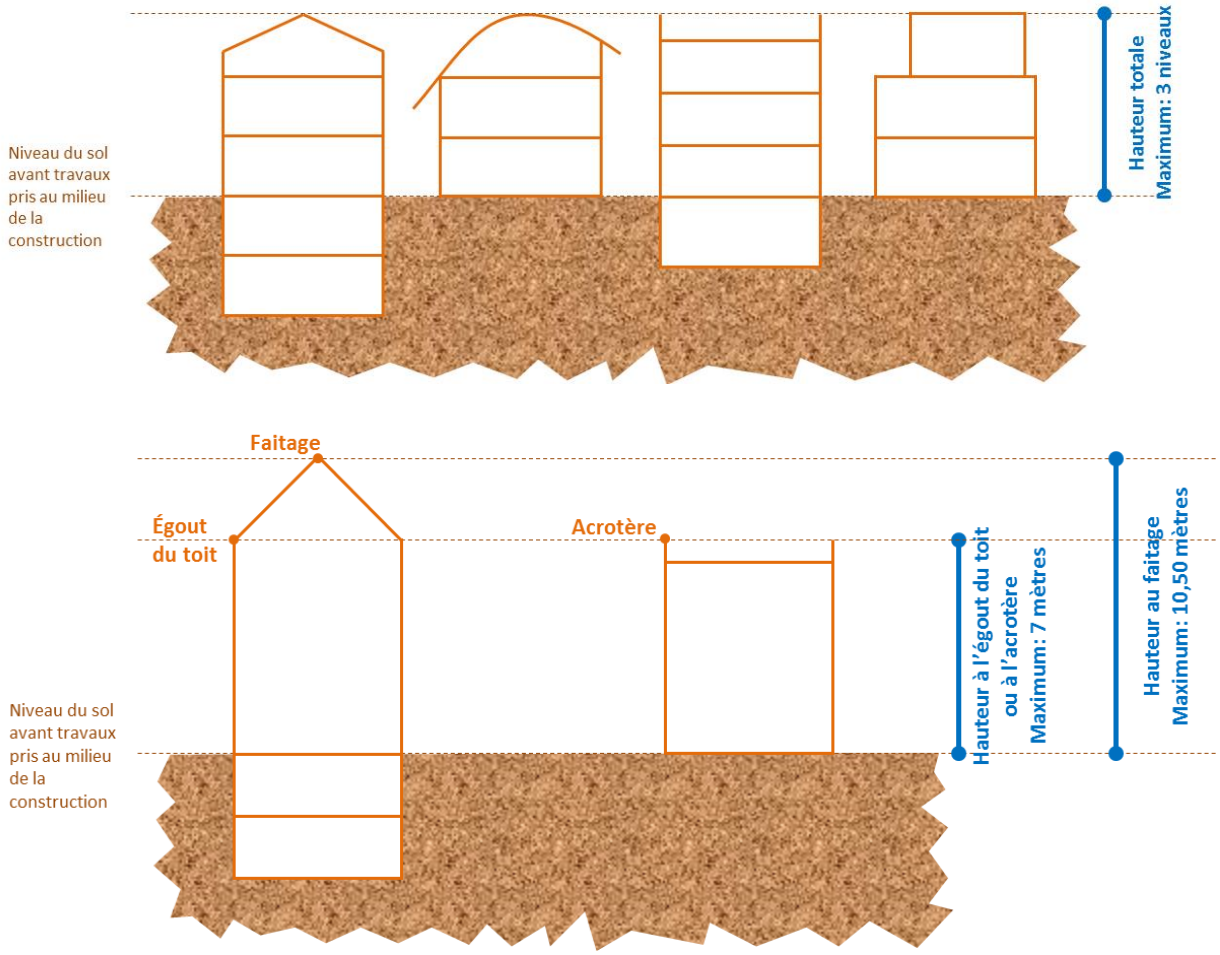
- dans le cas d'extensions, sous réserve qu'elles soient réalisées dans le prolongement du bâtiment initial,
- dans le cas de bâtiments voisins construits selon un alignement particulier, avec un recul identique à celui de ces bâtiments.
- dans le cas d'équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE A.2.3 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain avant travaux au milieu de la construction.

Les constructions à destination d'habitation (y compris les logements d'exploitants) devront compter au maximum 3 niveaux, y compris les combles aménageables ou non, mais non compris le ou les sous-sol(s).

La hauteur des constructions à destination d'habitation (sauf annexes) ne pourra pas être supérieure à 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10,50 mètres au faitage.



Schémas explicatifs de la hauteur maximale des constructions à destination d'habitation (sauf annexes) dans la zone A

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

La hauteur des annexes d'habitations ne pourra excéder 5 mètres.

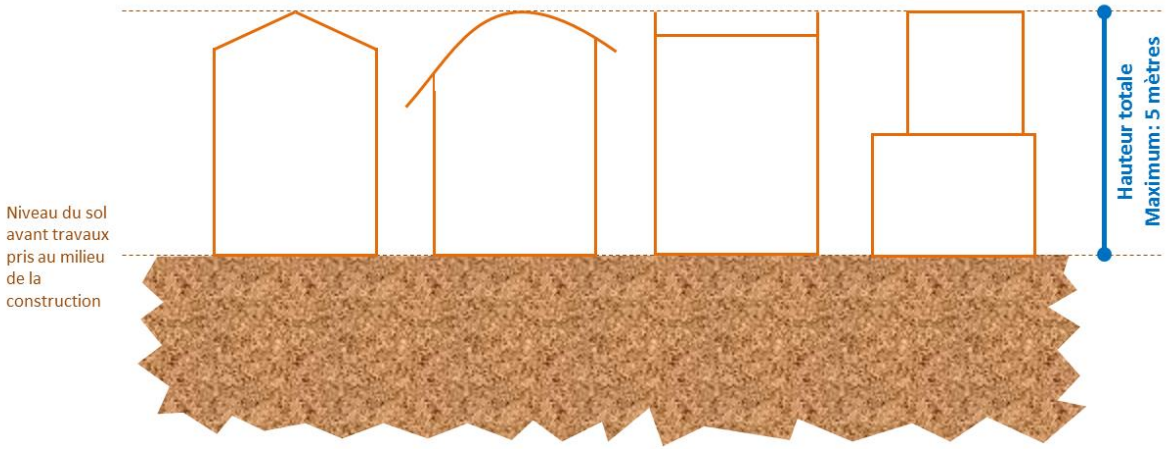


Schéma explicatif de la hauteur maximale des annexes d'habitation dans la zone A

La hauteur des constructions autres qu'à destination d'habitation ne pourra excéder 15 mètres.

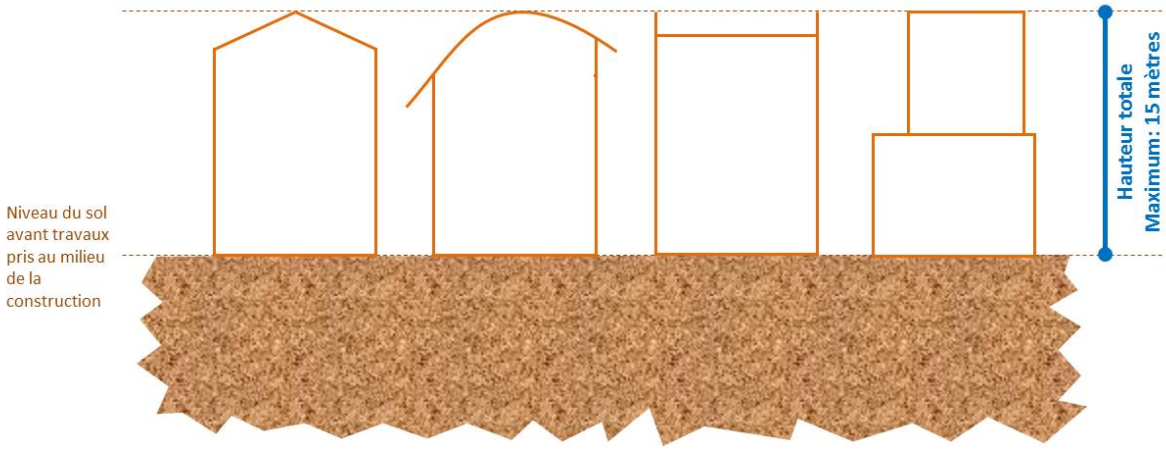


Schéma explicatif de la hauteur maximale des constructions autres qu'à destination d'habitation dans la zone A

Des hauteurs différentes à celles établies pourront être acceptées :

- Dans le cas d'ouvrages techniques (cheminée, antenne, tour de séchage de l'industrie agroalimentaire, silos, etc.) et/ou d'intérêt collectif (antenne, château d'eau, tour de séchage de gaines incendie, etc.) qui pourront présenter une hauteur supérieure aux règles établies,
- Dans le cas d'une nouvelle construction principale s'inscrivant entre deux constructions voisines déjà existantes qui pourra présenter une hauteur supérieure aux règles établies sous réserve de respecter les mêmes volumes et la même hauteur que lesdites constructions voisines déjà existantes,
- Dans le cas d'extensions d'une construction initiale déjà existante qui pourront présenter une hauteur supérieure aux règles établies sous réserve de respecter les mêmes volumes et la même hauteur que ladite construction initiale déjà existante.

ARTICLE A.2.4. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS EXTERIEURS

Dans l'ensemble de la zone :

La qualité recherchée vise aussi bien l'implantation, les volumes, la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Lors de travaux sur les éléments bâtis repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par les figurés suivants : ▬, ▲ , seront refusés tous travaux pouvant dénaturer l'élément repéré.

Toute nouvelle construction proche[112] d'un de ces éléments bâtis repérés doit en assurer la mise en valeur.

Tout matériau non destiné à rester apparent devra être recouvert.

Sauf cas particulier s'inscrivant dans une démarche architecturale de qualité[113], les bâtiments et les clôtures devront être de conception simple.

A.2.4.1. Aspect extérieur des constructions

Matériaux apparents et couleurs

Dans l'ensemble de la zone :

La couleur blanche (teinte de la gamme de RAL 9010 ou teintes s'en approchant) en tant que composante principale du bâti est proscrite (hors détails architecturaux et autres éléments de modénatures).
Les panneaux solaires devront être harmonieusement intégrés au bâti environnant et à son environnement.
Dans le cadre de réhabilitations de constructions anciennes matériaux traditionnels d'origine constitutifs des façades seront laissés apparents chaque fois que cela sera possible.

[112] Située en tout ou partie dans un rayon de 100 mètres depuis les bords extérieurs dudit élément et/ou située en covisibilité.

[113] Sont considérés comme relevant d'une démarche architecturale de qualité 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. L'avis de l'architecte du CAUE14 pourra être demandé par le service instructeur.

Pour les constructions à destination d'habitation, y compris les logements d'exploitants :

En accord avec les cartes de teintes présentes au Titre 2 du présent règlement, les matériaux apparents et couleurs des façades principales des constructions (hors détails architecturaux et autres éléments de modénatures) devront :

- s'inspirer des coloris traditionnels, tout en choisissant un coloris parmi les teintes présentes sur la commune de localisation du projet (voir titre 2, chapitre A.IV.5 du présent règlement) :
    - de la pierre calcaire du Bessin (teintes dans les nuances de crème pouvant s'inspirer des teintes de la gamme de RAL 1013 à 1015),
    - ou du poudingue pourpré du Bessin (teintes dans les nuances de rouge et de violet pouvant s'inspirer des teintes de la gamme de RAL 3012 et 4002),
    - ou du schiste du Bessin (teintes dans les nuances de gris, de brun et d'ocres pouvant s'inspirer des teintes de la gamme de RAL 1000 à 1002, 1011, 1019 et 1024),
    - ou de la terre crue des murs en « masse » argileuse (teintes dans les nuances d'ocre et de rouge pouvant s'inspirer des teintes de la gamme de RAL 1024 et 3012),
    - ou de la brique de terre cuite, vernissé ou non (teintes dans les nuances d'orange, de rouge et de brun pouvant s'inspirer des teintes de la gamme de RAL 2001, 2012 et 3007),
    - ou bien des enduits traditionnels en chaux ou en ciment[114] (teintes insaturées contenant du gris),
    - ou bien être à parements bois non teintés à condition qu'il ne s'agisse pas d'un pastiche d'une architecture étrangère à la région (ex : chalet alpin…),
- ou s'intégrer dans le paysage environnant.

Plusieurs teintes différentes sont possibles sur une façade principale si le changement de teintes accompagne un changement de volume bâti ou pour un effet architectural autour des ouvertures.

Pour les autres constructions :

Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage, on privilégiera notamment des teintes neutres. Les couleurs vives ne sont autorisées que pour les menuiseries, les éléments de superstructure, les enseignes et les évènements architecturaux.

<u>Couvertures et toitures</u>

Les toits plats sont autorisés.

A l'exception des annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol et à l'exception des extensions, les toits en pente des nouvelles constructions à destination d'habitation, devront présenter des pentes au moins égales à 30°.

A l'exception des serres (pour les cultures, les piscines, etc.), les toits en pente devront être recouverts d'ardoises, de tuiles ou tuilettes en terre cuite, de zinc, ou bien d'un matériau non réfléchissant de teinte similaire.

[114] A noter que le ciment est un matériau « peu respirant » qui peut perturber les échanges hygrométriques entre l'intérieur et l'extérieur de certains bâtiments.

A.2.4.2. Aménagements extérieurs

Clôtures

Dans l'ensemble de la zone, sauf dispositions spécifiques contraires :

Les clôtures sur rue peuvent être refusées si elles présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la configuration des voiries, de la visibilité ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les clôtures seront d'un style simple, en harmonie avec le paysage environnant. Les haies vives seront composées d'essences locales et éventuellement doublées d'un grillage à l'intérieur du lot. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les panneaux de béton bruts non teintés dans la masse (pleins ou évidés) sont interdits.

Les clôtures comportant un grillage devront présenter de larges mailles et les soubassements sont interdits, sauf dans le cas d'activités agricoles le nécessitant (élevage de poules, de lapins, etc.).

Dans les secteurs Al et Ax, ainsi que pour les clôtures autour des constructions à destination d'habitation :

Sont interdits :

- Les murs ne respectant pas les teintes définies pour les façades principales des constructions,
- Les murs sans couronnement,
- Les grillages souples, sauf s'ils sont doublés d'une haie,
- Les soubassements maçonnés d'une hauteur supérieure à 1,20 mètre par rapport au niveau des voies et emprises publiques,
- Tous matériaux de fortune,
- L'usage de couleurs vives.

Extensions et annexes

Les extensions de bâtiment et la construction d'annexes devront :

- soit être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux,
- soit s'inscrire dans un projet architectural différent et contemporain.

Locaux et équipements techniques

Les compteurs électriques, boîtes aux lettres et autres éléments techniques similaires devront être inclus dans la clôture ou la construction.

En l'absence de local pour les bacs à déchets, un espace devra être aménagé sur la parcelle de sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis la voirie.

Les abris de fortune sont interdits.

ARTICLE A.2.5 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation d'usage, d'extension ou de division de bâtiments existants à l'approbation du présent règlement.

A.2.5.1. Le stationnement des véhicules (autres que vélos)

Le stationnement correspondant aux besoins des nouvelles constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

A.2.5.2. Le stationnement des vélos

Un espace de stationnement sécurisé des vélos doit être inclus dans toute opération de construction comportant un parc de stationnement véhicules (autres que vélos).

Cet espace doit respecter les caractéristiques fixées par l'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R111-14-2 à R111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, à savoir :

- être couvert et éclairé,
- comporter un système de fermeture sécurisé,
- comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue,
- être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment,
- posséder :

  - pour les logements, une superficie équivalente à 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²,

  - pour les autres constructions, une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

ARTICLE A.2.6 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres de constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager minimum. Les plantations existantes de qualité doivent y être préservées, notamment en limite séparative.

Au sein des espaces publics aménagés, les espèces végétales au pouvoir allergisant le plus faible possible devront être utilisées[115].

A.2.6.1. Surface perméable

30% au moins de la surface des unités foncières de plus de 300 m² devront être laissés libres de tout obstacle à l'infiltration des eaux de pluie dans le sol (construction, terrasse imperméable…). Les aménagements perméables du sol (pavés non jointés, pavés drainants, graviers, parkings engazonnés, etc.) sont autorisés.

[115] *Cf. « Les plantes allergènes en Basse-Normandie, calendrier pollinique », édite par le Conseil Régional de Basse-Normandie https://www.normandie.ars.sante.fr/sites/default/2017-03/CalendrierPollinique-Basse-Normandie.pdf*

Peuvent déroger à cette règle les unités foncières disposant :

- soit d'un réservoir enterré ou intégré dans le bâti d'au moins 3 000 litres recueillant les eaux pluviales,
- soit de toitures végétalisées dont la projection au sol correspond à au moins la moitié de l'emprise au sol de l'ensemble des constructions.

Les espaces de stationnement devront être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols.

A.2.6.2. Haies identifiées

La valorisation économique ou énergétique du bois ne doit en aucun cas compromettre l'existence et la pérennité de la haie concernée.

Les travaux ou transformations sur les haies et arbres remarquables (repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par les figurés suivants : ▬ et ▲) doivent faire l'objet d'une obtention de déclaration préalable.
Concernant les haies (représentées dans le règlement graphique par les figurés suivants : ▬ et ▬) :

- L'entretien de la haie ne doit pas remettre en cause le maintien des trois strates présentes[116]. En cas de coupe à blanc, la haie doit obligatoirement pouvoir se régénérer naturellement ou faire l'objet, dans un délai d'un an, d'une replantation à l'aide d'essences végétales locales adaptées. Ces plantations doivent être entretenues et maintenues.
- La suppression de plus de 10 mètres de haies doit être compensée par la reconstitution à proximité d'un linéaire similaire de talus et de haies composées exclusivement d'essences végétales locales variées[117], afin de restituer ou d'améliorer l'intérêt de l'élément supprimé. Cette reconstitution devra être effectuée prioritairement sur les linéaires à créer identifiés par le figuré suivant : ▬).

Le nombre d'ouvertures de plus d'un mètre de large dans un même linéaire de haie identifié est limité à deux par tronçon de 100 mètres.

Un espace de 50 mètres minimum devra être respecté entre deux ouvertures dans un même linéaire de haie, hormis si ce linéaire mesure moins de 100 mètres.

ARTICLE A.2.7 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions, installations et aménagements visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales devront s'intégrer dans leur environnement architectural, selon les conditions prévues par l'article L111-16 du Code de l'Urbanisme.

L'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables et à la gestion de l'eau doit faire l'objet d'une insertion paysagère.

116

[117] Parmi les essences locales, en plus des essences bocagères, peuvent être plantées certaines essences ornementales, de manière éparse, dans les haies : Laurier tin (floraison hivernale), Cassis fleur, Photinia, Weigelia, Forsythia…

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie leur adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

A.3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE A.3.1 : CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

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).

A.3.1.1. Voies

Les caractéristiques des voies doivent permettre une lutte efficace contre l'incendie et une bonne collecte des déchets et répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s).

A.3.1.2. Accès

Les caractéristiques des accès véhicules doivent permettre une lutte efficace contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s).

Les autorisations d'urbanisme pourront également être refusées ou n'être acceptées que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

A.3.1.3. Liaisons douces

Les cheminements doux doivent toujours être assurés sous forme de chemins, voies mixtes ou trottoirs, et en liaison avec les cheminements doux existants (le cas échéant).

ARTICLE A.3.2 : CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

A.3.2.1. 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.

En cas de projet d'installation d'activité économique, la délivrance du permis sera conditionnée à l'accord du syndicat d'alimentation en eau potable.

A.3.2.2. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui suppose la production d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, sauf s'il n'y a pas de réseau collectif d'assainissement au droit de l'unité foncière concernée.

Dans ces cas, ces bâtiments doivent disposer d'un assainissement autonome ou semi-collectif aux normes en vigueur.

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

Eaux résiduaires liées aux activités

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit respecter les dispositions de l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique.

D'une manière générale tous types de rejets qui ne sont pas d'origine domestique devront être déclarés. Un prétraitement pourra être exigé.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'infiltration directe des eaux pluviales sur ledit terrain sans jamais faire obstacle à leur libre écoulement, ni augmenter le ruissellement et les nuisances par rapport à la situation initiale.

Des aménagements différents pourront être acceptés (exemples : rejet vers le réseau pluvial superficiel, rejet vers la canalisation publique de collecte, …) :

- si le terrain concerné se trouve dans une zone de risques liés aux inondations par remontée de nappe (trames , et sur le plan des risques (pièce n°4.3)),
- s'il est mis en place un dispositif d'infiltration commun à plusieurs constructions sur différents terrains.

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

A.3.2.3. Réseaux divers

L'enfouissement des lignes et conduites de distribution (électricité, télécommunication, fluides divers…) est obligatoire lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE A.3.3 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Tout aménagement de nouvelle voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications électroniques.

Les constructeurs ou aménageurs doivent réaliser sur le terrain d'assiette de leur projet les fourreaux pour la desserte des constructions par les réseaux de communications électroniques. Les fourreaux devront être enfouis.

E – ZONE NATURELLE

I. RÉCAPITULATIF DES INTERDICTIONS, AUTORISATIONS ET CONDITIONS DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS EN ZONE N

Dans l'ensemble du secteur, sauf dispositions spécifiques contraires prévues par l'article N.1.2. :

Autorisation : ✓
Autorisation sous conditions : ∗
Interdiction : X

Destinations des constructions[118]	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction				
		N « pur »	Nr	Nm	Nl	Nx
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	∗	X	∗	∗	X
	Exploitation forestière	∗	X	X	X	X
Habitation	Logement	∗	X	∗	∗	∗
	Hébergement	∗	X	X	∗	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	∗	X	∗	∗	∗
	Restauration	∗	X	∗	∗	∗
	Commerce de gros	X	X	∗	X	∗
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	∗	X	∗	∗	∗
	Hébergement hôtelier et touristique	∗	X	X	∗	X
	Cinéma	X	X	X	X	X

[118] Voir les destinations et sous-destinations dans le lexique des termes et acronymes employés dans le Titre 2.

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction				
		N « pur »	Nr	Nm	Nl	Nx
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	*	*	*	*	*
	Établissements d'enseignement	X	X	X	X	X
	Établissements de santé et d'action sociale	X	X	X	X	X
	Salles d'art et de spectacles	X	X	X	*	X
	Équipements sportifs	*	X	X	X	X
	Lieux de culte	X	X	X	X	X
	Autres équipements recevant du public	*	X	X	*	*
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	Industrie	*	X	X	X	*
	Entrepôt	*	X	*	*	*
	Bureau	*	X	*	*	*
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	X	X

II. ZONE N

Extrait du titre II, chapitre A.IV du règlement écrit « caractère général des zones » :

La zone **N** concerne les espaces naturels, équipés 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.

On distingue :

- La zone **N** « pure » regroupe les espaces naturels, peu ou pas bâtis ni aménagés. Ces terrains ont vocation à maintenir leur caractère naturel.

- Le secteur **Nr** correspond aux espaces naturels remarquables dont la constructibilité est limitée à certains types de constructions.

- Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) : ils ont été délimités pour prendre acte de la présence de bâtiments qui n'ont pas ou plus de lien avec le milieu naturel ou agricole :

  - Le secteur **Nl** dédié aux activités de loisir ou de tourisme situées dans l'espace naturel.

  - Le secteur **Nx** dédié aux activités économiques (non agricoles ou forestières) situées dans l'espace naturel.

  - Le secteur **Nm** dédié à l'accueil d'activités maritimes au sein de l'espace naturel.

N.1.DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE N.1.1. INTERDICTION, AUTORISATION ET CONDITIONS DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

N.1.1.1. Types d'occupation et d'utilisation du sol interdites en zone N « pure »

Sauf dispositions spécifiques contraires prévues par l'article N.1.2. :

Autorisation : ✓
Autorisation sous conditions : ∗
Interdiction : X

Destinations des constructions [119]	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction N «pur»	Condition(s)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	∗	Hors des espaces proches du rivage : Les constructions et installations nouvelles liées et nécessaires à l'exploitation forestière. Les constructions et installations liées et nécessaires : - aux exploitations agricoles existantes sans excéder 15 mètres de hauteur, - à de nouvelles exploitations agricoles ne créant pas de périmètre sanitaire et sans excéder 5 m de hauteur. Au sein des espaces proches du rivage (délimités par le figuré ▬ ▬) : Les constructions et installations nouvelles à sous-destination d'exploitation forestière sont interdites. Les constructions et installations liées et nécessaires aux activités agricoles existantes sont autorisées, sous réserve : - de s'effectuer dans le cadre de la mise aux normes des exploitations agricoles existantes, à condition qu'elles ne conduisent pas à augmenter les effluents. - d'être intégrées au sein du périmètre de l'exploitation et de ne pas modifier de manière importante les caractéristiques du bâti existant.
	Exploitation forestière	∗	

[119] Voir les destinations et sous-destinations dans le lexique des termes et acronymes employés dans le Titre 2.

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction N «pur»	Condition(s)
Habitation	Logement	*	Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination ou sous-destination que le local principal auquel il se rattache (article R.151-29 du code de l'urbanisme). En dehors des locaux accessoires aux habitations, les changements de destination vers une sous-destination de logement sont autorisés, sous réserve : - de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site, - de concerner des bâtiments avec intérêt architectural identifiés dans le règlement graphique par le figuré particulier ★, - d'avoir été validé par la CDNPS. <u>De plus, au sein des communes non littorales :</u> Les extensions des habitations existantes sont autorisées, sous réserve : - de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site, - d'être en harmonie avec la construction principale, - de ne pas dépasser 30% de l'emprise au sol du bâtiment initial, à compter de la date d'approbation du PLUi, quand celle-ci est supérieure à 100 m², dans la limite de 100 m² d'emprise au sol supplémentaire après travaux, - ou de ne pas dépasser 1,5 fois l'emprise au sol du bâtiment initial, à compter de la date d'approbation du PLUi, quand celle-ci est égale ou inférieure à 100 m², dans la limite de 150 m² d'emprise au sol totale du bâtiment après travaux. A titre exceptionnel, des principes différents peuvent être appliqués pour les bâtiments identifiés avec le figuré particulier ▲ au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, sous réserve d'avoir fait l'objet d'une validation par l'architecte du CAUE14 ou l'ABF dans les périmètres soumis à la servitude AC1.

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction N «pur»	Condition(s)
Habitation	Logement	*	Les annexes des habitations existantes (hors abri pour animaux) sont autorisées, sous réserve : - de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site, - d'être en harmonie avec la construction principale, - de se situer à plus de 100 mètres de bâtiments agricoles, - d'être implantées entièrement dans un rayon de 50 mètres de l'habitation, - d'être limitées à 3 annexes, - pour les unités foncières inférieures à 1000 m², de ne pas avoir pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 30% de l'unité foncière sur laquelle elle se situe ; - pour les unités foncières supérieures ou égales à 1000 m², de ne pas porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de l'unité foncière sur laquelle elle se situe, jusqu'à concurrence d'une emprise au sol maximale des annexes de 400 m² ; - de ne pas subir un changement d'usage visant à en faire un logement, - des dérogations à ces seuils sont possibles dans le cas de création d'annexe sur des terrains déjà artificialisés (cf. art. L.101-2-1 du code de l'urbanisme).

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction N «pur»	Condition(s)
Habitation	Logement	*	<u>De plus, au sein des communes littorales :</u> Les extensions des habitations existantes sont autorisées sous réserve : - de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site, - d'être en harmonie avec la construction principale - de ne pas dépasser 30% de l'emprise au sol du bâtiment initial, à compter de la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 100 m² d'emprise au sol supplémentaire après travaux. Les annexes des habitations existantes (hors abri pour animaux) sont autorisées, sous réserve : - de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site, - d'être en harmonie avec la construction principale, - de se situer à plus de 100 mètres de bâtiments agricoles, - d'être limité à 20 m² de surface de plancher - d'être située à une distance maximale de 10 mètres, calculée en tout point de l'annexe par rapport à la construction principale existante, - de ne pas subir un changement d'usage visant à en faire un logement.
	Hébergement	*	Être lié et nécessaire au fonctionnement d'activités autorisées dans le secteur

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction N «pur»	Condition(s)
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	*	Être lié et nécessaire au fonctionnement d'activités autorisées dans le secteur. Les changements de destination vers une sous-destination d'artisanat et commerce de détail sont autorisés, sous réserve : - de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site, - de concerner des bâtiments sans intérêt architectural identifiés dans le règlement graphique par le figuré particulier ★, - d'avoir été validé par la CDNPS.
	Restauration	*	Les changements de destination vers une sous-destination de restauration sont autorisés, sous réserve : - de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site, - de concerner des bâtiments avec intérêt architectural identifiés dans le règlement graphique par le figuré particulier ★, - d'avoir été validé par la CDNPS.
	Commerce de gros	X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	*	Les changements de destination vers une sous-destination de restauration sont autorisés, sous réserve : - de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site, - de concerner des bâtiments avec intérêt architectural identifiés dans le règlement graphique par le figuré particulier ★, d'avoir été validé par la CDNPS.
	Hébergement hôtelier et touristique	*	Les changements de destination vers une sous-destination d'hébergement hôtelier et touristique sont autorisés, sous réserve : - de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site, - de concerner des bâtiments avec intérêt architectural identifiés dans le règlement graphique par le figuré particulier ★, - d'avoir été validé par la CDNPS.
	Cinéma	X	

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction N «pur»	Condition(s)
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	*	Ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
	Établissements d'enseignement	X	
	Établissements de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Équipements sportifs	*	Ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
	Lieux de culte	X	
	Autres équipements recevant du public	*	Ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction N «pur»	Condition(s)
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	Industrie	*	Les changements de destination vers une sous-destination d'industrie sont autorisés, sous réserve : - de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site, - de concerner des bâtiments sans intérêt architectural identifiés dans le règlement graphique par le figuré particulier ★, - d'avoir été validé par la CDNPS.
	Entrepôt	*	Les changements de destination vers une sous-destination d'entrepôt sont autorisés, sous réserve : - de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site, - de concerner des bâtiments sans intérêt architectural identifiés dans le règlement graphique par le figuré particulier ★, - d'avoir été validé par la CDNPS.
	Bureau	*	Les changements de destination vers une sous-destination de bureau sont autorisés, sous réserve : - de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site, - de concerner des bâtiments avec ou sans intérêt architectural identifiés dans le règlement graphique par les figurés particuliers ★ ou ★, - d'avoir été validé par la CDNPS.
	Centre de congrès et d'exposition	X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	

N.1.1.2. Types d'occupation et d'utilisation du sol interdites dans les secteurs Nr, Nm, Nl et Nx

Sauf dispositions spécifiques contraires prévues par l'article N.1.2. :

Autorisation : ✓
Autorisation sous conditions : *
Interdiction : X

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction				Condition(s)
		Nr	Nm	Nl	Nx	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	*	*	X	**Dans les secteurs Nr et Nx :** Sous-destination interdite. **Dans le secteur Nm :** Être liées à des activités halieutiques ou des activités nécessitant la proximité de la mer, sous réserve que l'emprise au sol des constructions n'excède pas 30% du secteur zoné comme tel dans lequel elles se trouvent. **Dans le secteur Nl :** Constituer un centre équestre et être principalement destiné à une activité commerciale de loisir ou de tourisme, sous réserve que l'emprise au sol des constructions n'excède pas 30% du secteur zoné comme tel dans lequel elles se trouvent.
	Exploitation forestière	X	X	X	X	

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction				Condition(s)
		Nr	Nm	Nl	Nx	
Habitation	Logement	X	*	*	*	**Dans le secteur Nr :** Sous-destination interdite. **Dans les secteurs Nm, Nl et Nx :** <u>Au sein des communes non littorales :</u> Les extensions des habitations existantes sont autorisées, sous réserve : - de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site, - d'être en harmonie avec la construction principale, - de ne pas dépasser 30% de l'emprise au sol du bâtiment initial, à compter de la date d'approbation du PLUi, quand celle-ci est supérieure à 100 m², dans la limite de 100 m² d'emprise au sol supplémentaire après travaux, - ou de ne pas dépasser 1,5 fois l'emprise au sol du bâtiment initial, à compter de la date d'approbation du PLUi, quand celle-ci est égale ou inférieure à 100 m², dans la limite de 150 m² d'emprise au sol totale du bâtiment après travaux. A titre exceptionnel, des principes différents peuvent être appliqués pour les bâtiments identifiés avec le figuré particulier ▲ au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, sous réserve d'avoir fait l'objet d'une validation par l'architecte du CAUE14 ou l'ABF dans les périmètres soumis à la servitude AC1.

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction				Condition(s)
		Nr	Nm	Nl	Nx	
Habitation	Logement	X	*	*	*	Les annexes des habitations existantes (hors abri pour animaux) sont autorisées, sous réserve : - de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site, - d'être en harmonie avec la construction principale, - de se situer à plus de 100 mètres de bâtiments agricoles, - d'être implantées entièrement dans un rayon de 50 mètres de l'habitation, - d'être limitées à 3 annexes, - pour les unités foncières inférieures à 1000 m², de ne pas avoir pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 30% de l'unité foncière sur laquelle elle se situe ; - pour les unités foncières supérieures ou égales à 1000 m², de ne pas porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de l'unité foncière sur laquelle elle se situe, jusqu'à concurrence d'une emprise au sol maximale des annexes de 400 m² ; - de ne pas subir un changement d'usage visant à en faire un logement, - des dérogations à ces seuils sont possibles dans le cas de création d'annexe sur des terrains déjà artificialisés (cf. art. L.101-2-1 du code de l'urbanisme).

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction				Condition(s)
		Nr	Nm	Nl	Nx	
Habitation	Logement	X	*	*	*	<u>Au sein des communes littorales :</u> Les extensions des habitations existantes sont autorisées sous réserve : - de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site, - d'être en harmonie avec la construction principale - de ne pas dépasser 30% de l'emprise au sol du bâtiment initial, à compter de la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 100 m² d'emprise au sol supplémentaire après travaux. Les annexes des habitations existantes (hors abri pour animaux) sont autorisées, sous réserve : - de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site, - d'être en harmonie avec la construction principale, - de se situer à plus de 100 mètres de bâtiments agricoles, - d'être limité à 20 m² de surface de plancher - d'être située à une distance maximale de 10 mètres, calculée en tout point de l'annexe par rapport à la construction principale existante, de ne pas subir un changement d'usage visant à en faire un logement. **De plus, dans les secteurs Nl et Nx :** Les nouvelles constructions à sous-destination de logement sont autorisées, sous réserve : - d'être liées et nécessaires au fonctionnement d'activités autorisées dans le secteur - d'être intégrées dans le volume principal du bâtiment d'activités de ne pas excéder 60 m² de surface de plancher.

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction				Condition(s)
		Nr	Nm	Nl	Nx	
Habitation	Hébergement	X	X	*	X	**Dans les secteurs Nr, Nm et Nx :** Sous-destination interdite. **Dans le secteur Nl :** Être lié et nécessaire au fonctionnement d'activités autorisées dans le secteur. <u>Au sein des communes non littorales :</u> L'emprise au sol des constructions n'excède pas 30% du secteur zoné comme tel dans lequel elles se trouvent. <u>Au sein des communes littorales :</u> Seule l'extension des constructions existantes est autorisée, sous réserve que l'emprise au sol totale des constructions n'excède pas 30% du secteur zoné comme tel dans lequel elles se trouvent.
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	*	*	*	**Dans le secteur Nr :** Sous-destination interdite. **Dans les secteurs Nm et Nx :** Être lié au fonctionnement d'activités autorisées dans le secteur <u>Au sein des communes non littorales :</u> L'emprise des nouvelles constructions ne pourra pas excéder 30% de la surface de plancher des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi. <u>Au sein des communes littorales :</u> Seule l'extension des constructions existantes est autorisée, sous réserve que l'emprise au sol totale des extensions autorisées ne dépasse pas, 30% de la surface de plancher des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi. **Dans le secteur Nl :** Être lié au fonctionnement d'activités autorisées dans le secteur et être exclusivement destiné à la clientèle de ces activités. <u>Au sein des communes non littorales :</u> L'emprise au sol des constructions n'excède pas 30% du secteur zoné comme tel dans lequel elles se trouvent. <u>Au sein des communes littorales :</u> Seule l'extension des constructions existantes est autorisée, sous réserve que l'emprise au sol totale des constructions n'excède pas 30% du secteur zoné comme tel dans lequel elles se trouvent.

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction				Condition(s)
		Nr	Nm	Nl	Nx	
Commerce et activités de service	Restauration	X	*	*	*	**Dans le secteur Nr :** Sous-destination interdite. **Dans les secteurs Nm et Nx :** Être lié au fonctionnement d'activités autorisées dans le secteur <u>Au sein des communes non littorales :</u> L'emprise des nouvelles constructions ne pourra pas excéder 30% de la surface de plancher des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi. <u>Au sein des communes littorales :</u> Seule l'extension des constructions existantes est autorisée, sous réserve que l'emprise au sol totale des extensions autorisées ne dépasse pas 30% de la surface de plancher des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi. **Dans le secteur Nl :** Être lié au fonctionnement d'activités autorisées dans le secteur <u>Au sein des communes non littorales :</u> Les constructions sont autorisées, sous réserve que l'emprise au sol des constructions n'excède pas 30% du secteur zoné comme tel dans lequel elles se trouvent. <u>Au sein des communes littorales :</u> Seule l'extension des constructions existantes est autorisée, sous réserve que l'emprise au sol totale des constructions n'excède pas 30% du secteur zoné comme tel dans lequel elles se trouvent.

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction				Condition(s)
		Nr	Nm	Nl	Nx	
Commerce et activités de service	Commerce de gros	X	*	X	*	**Dans les secteurs Nr et Nl :** Sous-destination interdite. **Dans les secteurs Nm et Nx :** Être lié au fonctionnement d'activités autorisées dans le secteur <u>Au sein des communes non littorales :</u> Les constructions sont autorisées. L'emprise des nouvelles constructions ne pourra pas excéder 30% de la surface de plancher des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi. <u>Au sein des communes littorales :</u> Seule l'extension des constructions existantes est autorisée, sous réserve que l'emprise au sol totale des extensions autorisées ne dépasse pas 30% de la surface de plancher des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi.

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction				Condition(s)
		Nr	Nm	Nl	Nx	
Commerce et activités de service	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	*	*	*	**Dans le secteur Nr :** Sous-destination interdite. **Dans les secteurs Nm et Nx :** Être lié au fonctionnement d'activités autorisées dans le secteur <u>Au sein des communes non littorales :</u> Les constructions sont autorisées. L'emprise des nouvelles constructions ne pourra pas excéder 30% de la surface de plancher des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi. <u>Au sein des communes littorales :</u> Seule l'extension des constructions existantes est autorisée, sous réserve que l'emprise au sol totale des extensions autorisées ne dépasse pas 30% de la surface de plancher des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi. **Dans le secteur Nl :** Être lié au fonctionnement d'activités autorisées dans le secteur <u>Au sein des communes non littorales :</u> Les constructions sont autorisées, sous réserve que l'emprise au sol des constructions n'excède pas 30% du secteur zoné comme tel dans lequel elles se trouvent. <u>Au sein des communes littorales :</u> Seule l'extension des constructions existantes est autorisée, sous réserve que l'emprise au sol totale des constructions n'excède pas 30% du secteur zoné comme tel dans lequel elles se trouvent.

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction				Condition(s)
		Nr	Nm	Nl	Nx	
Commerce et activités de service	Hébergement hôtelier et touristique	X	X	*	X	**Dans les secteurs Nr, Nm et Nx :** Sous-destination interdite. **Dans le secteur Nl :** Être lié au fonctionnement d'activités autorisées dans le secteur <u>Au sein des communes non littorales :</u> Les constructions sont autorisées sous réserve que l'emprise au sol des constructions n'excède pas 30% du secteur zoné comme tel dans lequel elles se trouvent. <u>Au sein des communes littorales :</u> Seule l'extension des constructions existantes est autorisée, sous réserve que l'emprise au sol totale des constructions n'excède pas 30% du secteur zoné comme tel dans lequel elles se trouvent.
	Cinéma	X	X	X	X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	*	*	*	*	Ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
	Établissements d'enseignement	X	X	X	X	
	Établissements de santé et d'action sociale	X	X	X	X	

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction				Condition(s)
		Nr	Nm	Nl	Nx	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Salles d'art et de spectacles	X	X	*	X	<u>Au sein des communes littorales :</u> Seule l'extension des constructions existantes est autorisée, sous réserve que l'emprise au sol totale des constructions n'excède pas 30% du secteur zoné comme tel dans lequel elles se trouvent.
	Équipements sportifs	X	X	X	X	
	Lieux de culte	X	X	X	X	
	Autres équipements recevant du public	X	X	*	*	**Dans les secteurs Nr et Nm :** Sous-destination interdite. **Dans les secteurs Nl et Nx :** Ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	Industrie	X	X	X	*	**Dans les secteurs Nr, Nm et Nl :** Sous-destination interdite. **Dans le secteur Nx :** <u>Au sein des communes non littorales :</u> Les constructions sont autorisées. L'emprise des nouvelles constructions ne pourra pas excéder 30% de la surface de plancher des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi. <u>Au sein des communes littorales :</u> Seule l'extension des constructions existantes est autorisée, sous réserve que l'emprise au sol totale des extensions autorisées ne dépasse pas 30% de la surface de plancher des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi.

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction				Condition(s)
		Nr	Nm	Nl	Nx	
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	Entrepôt	X	*	*	*	**Dans le secteur Nr :** Sous-destinations interdites. **Dans le secteur Nl :** <u>Au sein des communes non littorales :</u> Être lié et nécessaire au fonctionnement d'activités autorisées dans le secteur Être situé à proximité immédiate du lieu où s'exerce cette activité Ne pas excéder 200 m² de surface de plancher. L'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 30% du secteur zoné comme tel dans lequel elles se trouvent. <u>Au sein des communes littorales :</u> Seule l'extension des constructions existantes est autorisée, sous réserve que l'emprise au sol totale des constructions n'excède pas 30% du secteur zoné comme tel dans lequel elles se trouvent. **Dans les secteurs Nm et Nx :** <u>Au sein des communes non littorales :</u> Les constructions sont autorisées L'emprise des nouvelles constructions ne pourra pas excéder 30% de la surface de plancher des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi. <u>Au sein des communes littorales :</u> Seule l'extension des constructions existantes est autorisée, sous réserve que l'emprise au sol totale des extensions autorisées ne dépasse pas 30% de la surface de plancher des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi.
	Bureau	X	*	*	*	
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	X	

ARTICLE N.1.2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DU SOL ET DE CERTAINES CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

N.1.2.1. Interdictions

Dans l'ensemble de la zone :

Sont interdits tous les usages, affectations, constructions ou installations sauf ceux visés à l'article N.1.1 et N.1.2.

De plus, dans la bande d'inconstructibilité de part et d'autre des axes classés à grande circulation, identifiée au titre de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme (figuré particulier : , sur le règlement graphique (pièces n°4.2.*)) :

Sont interdites toutes nouvelles constructions, sauf celles prévues par les dispositions dérogatoires mentionnées aux articles L111-7 et suivants du Code de l'Urbanisme.

De plus, dans la bande d'inconstructibilité pour préserver un alignement bâti, identifiée au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (figuré particulier : , sur le règlement graphique (pièces n°4.2.*)) :

Sont interdites toutes nouvelles constructions, sauf celles à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne pourraient, pour des raisons techniques, trouver place ailleurs.

De plus, dans les zones de risques liés aux aléas miniers :

Dans les zones d'aléas miniers, figurés par sur le plan des risques (pièce n°4.3), sont interdits :

- Toute nouvelle construction, extension de bâtiment ou changement de destination, en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, sauf démonstration de l'absence de risque dans la demande d'autorisation d'urbanisme.
- L'infiltration des eaux usées, pluviales et de drainage, issues notamment des constructions et infrastructures. Elles devront être dirigées hors zone de risque pour y être traitées dans le respect de la législation en vigueur.

De plus, dans les zones de risques liés aux chutes de blocs :

Toute nouvelle construction, extension de bâtiment ou changement de destination, est interdit dans un périmètre de 100 mètres (figuré sur le plan des risques (pièce n°4.3)) autour des zones moyennement prédisposées (pente forte, figuré sur le plan des risques (pièce n°4.3)) et fortement prédisposées (pente très forte, figuré sur le plan des risques (pièce n°4.3)), en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, sauf démonstration de l'absence de risque dans la demande d'autorisation d'urbanisme.

De plus, dans les zones de risques liés aux cavités souterraines :

Toute nouvelle construction, extension de bâtiment ou changement de destination, est interdit dans le périmètre de sécurité (figuré sur le plan des risques (pièce n°4.3)) autour des cavités (figuré sur le plan des risques), en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, sauf démonstration de l'absence de risque dans la demande d'autorisation d'urbanisme.

De plus, dans les zones de risques liés aux inondations :

Risques liés aux inondations par remontée de nappe

- dans les différents secteurs de débordement de nappe (trame sur le plan des risques (pièce n°4.3)), sont interdites toutes nouvelles constructions.

Risques liés aux inondations par débordement de cours d'eau :

Hormis s'ils portent sur la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes, sont interdits dans les zones d'inondation (figurés suivants (zone inondable < 1 m) et (zone inondable > 1 m) sur le règlement graphique (pièce n°4.2.*), et sur le plan des risques (pièce n°4.3)), toutes constructions, toutes installations et tous aménagements (exemple : exhaussements) qui constitueraient des obstacles au libre écoulement de l'eau ou entraineraient un aggravement du risque d'inondation ou un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés à ce risque.

Risques liés aux inondations marines

- dans la bande de précaution derrière un ouvrage ou un cordon dunaire jouant un rôle de protection contre les submersions (nomenclature de la DREAL, figuré sur le plan des risques (pièce n°4.3)), sont interdits toute nouvelle construction, y compris les extensions ou annexes sans hébergement ;
- dans les différents secteurs situés plus d'un mètre en-dessous du niveau marin de référence (nomenclature de la DREAL, aplat sur le plan des risques (pièce n°4.3)), sont interdits toute nouvelle construction augmentant la capacité d'accueil et d'hébergement
- dans les différents secteurs situés entre 0 et 1 mètre en dessous du niveau marin de référence (nomenclature de la DREAL, aplat sur le plan des risques (pièce n°4.3)), sont interdits :
  - Les constructions ne comportant pas d'ouvertures en point haut, aptes à permettre le passage d'un individu,
  - Les constructions ne comportant pas d'espaces extérieurs en point haut, aptes à accueillir des individus (balcon, terrasse, toit à très faible pente d'au moins 2 m²).

De plus, dans les zones de risques technologiques :

Risques liés aux installations de GrT Gaz :

Pour tout projet situé à l'intérieur d'une zone tampon approximative autour des canalisations de transport de matières dangereuses représentées par le figuré sur le plan des servitudes d'utilité publique (pièce n°5.2.2)), il sera nécessaire de vérifier si le projet en question est compris dans un des fuseaux des zones de dangers liés à la présence de ces canalisations en se reportant aux plans annexés aux arrêtés intégrés dans le rapport 5.2.1 (annexes écrites du PLUi, chapitre 3.6).

Dans le cas où le projet serait situé en zone de danger, alors, d'après les arrêtés préfectoraux du 28 septembre 2016 et 23 janvier 2018 relatif aux servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour de canalisations de transport de gaz ou assimilés, sont interdits :

- A l'intérieur de la servitude SUP1 : les établissements recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes et les immeubles de grande hauteur, sauf à ce qu'une analyse de compatibilité soit fournie et reçoive un avis favorable du transporteur, ou en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R.555-31 du code de l'environnement,
- A l'intérieur de la servitude SUP2 : l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur,
- A l'intérieur de la servitude SUP3 : l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.

Risques liés à des installations classés pour la protection de l'environnement :

- Dans les zones de dangers très graves ou zones à Effets Létaux Significatifs (SELS) (figuré particulier sur le plan des risques (pièce n°4.3)) : toute nouvelle construction est interdite, à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques ;
- Dans les zones exposées à des Effets Létaux (SEL), (figuré particulier sur le plan des risques (pièce n°4.3)) : toute construction est interdite, à l'exception :
  - D'installations industrielles en lien direct avec l'activité à l'origine des risques ;
  - D'aménagements et d'extensions d'installations existantes ;
  - De nouvelles installations classées, soumises à autorisation, compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos et au regard de la gestion des situations d'urgence). La construction d'infrastructures de transport peut être autorisée uniquement pour les fonctions de desserte de la zone industrielle.
- Dans les zones exposées à des Effets Irréversibles (SEI), (figuré particulier sur le plan des risques (pièce n°4.3)) : l'aménagement ou l'extension de constructions existantes est possible. Par ailleurs, l'autorisation de nouvelles constructions est possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles. Les changements de destination doivent être réglementées dans le même cadre.

De plus, dans les zones de risques liés aux glissements de terrain (figure particulier , sur le plan des risques (pièce n°4.3)) :

- toute nouvelle construction, extension de bâtiment ou changement de destination, est interdit dans le périmètre de sécurité en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, sauf démonstration de l'absence de risque dans la demande d'autorisation d'urbanisme ;
- l'assainissement autonome est interdit.

De plus, dans les zones humides (figurés particuliers : et , sur le règlement graphique (pièce n°4.2.*), sous réserve d'une actualisation consultable sur le site https://carmen.developpement-durable.gouv.fr/8/zh.map) **:**

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

- des constructions, installations et aménagements liés à la réalisation d'équipements et réseaux publics, à la sécurité des personnes, ou à des actions d'entretien, de valorisation et de réhabilitation de la zone humide.

- des installations ou objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du site au public, sous réserve de ne pas porter atteinte à la zone, seront autorisés.

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

De plus, dans les périmètres de protections établis autour de captages d'eau potable, au titre de l'article R151-53 8° du Code de l'Urbanisme :

Les périmètres de protection rapprochée et éloignée font l'objet de figurés particuliers : respectivement et , sur le plan des servitudes d'utilité publique (pièce n°5.2.2).

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

De plus, dans les espaces boisés classés identifiés au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme (figuré particulier : , sur le règlement graphique (pièces n°4.2.*)) :

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

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

De plus, dans les zones de nuisances sonores identifiées au titre de l'article R151-53 5° du Code de l'Urbanisme (figuré particulier : , sur le règlement graphique (pièces n°4.2.*)) :

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

De plus, dans les communes ou communes déléguées littorales[120] :

Sont interdites les constructions ou installations dans la bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage identifiée au titre de l'article L121-16 du Code de l'Urbanisme (figuré particulier :).

N.1.2.2. Limitations

Dans les communes ou communes déléguées littorales :

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

[120] Voir la liste des communes et communes déléguées concernées dans le Titre 2 du présent règlement.

Dans l'ensemble de la zone, sauf dispositions spécifiques contraires :

Sont autorisés :

- Les travaux ou transformations sur les éléments bâtis et naturels (repérés au titre de l'article L151-19 ou de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique (pièces n°4.2.*) par les figurés suivants : ▬, ▲, ▧, ▬, ▲, ▨ et ▩), sous réserve d'avoir fait l'objet d'une déclaration préalable déposée auprès de l'autorité compétente et d'une autorisation de celle-ci. Les travaux ou transformations déclarées pourront être refusées ou des adaptions exigées. En cas d'infractions, les personnes sont passibles des amendes, peines et condamnations définies aux articles L480-1 à L480-14 du Code de l'Urbanisme.

- Dans les zones soumises à des risques d'inondations par remontée de nappe :
  - Dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 2,5 m (trames ▨ et ▨ sur le plan des risques (pièce n°4.3)), les constructeurs et aménageurs prendront les mesures techniques appropriés à la nature du sol afin d'adapter les réseaux, installations et constructions qu'ils projettent, notamment en ce qui concernent les sous-sols, l'infiltration des eaux pluviales et l'assainissement autonome (avis favorable du SPANC nécessaire) telles que :
    - La surélévation des équipements (chaudières, compteurs EDF…)
    - La réalisation des réseaux électriques descendants ;
    - La pose d'au moins un volet non électrique ;
    - L'utilisation des revêtements hydrofuges ou peu sensibles pour les sols et les murs ;
    - La mise en place des moyens d'occultation des voies d'eau et des entrées d'air ;
    - L'installation des clapets anti-retour sur les réseaux d'eaux usées ;
    - La réalisation de sous-sols étanches ;
    - La mise en place d'un système adapté pour prendre en compte les citernes contenant des produits polluants qui sont enterrés.

- Les chemins piétons, objets mobiliers et équipements sanitaires dès lors qu'ils sont destinés à l'accueil, l'information ou l'ouverture au public de ces espaces.

- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sol, sous réserve d'être liés à des travaux de réseaux (énergie, transports, etc.) et d'espace public (voiries, etc.), à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.

- Les ouvrages et exhaussements de sol liés à la protection contre les submersions marines et à la prévention des inondations

- Les ouvrages de traitement des eaux usées issues d'une activité industrielle proche, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les dispositifs de production d'énergies renouvelables, sous réserve de ne pas compromettre les activités agricoles ou forestières ou la qualité paysagère des sites.

- Les ouvrages électriques à haute et très haute tension et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages, sous réserve d'être rendus nécessaires par des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

- Les clôtures, dans les conditions prévues à l'article N.2.6.

- La reconstruction après sinistre, sous réserve :
  - de concerner un bâtiment régulièrement édifié démoli ou détruit depuis moins de 10 ans, conformément à l'article L111-14 du Code de l'Urbanisme,
  - de se faire à l'identique, dans le respect des implantations, emprises et volumes initiaux du bâtiment,
  - de ne pas exposer les occupants ou les usagers de l'espace public à un risque certain et prévisible de nature à mettre en danger leur sécurité,
  - de ne pas être prohibée par le PPRM du bassin houiller de Littry[121].

- Les abris pour animaux, sous réserve :
  - de ne pas dépasser 5 mètres de hauteur,
  - de ne pas excéder 20 m² d'emprise au sol par abri,
  - d'être implantés à au moins 20 m des habitations,
  - de ne pas excéder 2 abris par hectare appartenant à la même unité foncière.

De plus, dans le secteur Nl :

Sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre les activités agricoles ou forestières ou la qualité paysagère des sites :

- Les résidences démontables de loisirs, campings, parcs résidentiels de loisirs ou habitations légères de loisirs (bungalow, etc.), sous réserve d'être accompagnés de plantations d'essences végétales locales variées[122], favorisant leur intégration paysagère.

- Les installations et aménagements nécessaires aux activités de loisirs et de tourisme.

De plus, dans le secteur Nx :

Sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre les activités agricoles ou forestières ou la qualité paysagère des sites :

- Les dépôts et stockages, sous réserve d'être cachés par des haies de type bocager sur au moins les trois quarts de leur périmètre.

- Les installations et aménagements nécessaires aux activités présentes dans le secteur.

---

[121] Voir le Plan de Prévention des Risques Miniers du bassin houiller de Littry dans le Titre 2 du présent règlement.

[122] Parmi les essences locales, en plus des essences bocagères, peuvent être plantées certaines essences ornementales, de manière éparse, dans les haies : Laurier tin (floraison hivernale), Cassis fleur, Photinia, Weigelia, Forsythia…

De plus, dans le secteur Nm :

Sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre les activités agricoles ou forestières ou la qualité paysagère des sites :

- Les constructions et aménagement exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités existantes implantées dans ces secteurs.

Dans le secteur Nr :

Seuls sont autorisés :

- Les travaux ou transformations sur les éléments bâtis et naturels (repérés au titre de l'article L151-19 ou de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par les figurés suivants : ▬, ▲, ▧, ▬, ▲, ▨ et ▩), sous réserve d'avoir fait l'objet d'une déclaration préalable déposée auprès de l'autorité compétente et d'une autorisation de celle-ci. Les travaux ou transformations déclarées pourront être refusées ou des adaptions exigées. En cas d'infractions, les personnes sont passibles des amendes, peines et condamnations définies aux articles L480-1 à L480-14 du Code de l'Urbanisme.

- Les chemins piétons, objets mobiliers et équipements sanitaires dès lors qu'ils sont destinés à l'accueil, l'information ou l'ouverture au public de ces espaces.

- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sol, sous réserve d'être liés à des travaux de réseaux (énergie, transports, etc.) et d'espace public (voiries, etc.), à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.

- Les dispositifs de production d'énergies renouvelables, sous réserve de ne pas compromettre les activités agricoles ou forestières ou la qualité paysagère des sites.

- Les ouvrages de télécommunication de type antennes relais, les ouvrages électriques à haute et très haute tension et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages, sous réserve :
  - qu'ils soient rendus nécessaires par des exigences fonctionnelles et/ou techniques,
  - qu'il ait été démontré qu'ils ne sont pas réalisables ailleurs qu'au sein du secteur,
  - que les lignes de transport d'électricité soient enfouies,
  - que les antennes relais soient implantées à moins de 20 mètres des emprises des lignes ferroviaires. Nonobstant cette disposition, toute nouvelle installation de type antenne relais réalisée sur un ouvrage déjà existant est autorisée.

Un camouflage (faux arbres, etc.) pourra être exigé pour certains ouvrages. Il devra être réalisé à la charge du porteur de projet.

- Les clôtures, dans les conditions prévues à l'article N.2.6.

De plus, dans les zones de risques liés aux glissements de terrain (figure particulier ▧, sur le plan des risques (pièce n°4.3)) :

- l'assainissement des eaux pluviales devra être réalisé en prenant en compte ce risque.

- Dans les zones soumises à des risques liés aux inondations marines : dans les différents secteurs situés plus d'un mètre en-dessous du niveau marin de référence (figuré ■ sur le plan des risques (pièce n°4.3)), sont autorisés :
  - les extensions de constructions existantes sous réserve :

- de ne pas augmenter la capacité d'accueil et d'hébergement de la construction d'habitation,
- de ne pas dépasser 30% de la surface de plancher de la construction existante,
- de prendre en compte la gestion du risque (exemple : prévoir une zone refuge à l'étage, pose d'une fenêtre de toit pour accéder à la toiture…) ;

- La création d'annexe, sous réserves de ne pas être utilisée pour de l'hébergement ;
- Les clôtures ou murs sous réserve de permettre le libre écoulement des eaux.

Dans les zones d'aléas retrait-gonflement des argiles identifiées comme moyennes et fortes (figurés particuliers : aléa moyen , aléa fort sur le plan des risques, pièce n°4.3) :

- Le vendeur d'un terrain destiné à de la construction d'une maison individuelle, devra fournir une étude géotechnique.
- Le constructeur d'une maison individuelle devra suivre une étude géotechnique de conception ou appliquer les dispositions constructives forfaitaires.

Dans les cônes de vue identifiés (figuré particulier : , sur le règlement graphique (pièces n°4.2.*)) :

Toute occupation du sol par une construction ou par de la végétation devra assurer le maintien de la vue sur le grand paysage depuis le point d'origine de la vue (c'est-à-dire le point commun aux deux lignes droites délimitant les cônes de vues, figuré particulier :).

Dans les franges bocagères de marais identifiés (figuré particulier : , sur le règlement graphique (pièces n°4.2.*)) :

Toute occupation du sol par une construction ou par de la végétation devra assurer le maintien de la trame bocagère et ne devra pas créer ou augmenter les difficultés de gestion et de fonctionnement de la zone humide des marais voisins.

Dans les espaces proches du rivage identifiés au titre des articles L121-13 à L121-15 du Code de l'Urbanisme (figuré particulier : ---) :

L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

N.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALE, URBAINE ET ECOLOGIQUE

ARTICLE N.2.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'ensemble de la zone :

Sauf impossibilité technique et sous réserve de respecter les modalités d'implantation stipulées dans l'article N.1.2, les constructions devront être implantées à une distance minimale de cinq mètres des

voies, des emprises publiques et des emplacements réservés à la réalisation de voies ou d'emprises publiques.

Des implantations différentes pourront être admises ou imposées :

- dans le cas d'extensions, sous réserve qu'elles soient réalisées dans le prolongement du bâtiment initial,
- dans le cas de bâtiments voisins construits selon un alignement particulier, avec un recul identique à celui de ces bâtiments,
- dans le cas d'équipements d'intérêt collectif,
- dans le cas où une implantation à l'alignement nuirait à la sécurité des usagers de l'espace public ou à la continuité d'un cheminement doux identifié,
- dans le cas où un projet de construction est envisagé sur une parcelle située à l'angle de 2 voies publiques, la construction pourra s'implanter au double alignement sauf si le projet engendre des conditions de visibilité qui remettraient en cause la sécurité de la circulation,
- dans le cas où les terrains sont concernés par une marge de recul (figurés particuliers : ▭ et ⬚ , sur le règlement graphique (pièces n°4.2.*)). Dans ces marges de recul, toute construction nouvelle est interdite. Par contre, la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration des constructions existantes dans ces espaces à la date d'approbation du PLU, ainsi que leur extension si elle ne réduit pas encore la marge, peuvent être autorisés. Une telle possibilité ne sera pas donnée dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison des dangers résultant de leur implantation,
- dans le cas d'ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

ARTICLE N.2.2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone, sauf dispositions spécifiques contraires :

Sauf impossibilité technique et sous réserve de respecter les modalités d'implantation stipulées dans l'article N.1.2, les constructions devront être implantées à une distance minimale de un mètre des limites séparatives.

Dans les secteurs Nl, Nm et Nx :

Sous réserve de respecter les modalités d'implantation stipulées dans l'article N.1.2, les constructions devront être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de un mètre.

Dans l'ensemble de la zone N et des secteurs Nr, Nl, Nm et Nx :

Des implantations différentes pourront être admises :

- dans le cas d'extensions, sous réserve qu'elles soient réalisées dans le prolongement du bâtiment initial,
- dans le cas de bâtiments voisins construits selon un alignement particulier, avec un recul identique à celui de ces bâtiments.
- dans le cas d'équipements d'intérêt collectif.

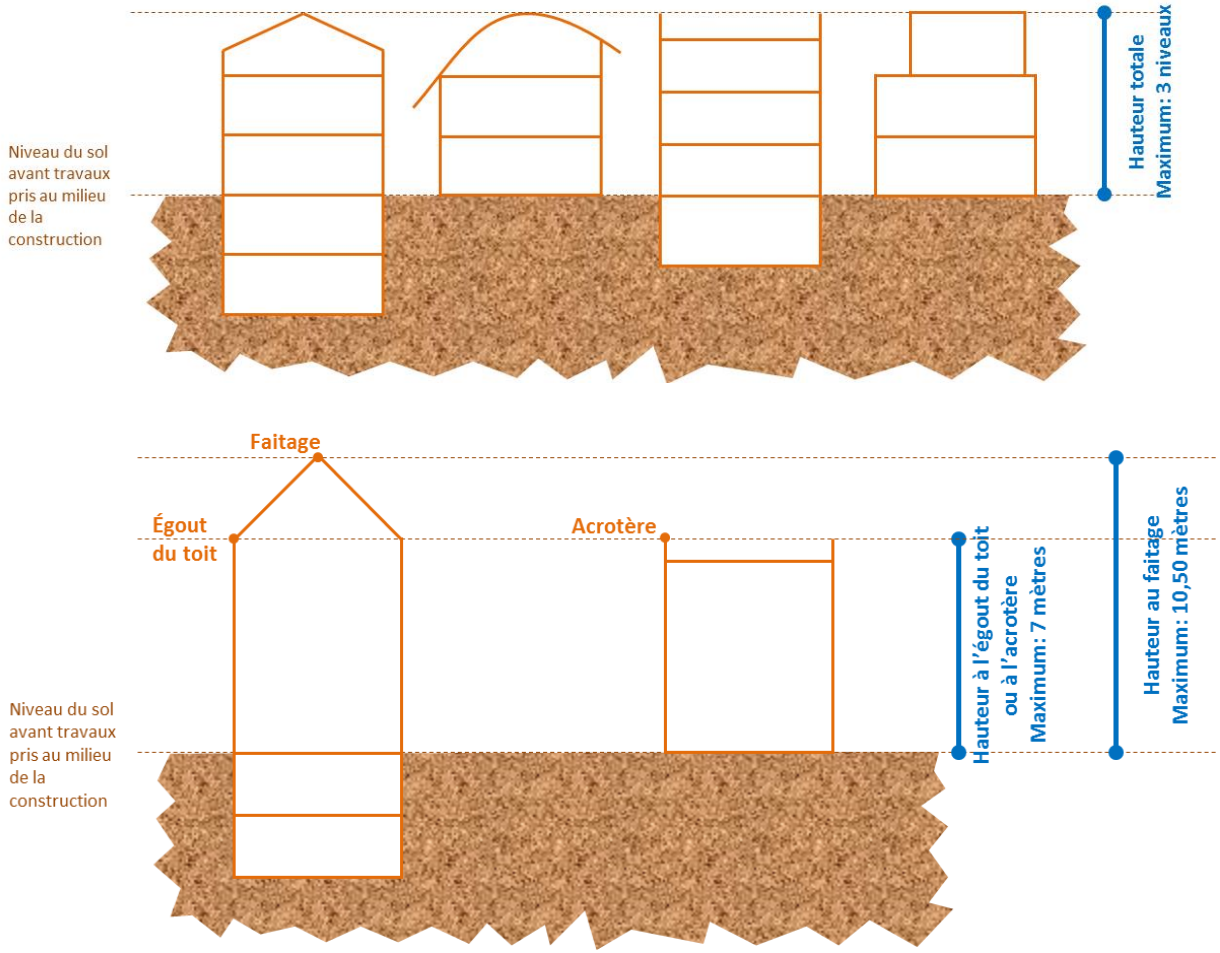
ARTICLE N.2.3 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone, sauf dispositions spécifiques contraires :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain avant travaux au milieu de la construction.

Les constructions à destination d'habitation (y compris les logements d'exploitants) devront compter au maximum 3 niveaux, y compris les combles aménageables ou non, mais non compris le ou les sous-sol(s).

La hauteur totale des constructions à destination d'habitation (sauf annexes) ne pourra pas être supérieure à 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10,50 mètres au faitage.



Schémas explicatifs de la hauteur maximale des constructions à destination d'habitation (sauf annexes) dans la zone N

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

La hauteur des annexes d'habitations ne pourra excéder 5 mètres.

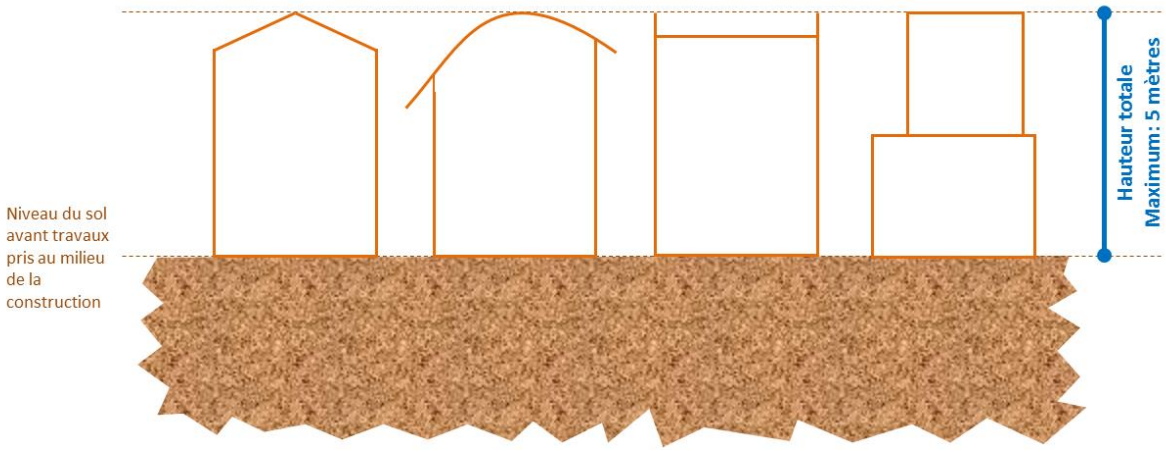


Schéma explicatif de la hauteur maximale des annexes d'habitation dans la zone N

La hauteur des constructions autres qu'à destination d'habitation ne pourra excéder 15 mètres.

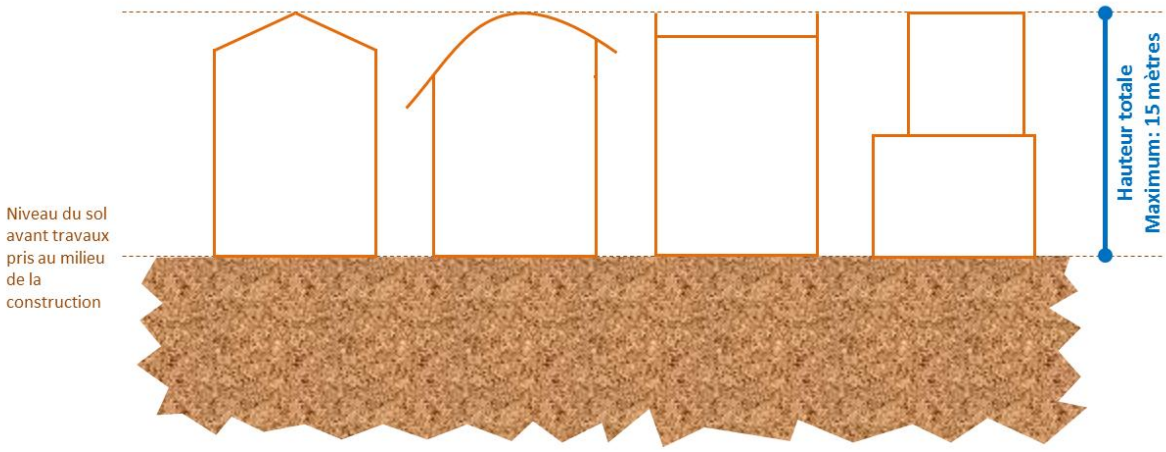


Schéma explicatif de la hauteur maximale des constructions autres qu'à destination d'habitation dans la zone N

Des hauteurs différentes à celles établies pourront être acceptées :

- Dans le cas d'ouvrages techniques (cheminée, antenne, tour de séchage de l'industrie agroalimentaire, silos, etc.) et/ou d'intérêt collectif (antenne, château d'eau, tour de séchage de gaines incendie, etc.) qui pourront présenter une hauteur supérieure aux règles établies,
- Dans le cas d'une nouvelle construction principale s'inscrivant entre deux constructions voisines déjà existantes qui pourra présenter une hauteur supérieure aux règles établies sous réserve de respecter les mêmes volumes et la même hauteur que lesdites constructions voisines déjà existantes,
- Dans le cas d'extensions d'une construction initiale déjà existante qui pourront présenter une hauteur supérieure aux règles établies sous réserve de respecter les mêmes volumes et la même hauteur que ladite construction initiale déjà existante.

Dans le secteur Nm :

La hauteur des constructions devra être compatible avec la sensibilité du cadre bâti, naturel et paysager dans lequel elles s'inscrivent, dans la limite de la hauteur des constructions existantes autorisées dans le secteur.

ARTICLE N.2.4. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS EXTERIEURS

Dans l'ensemble de la zone :

La qualité recherchée vise aussi bien l'implantation, les volumes, la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Lors de travaux sur les éléments bâtis repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par les figurés suivants : ▬, ▲ , seront refusés tous travaux pouvant dénaturer l'élément repéré.

Toute nouvelle construction proche[123] d'un de ces éléments bâtis repérés doit en assurer la mise en valeur.

Tout matériau non destiné à rester apparent devra être recouvert.

Sauf cas particulier s'inscrivant dans une démarche architecturale de qualité[124], les bâtiments et les clôtures devront être de conception simple.

N.2.4.1. Aspect extérieur des constructions

Matériaux apparents et couleurs

Dans l'ensemble de la zone :

La couleur blanche (teinte de la gamme de RAL 9010 ou teintes s'en approchant) en tant que composante principale du bâti est proscrite (hors détails architecturaux et autres éléments de modénatures).
Les panneaux solaires devront être harmonieusement intégrés au bâti environnant et à son environnement.
Dans le cadre de réhabilitations de constructions anciennes matériaux traditionnels d'origine constitutifs des façades seront laissés apparents chaque fois que cela sera possible.

[123] Située en tout ou partie dans un rayon de 100 mètres depuis les bords extérieurs dudit élément et/ou située en covisibilité.

[124] Sont considérés comme relevant d'une démarche architecturale de qualité 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. L'avis de l'architecte du CAUE14 pourra être demandé par le service instructeur.

Pour les constructions à destination d'habitation, y compris les logements d'exploitants :

En accord avec les cartes de teintes présentes au Titre 2 du présent règlement, les matériaux apparents et couleurs des façades principales des constructions (hors détails architecturaux et autres éléments de modénatures) devront :

- s'inspirer des coloris traditionnels, tout en choisissant un coloris parmi les teintes présentes sur la commune de localisation du projet (voir titre 2, chapitre A.IV.5 du présent règlement) :
    - de la pierre calcaire du Bessin (teintes dans les nuances de crème pouvant s'inspirer des teintes de la gamme de RAL 1013 à 1015),
    - ou du poudingue pourpré du Bessin (teintes dans les nuances de rouge et de violet pouvant s'inspirer des teintes de la gamme de RAL 3012 et 4002),
    - ou du schiste du Bessin (teintes dans les nuances de gris, de brun et d'ocres pouvant s'inspirer des teintes de la gamme de RAL 1000 à 1002, 1011, 1019 et 1024),
    - ou de la terre crue des murs en « masse » argileuse (teintes dans les nuances d'ocre et de rouge pouvant s'inspirer des teintes de la gamme de RAL 1024 et 3012),
    - ou de la brique de terre cuite, vernissé ou non (teintes dans les nuances d'orange, de rouge et de brun pouvant s'inspirer des teintes de la gamme de RAL 2001, 2012 et 3007),
    - ou bien des enduits traditionnels en chaux ou en ciment[125] (teintes insaturées contenant du gris),
    - ou bien être à parements bois non teintés à condition qu'il ne s'agisse pas d'un pastiche d'une architecture étrangère à la région (ex : chalet alpin…),
- ou s'intégrer dans le paysage environnant.

Plusieurs teintes différentes sont possibles sur une façade principale si le changement de teintes accompagne un changement de volume bâti ou pour un effet architectural autour des ouvertures.

Pour les autres constructions :

Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage, on privilégiera notamment des teintes neutres. Les couleurs vives ne sont autorisées que pour les menuiseries, les éléments de superstructure, les enseignes et les évènements architecturaux.

<u>Couvertures et toitures</u>

Les toits plats sont autorisés.

A l'exception des annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol et à l'exception des extensions, les toits en pente des nouvelles constructions à destination d'habitation, devront présenter des pentes au moins égales à 30°.

A l'exception des serres (pour les cultures, les piscines, etc.), les toits en pente devront être recouverts d'ardoises, de tuiles ou tuilettes en terre cuite, de zinc, ou bien d'un matériau non réfléchissant de teinte similaire.

[125] A noter que le ciment est un matériau « peu respirant » qui peut perturber les échanges hygrométriques entre l'intérieur et l'extérieur de certains bâtiments.

N.2.4.2. Aménagements extérieurs

Clôtures

Dans l'ensemble de la zone :

Les clôtures sur rue peuvent être refusées si elles présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la configuration des voiries, de la visibilité ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les clôtures seront d'un style simple, en harmonie avec le paysage environnant. Les haies vives seront composées d'essences locales et éventuellement doublées d'un grillage à l'intérieur du lot. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les panneaux de béton bruts non teintés dans la masse (pleins ou évidés) sont interdits.

Les clôtures comportant un grillage devront présenter de larges mailles et les soubassements sont interdits, sauf dans le cas d'activités agricoles le nécessitant (élevage de poules, de lapins, etc.).

Dans les secteurs Nl et Nx, ainsi que pour les clôtures autour des constructions à destination d'habitation :

Sont interdits :

- Les murs ne respectant pas les teintes définies pour les façades principales des constructions,
- Les murs sans couronnement,
- Les grillages souples, sauf s'ils sont doublés d'une haie,
- Les soubassements maçonnés d'une hauteur supérieure à 1,20 mètre par rapport au niveau des voies et emprises publiques,
- Tous matériaux de fortune,
- L'usage de couleurs vives.

Extensions et annexes

Les extensions de bâtiment et la construction d'annexes devront :

- soit être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux,
- soit s'inscrire dans un projet architectural différent et contemporain.

Locaux et équipements techniques

Les compteurs électriques, boîtes aux lettres et autres éléments techniques similaires devront être inclus dans la clôture ou la construction.

En l'absence de local pour les bacs à déchets, un espace devra être aménagé sur la parcelle de sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis la voirie.

Les abris de fortune sont interdits.

ARTICLE N.2.5 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation d'usage, d'extension ou de division de bâtiments existants à l'approbation du présent règlement.

N.2.5.1. Le stationnement des véhicules (autres que vélos)

Le stationnement correspondant aux besoins des nouvelles constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

N.2.5.2. Le stationnement des vélos

Un espace de stationnement sécurisé des vélos doit être inclus dans toute opération de construction comportant un parc de stationnement véhicules (autres que vélos).

Cet espace doit respecter les caractéristiques fixées par l'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R111-14-2 à R111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, à savoir :

- être couvert et éclairé,
- comporter un système de fermeture sécurisé,
- comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue,
- être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment,
- posséder :

  - pour les logements, une superficie équivalente à 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²,

  - pour les autres constructions, une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

ARTICLE N.2.6 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres de constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager minimum. Les plantations existantes de qualité doivent y être préservées, notamment en limite séparative.

Au sein des espaces publics aménagés, les espèces végétales au pouvoir allergisant le plus faible possible devront être utilisées[126].

N.2.6.1. Surface perméable

30% au moins de la surface des unités foncières de plus de 300 m² devront être laissés libres de tout obstacle à l'infiltration des eaux de pluie dans le sol (construction, terrasse imperméable…). Les aménagements perméables du sol (pavés non jointés, pavés drainants, graviers, parkings engazonnés, etc.) sont autorisés.

---

[126] *Cf. « Les plantes allergènes en Basse-Normandie, calendrier pollinique », édite par le Conseil Régional de Basse-Normandie https://www.normandie.ars.sante.fr/sites/default/2017-03/CalendrierPollinique-Basse-Normandie.pdf*

Peuvent déroger à cette règle les unités foncières disposant :

- soit d'un réservoir enterré ou intégré dans le bâti d'au moins 3 000 litres recueillant les eaux pluviales,
- soit de toitures végétalisées dont la projection au sol correspond à au moins la moitié de l'emprise au sol de l'ensemble des constructions.

Les espaces de stationnement devront être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols.

N.2.6.2. Haies identifiées

La valorisation économique ou énergétique du bois ne doit en aucun cas compromettre l'existence et la pérennité de la haie concernée.

Les travaux ou transformations sur les haies et arbres remarquables (repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par les figurés suivants : ▬ et ▲) doivent faire l'objet d'une obtention de déclaration préalable.

Concernant les haies (représentées dans le règlement graphique par les figurés suivants : ▬ et ▬ ▬ ▬) :

- L'entretien de la haie ne doit pas remettre en cause le maintien des trois strates présentes[127]. En cas de coupe à blanc, la haie doit obligatoirement pouvoir se régénérer naturellement ou faire l'objet, dans un délai d'un an, d'une replantation à l'aide d'essences végétales locales adaptées. Ces plantations doivent être entretenues et maintenues.

- La suppression de plus de 10 mètres de haies doit être compensée par la reconstitution à proximité d'un linéaire similaire de talus et de haies composées exclusivement d'essences végétales locales variées[128], afin de restituer ou d'améliorer l'intérêt de l'élément supprimé. Cette reconstitution devra être effectuée prioritairement sur les linéaires à créer identifiés par le figuré suivant : ▬ ▬ ▬).

Le nombre d'ouvertures de plus d'un mètre de large dans un même linéaire de haie identifié est limité à deux par tronçon de 100 mètres.

Un espace de 50 mètres minimum devra être respecté entre deux ouvertures dans un même linéaire de haie, hormis si ce linéaire mesure moins de 100 mètres.

ARTICLE N.2.7 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions, installations et aménagements visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales devront s'intégrer dans leur environnement architectural, selon les conditions prévues par l'article L111-16 du Code de l'Urbanisme.

L'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables et à la gestion de l'eau doit faire l'objet d'une insertion paysagère.

127

[128] Parmi les essences locales, en plus des essences bocagères, peuvent être plantées certaines essences ornementales, de manière éparse, dans les haies : Laurier tin (floraison hivernale), Cassis fleur, Photinia, Weigelia, Forsythia…

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie leur adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

N.3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE N.3.1 : CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

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).

N.3.1.1. Voies

Les caractéristiques des voies doivent permettre une lutte efficace contre l'incendie et une bonne collecte des déchets et répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s).

N.3.1.2. Accès

Les caractéristiques des accès véhicules doivent permettre une lutte efficace contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s).

Les autorisations d'urbanisme pourront également être refusées ou n'être acceptées que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

N.3.1.3. Liaisons douces

Les cheminements doux doivent toujours être assurés sous forme de chemins, voies mixtes ou trottoirs, et en liaison avec les cheminements doux existants (le cas échéant).

ARTICLE N.3.2 : CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

N.3.2.1. 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.

En cas de projet d'installation d'activité économique, la délivrance du permis sera conditionnée à l'accord du syndicat d'alimentation en eau potable.

N.3.2.2. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui suppose la production d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, sauf s'il n'y a pas de réseau collectif d'assainissement au droit de l'unité foncière concernée.

Dans ces cas, ces bâtiments doivent disposer d'un assainissement autonome ou semi-collectif aux normes en vigueur.

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

Eaux résiduaires liées aux activités

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit respecter les dispositions de l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique.

D'une manière générale tous types de rejets qui ne sont pas d'origine domestique devront être déclarés. Un prétraitement pourra être exigé.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'infiltration directe des eaux pluviales sur ledit terrain sans jamais faire obstacle à leur libre écoulement, ni augmenter le ruissellement et les nuisances par rapport à la situation initiale.

Des aménagements différents pourront être acceptés (exemples : rejet vers le réseau pluvial superficiel, rejet vers la canalisation publique de collecte, …) :

- si le terrain concerné se trouve dans une zone de risques liés aux inondations par remontée de nappe (trames , et sur le plan des risques (pièce n°4.3)),
- s'il est mis en place un dispositif d'infiltration commun à plusieurs constructions sur différents terrains.

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

N.3.2.3. Réseaux divers

L'enfouissement des lignes et conduites de distribution (électricité, télécommunication, fluides divers…) est obligatoire lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE N.3.3 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Tout aménagement de nouvelle voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications électroniques.

Les constructeurs ou aménageurs doivent réaliser sur le terrain d'assiette de leur projet les fourreaux pour la desserte des constructions par les réseaux de communications électroniques. Les fourreaux devront être enfouis.

TITRE 2 : ANNEXES AU RÈGLEMENT

A – CARACTÈRE GÉNÉRAL DES ZONES

I. CHAMP D'APPLICATION DE LA RÈGLE D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire d'Isigny-Omaha Intercom, à savoir les 59 communes d'Asnières-en-Bessin, Aure-sur-Mer, Balleroy-sur-Drôme, Bernesq, Blay, Bicqueville, Cahagnolles, Canchy, Cardonville, Cartigny-l'Épinay, Castillon, Colleville-sur-Mer, Colombières, Cormolain, Cricqueville-en-Bessin, Crouay, Deux-Jumeaux, Englesqueville-la-Percée, Étréham, Formigny-la-Bataille, Foulognes, Géfosse-Fontenay, Grandcamp-Maisy, Isigny-sur-Mer, La Bazoque, La Cambe, La Folie, Le Breuil-en-Bessin, Le Molay-Littry, Le Tronquay, Lison, Litteau, Longueville, Maisons, Mandeville-en-Bessin, Monfréville, Montfiquet, Mosles, Noron-la-Poterie, Osmanville, Planquery, Rubercy, Sainte-Honorine-de-Ducy, Sainte-Marguerite-d'Elle, Saint-Germain-du-Pert, Saint-Laurent-sur-Mer, Saint-Marcouf-du-Rochy, Saint-Martin-de-Blagny, Saint-Paul-du-Vernay, Saint-Pierre-du-Mont, Sallen, Saon, Saonnet, Surrain, Tour-en-Bessin, Tournières, Trévières, Trungy et Vierville-sur-Mer.

II. PORTÉE RESPECTIVE DU PRÉSENT RÈGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

Se superposent aux règles propres du PLU les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol définies en annexe,
- Toute règle ou disposition découlant de législations ou règlementations particulières notamment Code Civil, Code de la Construction et de l'Habitat, Code Général des Collectivités Territoriales, Code Rural et de la Pêche Maritime, Code Forestier, Règlement Sanitaire Départemental, règlementation liée aux Installations Classées pour l'Environnement, Code de la Santé Publique, etc.
- Les dispositions de la loi 92-3 du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l'eau » et ses décrets d'application, modifiées par la loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 dite « Loi sur l'eau et les milieux aquatiques » et ses décrets d'application, ainsi que les dispositions de la loi 93-24 du 8 janvier 1993 dite « Loi Paysage » et les dispositions de la loi 95-101 du 2 février 1995 dite « Loi Barnier ».
- Les règles d'urbanisme des lotissements conformément aux dispositions de l'article L442-9 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, conformément à l'article R111-1 du Code de l'Urbanisme, certains articles règlementaires demeurent applicables sur le territoire d'Isigny-Omaha Intercom, nonobstant les dispositions du présent règlement du PLU.

III. PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

Conformément aux termes de la loi n°2001.44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et son décret d'application (décret n°2002.89 du 16 janvier 2002), devront être examinés, quelle que soit leur localisation, **les projets de lotissement, les Zone d'Aménagement Concerté., les aménagements précédés d'une étude d'impact, les travaux sur des immeubles protégés au titre des monuments historiques**.
Ces différents dossiers **devront être obligatoirement transmis pour examen par le service instructeur à la Direction Régionale des Affaires Culturelles** (Service Régional de l'Archéologie). Ils pourront faire l'objet de prescriptions archéologiques.

L'article R111-4 du Code de l'Urbanisme stipule que : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

IV. RÈGLES D'URBANISME TERRITORIALISÉES

1. LES COMMUNES ET COMMUNES DELEGUEES OU S'APPLIQUENT LA LOI RELATIVE À L'AMÉNAGEMENT, LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DU LITTORAL DU 5 JANVIER 1986, DITE « LOI LITTORAL »

Les communes concernées par la Loi Littoral sont Isigny-sur-Mer (commune déléguée d'Isigny-sur-Mer), Osmanville, Géfosse-Fontenay, Grandcamp-Maisy, Cricqueville-en-Bessin, Saint-Pierre-du-Mont, Englesqueville-la-Percée, Louvières (commune déléguée de Formigny-la-Bataille), Vierville-sur-Mer, Saint-Laurent-sur-Mer, Colleville-sur-Mer et Sainte-Honorine-des-Pertes (commune déléguée d'Aure-sur-Mer).

2. LES DIFFÉRENTES ZONES

Le territoire couvert par le PLUi est divisé en cinq types de zones règlementées au titre I du présent règlement :

2.1. La zone urbaine, dite « zone U »

Elle correspond à des espaces déjà urbanisés et où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Le PLUi y distingue différents secteurs et sous-secteurs :

- **Le secteur Ua** correspond aux quartiers anciens (y compris de la Reconstruction) présents dans les polarités d'Isigny-Omaha Intercom. Il s'agit de quartiers mixtes à vocation principale d'habitat. Le secteur Ua comporte un sous-secteur : Uasr
- **Le sous-secteur Uasr** correspond aux quartiers anciens présents dans les communes pôles secondaires ou pôles relais.
- **Le secteur Ub** correspond aux quartiers mixtes à vocation principale d'habitat, issus d'extensions urbaines effectuées depuis les années 1970, présents dans les polarités d'Isigny-Omaha Intercom. Ils sont caractérisés par un tissu bâti moins dense ou discontinu.

- **Le secteur Uh** correspond aux noyaux bâtis mixtes à vocation principale d'habitat qui, sans constituer pour autant des polarités d'Isigny-Omaha Intercom, rassemblent au minimum 15 logements et/ou ont un rôle symbolique (centre de vie d'une ancienne commune, etc.).

  Cependant, dans les communes (ou anciennes communes) soumises à l'application de la Loi Littoral, le secteur **Uh** correspond à des zones urbanisées présentes au sein de villages ou agglomérations désignés par le SCOT du Bessin,

  - **le sous-secteur Uhs** correspond à un « secteur déjà urbanisé » au sens de l'article L121-8 du code de l'urbanisme.
  - **Le sous-secteur Uhr** rappelle que la présence d'une bande de précaution contre les submersion, interdit toute nouvelle construction, y compris les extensions ou annexes (avec ou sans hébergement).
- **Le secteur Ue** est dédié à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- **Le secteur Ul** correspond à des espaces à vocation d'activités touristiques et/ou de loisirs au sein de la zone urbaine.
- **Le secteur Ux** correspond à des espaces à vocation d'activités économiques. Il est destiné à des activités qui, par leur nature, leur taille ou les nuisances éventuelles qu'elles induisent, ne peuvent trouver place dans un quartier à vocation principale d'habitat. Le secteur Ux comprend ÷
  - **Le sous-secteur Uxc** correspond aux espaces à vocations d'activités économiques dédiées aux commerces pour le grand public.
  - **Le sous-secteur Uxa** correspond aux espaces à vocation d'activités économiques nécessitant des bâtiments de grande hauteur supérieure à 15 m, mais limitée à 25 m.
  - **Le sous-secteur UXp** correspond à des espaces à vocation portuaire ou halieutiques, sur la ville de Grandcamp-Maisy

2.2. La zone à urbaniser à court terme, dite « zone 1AU »

La zone à urbaniser à court terme, dite zone « 1AU », concerne les espaces à caractère naturel ou agricole desservis par des réseaux suffisants et destinés à être ouverts à l'urbanisation après l'approbation du présent PLUi.

On distingue :

- **Le secteur 1AUb** est un secteur mixte à vocation principale d'habitat, urbanisable à court terme car disposant des réseaux et des accès nécessaires. On distinguera :
  - **Le secteur 1AUb** « pur » qui est situé en périphérie des noyaux bâtis principaux des pôles de proximité, des pôles littoraux et ruraux, et des communes associées à un pôle (secondaire, relais, de proximité) ;
  - **Le sous-secteur 1AUbsr** qui est situé en périphérie des noyaux bâtis principaux des pôles secondaires et des pôles relais.
- **Le secteur 1AUh** est un secteur mixte à vocation principale d'habitat, urbanisable à court terme car disposant des réseaux et des accès nécessaires. Il est situé en périphérie des noyaux bâtis rassemblant au minimum 15 logements et/ou ayant un rôle symbolique (centre de vie d'une ancienne commune, etc.).
- **Le secteur 1AUe** est un secteur destiné à accueillir des équipements.
- **Le secteur 1AUl** correspond à des espaces destinés à accueillir des constructions à vocation d'activités touristiques et/ou de loisirs au sein de la zone urbaine.
- **Le secteur 1AUx** correspond à des espaces qui accueilleront des constructions à vocation d'activités économiques. Il est destiné à des activités qui, par leur nature, leur taille ou les nuisances éventuelles

qu'elles induisent, ne peuvent trouver place dans un quartier à vocation principale d'habitat. Le secteur 1AUx comprend un sous-secteur : 1AUxc.

- **Le sous-secteur 1AUxc** correspond aux espaces qui accueilleront des constructions à vocations d'activités économiques dédiées aux commerces pour le grand public.

2.3. La zone à urbaniser à long terme, dite « zone 2AU »

La zone **2AU** regroupe les secteurs urbanisables à long terme car ne regroupant pas toutes les conditions nécessaires en termes de réseaux et d'accès. Hormis les équipements d'intérêt collectif et services publics sous conditions, aucune construction n'y est autorisée. Ces zones 2AU sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation suite à une modification du présent PLUi.

La zone 2AU regroupe plusieurs secteurs :

- Le secteur **2AUb**, destiné à devenir un secteur mixte à vocation principale d'habitat, en périphérie des noyaux bâtis principaux dans les polarités d'Isigny-Omaha Intercom.

- Le secteur **2AUh**, destiné à devenir un secteur mixte à vocation principale d'habitat, en périphérie des noyaux bâtis rassemblant au minimum 15 logements et/ou ayant un rôle symbolique (centre de vie d'une ancienne commune, etc.).

- Le secteur **2AUe**, destiné à devenir un secteur d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

- Le secteur **2AUl**, destiné à accueillir des constructions à vocation d'activités touristiques et/ou de loisirs au sein de la zone urbaine.

- Le secteur **2AUx** destiné à devenir un secteur dédié aux activités économiques et comprenant un sous-secteur **2AUxc** dédié aux commerces pour le grand public.

2.4. La zone agricole, dite « zone A »

La zone A correspond à des secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

On distingue :

- La zone **A « pure »**, dans laquelle seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif. Y sont notamment permis les extensions des bâtiments d'habitation et les changements de destination et/ou d'usage des bâtiments identifiés sur le règlement graphique.
- Le secteur **Apr**, qui correspond aux sites intégrant les espaces proches du rivage, où seuls sont autorisés la mise aux normes et l'évolution encadrée des exploitations agricoles existantes ainsi que l'évolution mesurée des habitations existantes.
- Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) : ils ont été délimités pour prendre acte de la présence de bâtiments qui n'ont pas ou plus de lien avec l'activité agricole :
    - Le secteur **Al** dédié aux activités de loisir ou de tourisme situées dans l'espace agricole.
    - Le secteur **Ax** dédié aux activités économiques (non agricoles) situées dans l'espace agricole.
    - Le secteur **Aa**, dédié aux activités économiques complémentaires à l'activité agricole (entreprises de travaux agricoles…) situées dans l'espace agricole.

2.5. La zone naturelle et forestière, dite « zone N »

La zone **N** concerne les espaces naturels, équipés 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.

On distingue :

- La zone **N** « pure » regroupe les espaces naturels, peu ou pas urbanisés. Ces terrains ont vocation à maintenir leur caractère naturel.
- Le secteur **Nr** correspond aux espaces naturels remarquables dont la constructibilité est limitée à certains types de constructions.
- Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) : ils ont été délimités pour prendre acte de la présence de bâtiments qui n'ont pas ou plus de lien avec le milieu naturel agricole :
    - Le secteur **Nl** dédié aux activités de loisir ou de tourisme situées dans l'espace naturel.
    - Le secteur **Nx** dédié aux activités économiques (non agricoles ou forestières) situées dans l'espace naturel.
    - Le secteur **Nm** dédié à l'accueil d'activités maritimes au sein de l'espace naturel.

3. LA STRUCTURATION DU RÈGLEMENT

Pour les zones agricole et naturelle, le règlement écrit est précisé à l'échelle de chaque zone, car l'ensemble des dispositions s'inscrivent dans l'objectif commun de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites.

Pour les zones urbaines et à urbaniser, le règlement est précisé à l'échelle de chaque secteur, car les dispositions peuvent grandement varier d'un secteur à l'autre.

A moins qu'il en soit précisé autrement, lorsqu'un point du règlement est défini à l'échelle d'une zone, il s'applique par défaut aux secteurs et éventuels sous-secteurs qu'elle comprend.

A moins qu'il en soit précisé autrement, lorsqu'un point du règlement est défini à l'échelle d'un secteur, il s'applique par défaut aux éventuels sous-secteurs qu'il comprend.

Découpage du territoire d'Isigny-Omaha Intercom						
Zone		Secteur		Sous-secteur		Dénomination apparaissant sur les plans
Abréviation	Description	Abréviation	Description	Abréviation	Description	
U	Zone urbaine	Ua	Quartiers anciens mixtes à vocation principale d'habitat, présents dans les polarités d'Isigny-Omaha Intercom			Ua
				Uasr	Quartiers anciens mixtes à vocation principale d'habitat, présents dans les communes pôles secondaires ou pôles relais	Uasr
		Ub	Quartiers mixtes à vocation principale d'habitat, issus d'extensions urbaines effectuées depuis les années 1970, présents dans les polarités d'Isigny-Omaha Intercom			Ub
		Uh	Noyaux bâtis mixtes à vocation principale d'habitat qui, sans constituer pour autant des polarités d'Isigny-Omah Intercom, rassemblent au minimum 15 logements et/ou ont un rôle symbolique			Uh
				Uhs	Sous-secteur correspondant à des "secteurs déjà urabnisés" au sens de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme	Uhs
				Uhr	Sous-secteur comportant la présence d'une bande de précaution contre la submsersion, interdisant toute nouvelle construction, y compris les extensiosns ou annexes (avec ou sans hébergement)	Uhr
		Ue	Secteurs d'équipements d'intérêt collectif et services publics			Ue
		Ul	Secteurs à vocation d'activités touristiques et/ou de loisirs au sein de la zone urbaine			Ul
		Ux	Secteur destiné à des activités économiques qui ne peuvent trouver place dans un quartier à vocation principale d'habitat			Ux
				Uxc	Sous-secteur à vocation d'activités économiques dédiées aux commerces pour le grand public	Uxc
				Uxa	Sous-secteur urbain à vocation d'activités économiques pouvant accueillir des bâtiments de grande hauteur	Uxa
				Uxp	Sous-secteur urbain à vocation portuaire ou halieutiques, sur la ville de Grandcamp-Maisy	Uxp
1AU	Zone à urbaniser à court terme	1AUb	Secteur à urbaniser à court terme pour créer des quartiers mixtes à vocation principale d'habitat dans les polarités d'Isigny-Omaha intercom			1AUb
				1AUbsr	Secteur à urbaniser à court terme pour créer des quartiers mixtes à vocation principale d'habitat dans les communes pôles secondaires ou pôles relais	1AUbsr
		1AUh	Secteur à urbaniser à court terme pour créer des quartiers mixtes à vocation principale d'habitat, situés en périphérie des noyaux bâtis rassemblant au minimum 15 logements et/ou ayant un rôle symbolique			1AUh
		1AUe	Secteur à urbaniser à court terme destiné à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et services publics			1AUe
		1AUl	Secteur à urbaniser à court terme destiné à l'accueil d'activités touristiques et/ou de loisirs au sein de la zone urbaine			1AUl
		1AUx	Secteur à urbaniser à court terme destiné à l'accueil d'activités économiques qui ne peuvent trouver place dans un quartier à vocation principale d'habitat			1AUx
				1AUxc	Secteur à urbaniser à court terme destiné à l'accueil d'activités économiques dédiées aux commerces pour le grand public	1AUxc

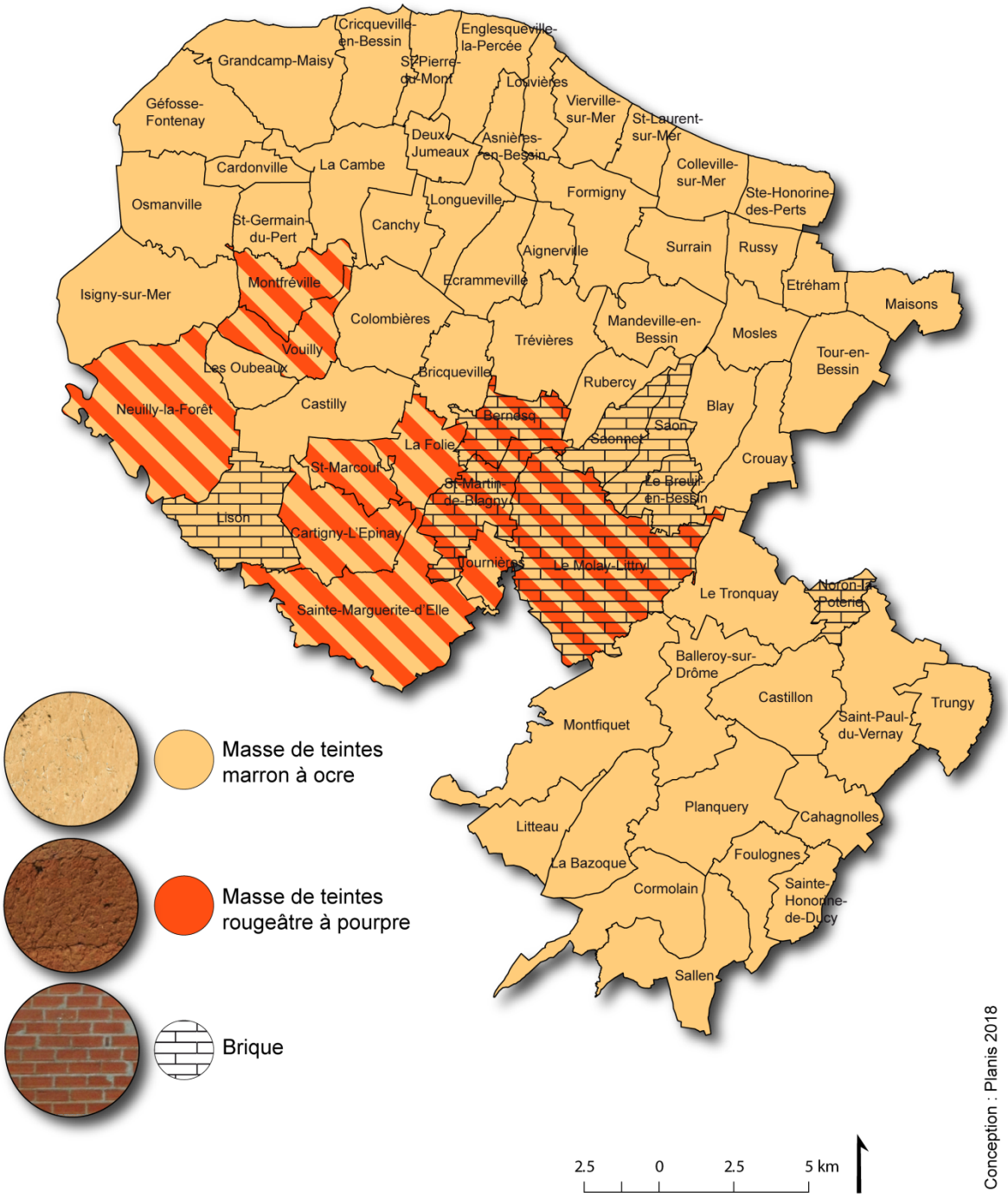
Découpage du territoire d'Isigny-Omaha Intercom						
Zone		Secteur		Sous-secteur		Dénomination apparaissant sur les plans
Abréviation	Description	Abréviation	Description	Abréviation	Description	
2AU	Zone à urbaniser à long terme	2AUb	Secteur à urbaniser à long terme pour créer des quartiers mixtes à vocation principale d'habitat dans les polarités d'Isigny-Omaha intercom			2AUb
		2AUh	Secteur à urbaniser à long terme pour créer des quartiers mixtes à vocation principale d'habitat, situés en périphérie des noyaux bâtis rassemblant au minimum 15 logements et/ou ayant un rôle symbolique			2AUh
		2AUe	Secteur à urbaniser à long terme destiné à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et services publics			2AUe
		2AUl	Secteur à urbaniser à long terme destiné à l'accueil d'activités touristiques et/ou de loisirs au sein de la zone urbaine			2AUl
		2AUx	Secteur à urbaniser à long terme destiné à l'accueil d'activités économiques qui ne peuvent trouver place dans un quartier à vocation principale d'habitat			2AUx
				2AUxc	Secteur à urbaniser à long terme destiné à l'accueil d'activités économiques dédiées aux commerces pour le grand public	2AUxc
A	Zone agricole, comprenant également des secteurs bâtis isolés au sein de l'espace agricole					A
		Apr	Secteur destiné à l'activité agricole dans les espaces proches du rivage			Apr
		Al	Secteur de taille et de capacité d'accueil limité pour des activités touristiques et/ou de loisirs au sein de l'espace agricole			Al
		Ax	Secteur de taille et de capacité d'accueil limité pour des activités économiques (non agricoles) au sein de l'espace agricole			Ax
		Aa	Secteur de taille et de capacité d'accueil limité pour des activités économiques complémentaires à l'activité agricole (entreprises de travaux agricoles...) situées dans l'espace agricole			Aa
N	Zone naturelle et forestière					N
		Nr	Secteur naturel remarquable			Nr
		Nl	Secteur de taille et de capacité d'accueil limité pour des activités touristiques et/ou de loisirs au sein de l'espace naturel			Nl
		Nx	Secteur de taille et de capacité d'accueil limité pour des activités économiques au sein de l'espace naturel			Nx

4. LES CARTES DE TEINTES DES FAÇADES PRINCIPALES DES CONSTRUCTIONS ET DES MURS DE CLOTURES

TEINTES DES PIERRES PAR COMMUNES ET COMMUNES DÉLÉGUÉES
Octobre 2018

Teintes des masses et présence de briques par communes et communes déléguées

Octobre 2018



5. LE GUIDE COLORIMETRIQUE DE BALLEROY-SUR-DROME

Le Conseil Municipal de Balleroy-sur-Drôme conduit depuis plusieurs mois une réflexion avec Dominique Laprie-Sentenac, Architecte des Bâtiments de France, et Ludivine Scelles, coloriste spécialiste du bâti ancien, afin d'élaborer une **charte des couleurs** qui s'harmonisent entre elles et qui pourront s'appliquer aux façades de nos deux villages historiques.

Ces couleurs respectent l'esprit qui a prévalu à l'origine des constructions et les nombreuses nuances qu'on retrouve dans la pierre locale : **le schiste**. Un **jeu de couleurs** entre les façades, leurs volets, portes et encadrements ou soubassements devra apporter **gaieté**, **lumière** et **modernité** à notre bâti ancien, en respectant l'esprit originel.

Une **large palette** de possibilités vous est offerte et le Conseil Municipal a décidé d'apporter une contribution financière à la rénovation des façades. Les conditions de cette aide seront définies pour le 1er janvier 2018.

Nous souhaitons qu'à terme, ce projet contribue à embellir nos villages et à leur redonner du caractère.

Gilbert Montaigne
Maire de Balleroy-sur-Drôme

Michel Granger
Président de la Commission des travaux

1

Choisir Ses Couleurs

Observer sa façade à différentes échelles permet d'appréhender justement la question de la couleur. C'est la raison pour laquelle nous vous proposons une réflexion en 8 étapes :

1 - Consulter ce guide colorimétrique

2 - Se situer dans Balleroy-sur-Drôme :
rue du Sapin : nuancier 1 ou autres axes* : nuancier 2

3 - Observer sa façade dans les détails

4 - Observer sa façade dans son intégralité

5 - Observer sa façade parmi ses voisines

6 - Emprunter le nuancier RAL DESIGN disponible à l'accueil de la Mairie

7 - Choisir ses couleurs en cohérence avec le guide colorimétrique et en harmonie avec les couleurs voisines

8 - Demander conseil à la Mairie et à l'Architecte des Bâtiments de France

La photographie est un outil qui peut s'avérer utile dans cette démarche. Elle vous aide à prendre conscience de détails et vous permet de présenter votre projet auprès des services instructeurs.

**rue des Forges, des Étangs, Place du Marché et autres rues de Balleroy, route de Bayeux et autres axes de Vaubadon, Hameau de Courteille et autres Hameaux*

3

Palette Dominante

Palette Ponctuelle

Lecture d'une façade
2 palettes / 5 calques

1 - La Toiture est un élément d'autant plus «dominant» à Balleroy que les rues sont en pente et les façades ne comptent généralement pas plus de 2 niveaux.

2 - Avec des couleurs plus ou moins vives, l'appareil de remplissage est enduit le plus souvent. Il recouvre la majeure partie de la façade.

Les palettes dominantes et ponctuelles sont définies selon un rapport quantitatif. Les zones de remplissage important : toiture et mur constituent la palette dominante ou générale. Les autres éléments de la façade se détachent de celle-ci et constituent la palette ponctuelle.

3 - Les Modénatures ont des couleurs souvent proches de l'enduit et s'en détachent discrètement pour souligner le graphisme de la façade.

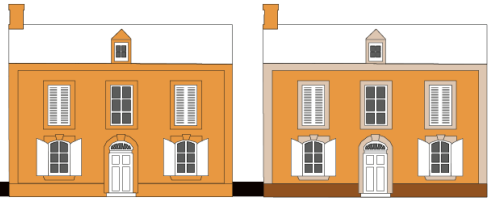
4 - Les Menuiseries : portes, volets, huisseries et ferronneries sont peints ce qui permet un plus grand éventail pour afficher ses couleurs contrairement au reste de la façade.

5 - Le Soubassement est souvent plus clair ou sombre que l'enduit et appuie la silhouette de la maison.

4

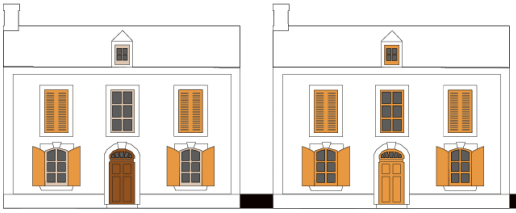
Hiérarchie des éléments de ...

Pour accentuer les volumes, les modénatures sont souvent plus claires que l'enduit et reprennent les tons de pierre calcaire. Le soubassement peut être plus sombre ou plus clair que l'enduit. Comme les modénatures, son but est essentiellement ornemental car la pierre employée en soubassement est souvent la même qu'en remplissage : le schiste.



Maçonnerie

Les teintes sombres sont attribuées aux portes et ferronneries afin de signaler les entrées. Les demi-teintes et les gris colorés sont généralement destinés aux volets mais à Balleroy le blanc étant devenu coutume, on associera également les clairs à la palette des volets. Les huisseries peuvent afficher des teintes plus claires que les volets afin de créer relief et ne pas aplatir la façade. Cette hiérarchie lumineuse permet donc d'accentuer les volumes en restant dans une même gamme colorée.



Menuiserie

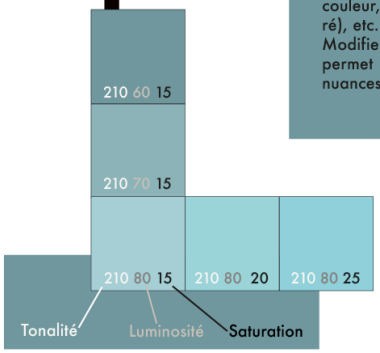
5

Comprendre les nuances RAL DESIGN

De manière générale, une couleur se caractérise par sa tonalité, le bleu, le bleu canard, le bleu de Balleroy, etc.

Sa luminosité : bleu clair, bleu moyen, bleu foncé, etc.

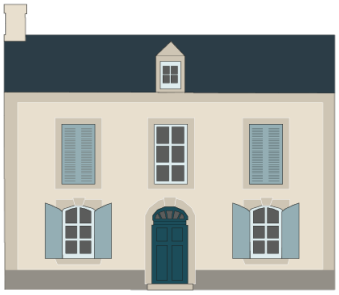
La saturation correspond à l'intensité de la couleur, bleu vif (saturé), bleu-gris (désaturé), etc.
Modifier chacun de ces trois paramètres permet d'obtenir une quantité infinie de nuances.



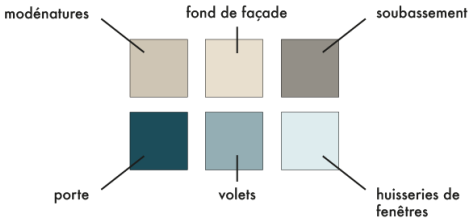
Les couleurs imprimées peuvent légèrement différer des teintes réelles. Afin d'avoir un échantillon de la couleur réelle, un nuancier RAL DESIGN est à votre disposition à la Mairie de Balleroy.

6

Comprendre une harmonie colorée



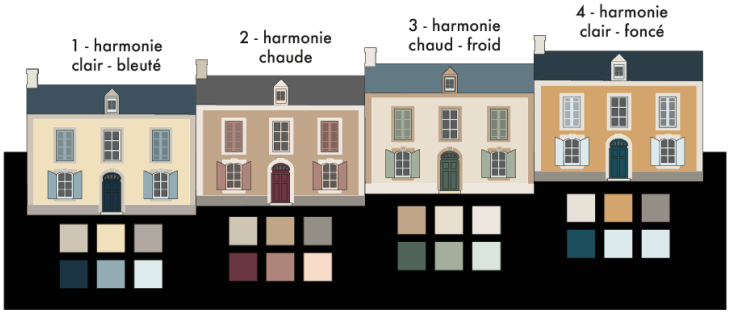
ENDUIT / BADIGEON



MENUISERIES

7

La Rue du Sapin
4 harmonies colorées



Le bleu doux des volets contraste seulement par la couleur avec l'enduit tout aussi clair. La porte marque l'ouverture tout en conservant la palette bleutée et rappelle fortement la couleur de l'ardoise en toiture.

Les gris chauds enveloppants des volets, de l'enduit et du soubassement adoucissent et accompagnent chaleureusement le bordeaux plus vif de la porte. La façade est colorée sans pour autant dénaturer le caractère de l'environnement.

Par contraste chaud / froid, les menuiseries vertes s'opposent légèrement à l'enduit gris crème et dynamisent la façade. En comparaison, chaque façade se démarque de sa voisine sans rompre l'harmonie entre elles.

Les volets clairs contrastent avec l'enduit et la porte plus sombre. La touche bleutée dans les volets personnalise la façade contrairement au blanc pur figé. L'enduit beige ou café au lait est un invariant qui appuie une cohérence colorée.

8

NUANCIER 1

Enduits Badigeons

085 90 10	000 90 00
075 92 05	100 90 05
070 70 40	085 90 20
080 80 20	075 90 20
080 70 20	070 70 20
060 90 15	085 80 10
075 60 10	060 90 10
080 60 05	060 70 05

Les tons clairs sont destinés au fond de façade : enduit ou badigeon. Les tons moyens et clairs sont adaptés pour les soubassements et les modénatures.

Menuiseries Ferronneries

030 80 20	040 60 20	030 40 60	020 30 48
060 90 10	030 60 10	020 40 30	010 30 25
060 90 15	020 50 30	360 30 15	010 20 20
070 60 20	040 40 10	020 30 10	020 30 05
220 92 05	200 80 10	220 70 10	220 40 30
170 92 05	130 90 05	170 70 10	220 30 20
180 90 05	170 80 10	210 30 20	240 20 15
150 90 05	130 70 10	160 40 10	160 30 10

Les tons clairs des colonnes 1 et 2 sont destinés aux huisseries et aux volets. Les tons moyens des colonnes 2 et 3 sont prévus pour les fenêtres, portes et volets. Les tons foncés des colonnes 3 et 4 sont complémentaires des autres colonnes pour les portes et les ferronneries.

9

Les Axes de Balleroy, Vaubadon et les alentours
5 harmonies colorées

Avec un enduit crème, la façade 1 est semblable à une façade rue du Sapin.

La façade 2 présente un badigeon coloré cette fois. Bleu-vert : couleur froide, il contraste avec les volets rosés et la porte bordeaux. Le soubassement reste dans des «tons pierre».

En équilibrant la séquence par un enduit beurre et des volets vert-doux sur la façade 3, les voisines plus vives s'adoucissent.

Le badigeon orange-rouille de la façade 4 réveille la séquence de façades et rompt l'homogénéité architecturale. La palette ponctuelle bleutée contraste avec l'orange.

Le recouvrement rose de la façade 5 accompagne la façade 4 pour éveiller la séquence architecturale. Avec un bleu très clair, les menuiseries atténuent ce contraste coloré.

10

NUANCIER 2

Enduits
Badigeons

Badigeons
Menuiseries
Ferronneries

080 90 05	000 90 00	080 70 20	085 70 20	030 80 20	040 60 20	030 40 60	020 30 48
075 92 05	100 90 05	070 70 30	075 70 20	060 90 15	020 50 30	360 30 15	010 20 20
085 90 10	075 90 20	075 70 30	075 70 40	070 60 20	040 40 10	020 30 10	020 30 05
080 80 20	070 70 20	070 80 30	070 80 40	220 92 05	200 80 10	220 70 10	220 40 30
060 90 15	085 80 10	080 90 20	080 90 10	170 92 05	130 90 05	170 70 10	220 30 20
075 60 10	030 60 10	070 70 40	085 90 20	180 90 05	170 80 10	210 30 20	240 20 15
080 60 05	060 70 05	060 80 20	060 90 10	150 90 05	130 70 10	160 40 10	160 30 10
				060 80 30	070 70 40	070 50 20	060 40 30
				060 70 40	060 60 70	060 50 30	040 30 10

Les tons clairs et moyens des colonnes 1 à 4 sont destinés au fond de façade : enduit ou badigeon mais aussi aux soubassements et modénatures. Les tons clairs et moyens des colonnes 5 et 6 sont destinés aux huisseries et aux volets mais aussi aux badigeons. Les tons moyens des colonnes 6 et 7 sont prévus pour les fenêtres, portes et volets. Les tons foncés de la colonne 8 sont complémentaires des autres colonnes pour les portes et les ferronneries.

11

L'élaboration de la charte des couleurs est le résultat d'un travail patient mené dans le cadre d'une démarche collégiale.

Commençons d'abord par l'analyse de la coloriste qui a arpenté les rues et chemins de Balleroy et Vaubadon. Elle a relevé et révélé la richesse chromatique des matériaux qui composent le bâti et contribuent à l'identité colorée des villages et des hameaux. Ce diagnostic a permis ensuite aux élus, accompagnés par l'Architecte des Bâtiments de France, de réagir et d'envisager des pistes d'actions.

C'est pourquoi ce document a une dimension pédagogique. Il présente quelques notions simples pour permettre une lecture chromatique de chaque bâtiment. Il propose ensuite une série de palettes qui autorisent de multiples combinaisons de teintes, pour à la fois individualiser chaque maison et construire une harmonie de couleurs avec ses voisines.

Il revient désormais aux habitants de s'approprier cet outil pour contribuer à la mise en valeur de leur patrimoine et du paysage communal.

Dominique Laprie-Sentenac
Architecte des Bâtiments de France

6. LE PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES MINIERS

PPRM encore en cours d'élaboration. Approbation prévue fin 2021.

7. LES ÉLÉMENTS PARTICULIERS RÈGLEMENTÉS

Le règlement écrit, en accord avec le règlement graphique, traite de divers éléments particuliers :

7.1. Les éléments de patrimoine bâti et naturel identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme

Ont été identifiés les éléments constitutifs de l'identité bâtie du territoire d'Isigny-Omaha Intercom situés sur des propriétés privées (L.151-19) :

- les éléments ponctuels identifiés par le figuré suivant dans le règlement graphique : ▲ . Il s'agit de calvaires, de ponts de pierre, de sépultures, de bâtiments remarquables (hors monuments historiques classés ou inscrits), etc.
- les éléments linéaires identifiés par le figuré suivant dans le règlement graphique : ▬. Il s'agit de murs en pierre ou d'alignements de palets debout.
- les éléments surfaciques identifiés par le figuré suivant dans le règlement graphique : ▨. Il s'agit de quartiers caractéristiques du territoire (quartier des Hogues à Isigny-sur-Mer, quartier des villas à Grandcamp-Maisy, quartier des briquetiers au Tronquay et centres historiques de Balleroy et de Vaubadon à Balleroy-sur-Drôme, centre reconstruit de Trévières.).

Tous travaux sur ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Ces travaux pourront être refusés ou des adaptations exigées.
En cas d'infractions, les personnes sont passibles des amendes, peines et condamnations définies aux articles L480-1 à L480-14 du Code de l'Urbanisme.

Ont été identifiés les éléments constitutifs de l'identité naturelle du territoire d'Isigny-Omaha Intercom (L.151-23) :

- les éléments ponctuels identifiés par le figuré suivant dans le règlement graphique : ▲ . Il s'agit d'arbres remarquables.
- les éléments linéaires identifiés par le figuré suivant dans le règlement graphique : ▬ . Il s'agit de haies, principalement de type bocager, constituant des continuités écologiques, bordant des cours d'eau ou des chemins identifiés et/ou intégrant le bâti dans le grand paysage.
- les éléments surfaciques identifiés par le figuré suivant dans le règlement graphique : ▨. Il s'agit de parcs ou de boisements de moins de 4 hectares.
- les éléments surfaciques identifiés par le figuré suivant dans le règlement graphique : ▽. Il s'agit de mares.

Tous travaux sur ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Ces travaux pourront être refusés ou des adaptations exigées.
En cas d'infractions, les personnes sont passibles des amendes, peines et condamnations définies aux articles L480-1 à L480-14 du Code de l'Urbanisme.

7.2. Les chemins à conserver ou à créer au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme

Ont été identifiés par les figurés suivants dans le règlement graphique : ▬ et ▬ ▬, les cheminements doux structurants (ou amenés à le devenir) pour les communes et/ou pour le territoire intercommunal.

7.3. Les monuments historiques inventoriés conformément aux dispositions de la loi relative à la Liberté de Création, à l'Architecture et au Patrimoine (loi LCAP) promulguée le 8 juillet 2016 et ses dispositions codifiées aux articles L621-30 et L621-32 du Code du Patrimoine

Ont été repris les monuments historiques classés et inscrits inventoriés par la DRAC (Direction Régionale des Affaires Culturelles) sur le territoire d'Isigny-Omaha Intercom. Dans un rayon de 500 mètres autour de ces monuments s'applique la servitude AC1 qui soumet tout projet à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

7.4. Les linéaires de rez-de-chaussée commerciaux, définis au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme pour des motifs de maintien et de renforcement de la diversité commerciale

Afin de conforter l'attractivité des centres-villes, il a été fait le choix d'encadrer les changements de destination des locaux situés en rez-de-chaussée des immeubles. Ainsi, certains changements de destination sont interdits, afin de favoriser le maintien de commerces. Cet encadrement s'applique sur une profondeur de 8 mètres depuis la façade de l'immeuble bordant la voie. Les linéaires concernés sont représentés dans le règlement graphique par le figuré suivant : .

7.5. Les zones inondables inventoriées au titre de l'article Article L566-6 du Code de l'Environnement

Ont été reprises les zones inondables inventoriées sur le territoire d'Isigny-Omaha Intercom par la DREAL (inventaire de novembre 2021). Dans ces zones, les remblaiements, endiguements et constructions ne sont autorisés que sous des conditions très restrictives. Elles sont représentées sur règlement graphique par les figurés suivant : suivants (zone inondable < 1 m) et (zone inondable > 1 m) , et sur le plan des risques (pièce n°4.3).

7.6. Les zones humides inventoriées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Ont été reprises les zones humides avérées répertoriées par la DREAL (données de juillet 2022). Dans le règlement graphique, elles font l'objet du figuré suivant : .

Cet inventaire n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors de ces espaces protégés, notamment lorsque la nature du sol répond aux critères de l'arrêté du 1er octobre 2009 modifiant celui du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L214-7-1 et R211-108 du Code de l'Environnement.

Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sols, le drainage et les constructions nouvelles y sont strictement encadrés.

7.7. Les emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme

En accord avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables d'Isigny-Omaha Intercom et en application des projets des communes ou du Département, les emplacements ont été réservés pour la réalisation de projet d'intérêt collectif (infrastructures, etc.). Les terrains couverts par un emplacement réservé sont inconstructibles. Le seul acquéreur possible est la collectivité publique qui est mentionnée comme bénéficiaire.

Commune/ Commune déléguée	Secteur IOI	Numéro général ER	ID de l'ER	Libellé	Bénéficiaire	Surface en m²	Linéaire en m
Le Molay-Littry	*Sud*	1	1-1	Liaison structurante véhicule modes doux	Commune du Molay-Littry	9466	886
			1-2	Création d'un cheminement doux	Commune du Molay-Littry	1108	360
			1-3	Création d'un cheminement piéton	Commune du Molay-Littry	402	133
			1-4	Création d'un cheminement doux	Commune du Molay-Littry	3236	648
Isigny-sur-Mer CD	*Ouest*	2	2-1	Élargissement du chemin dit « des Perruques »	Commune d'Isigny-sur-Mer	549	116
			2-2	Aménagement d'un carrefour	Commune d'Isigny-sur-Mer	2963	0
			2-3	Voie de desserte pour l'équipement pour les personnes âgées	Commune d'Isigny-sur-Mer	190	38
			2-4	Création d'une desserte future désenclavant la résidence Churchill	Commune d'Isigny-sur-Mer	444	0
			2-5	Contournement du bourg par les engins agricoles	Commune d'Isigny-sur-Mer	7200	892
			2-6	Création d'un cheminement doux	Commune d'Isigny-sur-Mer	77	31
Osmanville	*Ouest*	3	3-1	Création d'une défense incendie	Commune d'Osmanville	161	0
			3-2	Création d'une défense incendie	Commune d'Osmanville	273	0
			3-3	Cheminement à créer entre le Bourg et le Vieux Bourg	Isigny-Omaha Intercom	3158	629
			3-4	Création d'une défense incendie	Commune d'Osmanville	109	0
			3-5	Création d'une défense incendie	Commune d'Osmanville	103	0
			3-6	Cheminement à créer entre le Bourg et St-Clément via la salle socioculturelle + Vélomaritime	Commune d'Osmanville	8576	1716
			3-7	Création d'une défense incendie	Commune d'Osmanville	117	0
			3-8	Création d'une défense incendie	Commune d'Osmanville	136	0
			3-9	Création d'une défense incendie	Commune d'Osmanville	246	0
			3-10	Aménagement parc paysager et espace de jeux	Commune d'Osmanville	12944	0
			3-11	Aménagement lié à la vélomaritime	Conseil Départemental du Calvados	12021	0
Trévières	*Nord*	4	4-1	Création d'un parc paysager	Commune de Trévières	2966	0
			4-2	Aménagement d'un accès	Commune de Trévières	556	0
			4-3	Création d'un équipement public pour la jeunesse	Commune de Trévières	7482	0
			4-4	Création d'une défense incendie	Commune de Trévières	204	0
			4-5	Élargissement et aménagement de la rue de la Croix des Champs	Commune de Trévières	302	77
			4-6	Création d'un cheminement doux	Commune de Trévières	464	100
			4-7	Aménagement d'un accès piéton	Commune de Trévières	90	0
			4-8	Aménagement d'un accès	Commune de Trévières	144	0

			4-9	Élargissement de voirie	Commune de Trévières	2302	575
			4-10	Création d'un équipement public	Commune de Trévières	30208	0
			4-11	Extension du cimetière	Commune de Trévières	2648	0
Balleroy-sur-Drôme	*Sud*	5	5-1	Création d'une nouvelle desserte de l'école	Commune de Balleroy-sur-Drôme	862	133
			5-2	Création d'un cheminement pour aller à l'école - 4 m de large	Commune de Balleroy-sur-Drôme	97	26
			5-3	Liaison entre les deux écoles	Commune de Balleroy-sur-Drôme	580	56
			5-4	Extension de l'école et parc paysaqer	Commune de Balleroy-sur-Drôme	5901	0
			5-5	Création d'une liaison douce mixte de 6 mètres de largeur	Commune de Balleroy-sur-Drôme	1173	195,4
			5-6	Création d'un cheminement piéton	Commune de Balleroy-sur-Drôme	321	107
			5-7	Création d'un cheminement doux pour rejoindre la forêt depuis les Buissons en passant par la Guerroterie	Commune de Balleroy-sur-Drôme	414	103
			5-8	Création d'un cheminement doux	Commune de Balleroy-sur-Drôme	498	200
			5-9	Création d'un accès	Commune de Balleroy-sur-Drôme	47	16
			5-10	Création d'un cheminement doux	Commune de Balleroy-sur-Drôme	250	66
Grandcamp-Maisy	*Ouest*	6	6-1	Extension cimetière et aménagement entrée de ville	Commune de Grandcamp-Maisy	13747	0
			6-2	Création d'un espace vert	Commune de Grandcamp-Maisy	4488	0
			6-3	Desserte d'une nouvelle zone d'urbanisation et réalisation de stationnement	Commune de Grandcamp-Maisy	1133	0
			6-4	Élargissement d'un trottoir pour aménagement d'une liaison douce sécurisée le long de l'avenue Damecour	Commune de Grandcamp-Maisy	400	95
			6-5	Création d'un accès et desserte réseaux	Commune de Grandcamp-Maisy	733	0
			6-6	Création d'un cheminement doux	Isigny-Omaha Intercom	1806	360
			6-7	Création d'un cheminement doux	Commune de Grandcamp-Maisy	193	48
Formigny CD	Nord	7	7-1	Création d'un échangeur	Isigny-Omaha Intercom	12579	0
			7-2	Création d'une aire de covoiturage	Isigny-Omaha Intercom	3780	0
			7-3	Création d'un cheminement doux	Commune de Formigny-la-Bataille	2225	744
			7-4	Aménagement de voirie et accès	Commune de Formigny-la-Bataille	1724	83
			7-5	Aménagement de carrefour	Commune de Formigny-la-Bataille	2991	0
			7-6	Extension du cimetière et création d'une aire de stationnement	Commune de Formigny-la-Bataille	2031	0
			7-7	Élargissement de voirie et/ou création de cheminement doux	Commune de Formigny-la-Bataille	1062	327
			7-8	Aménagement de carrefour	Commune de Formigny-la-Bataille	188	0
Le Tronquay	*Sud*	8	8-1	Mise en place d'un surpresseur AEP	Commune du Tronquay	94	0
			8-2	Bâche incendie et parking	Commune du Tronquay	1348	0
			8-3	Bâche incendie	Commune du Tronquay	170	0
			8-4	Bâche incendie	Commune du Tronquay	466	0
			8-5	Défense incendie	Commune du Tronquay	533	0
			8-6	Bâche incendie	Commune du Tronquay	471	0

			8-7	Création d'un cheminement derrière l'école	Commune du Tronquay	1435	280
			8-8	Élargissement et sécurisation de voirie	Commune du Tronquay	300	0
			8-9	Création d'un cheminement doux	Commune du Tronquay	111	22
Géfosse-Fontenay	*Ouest*	9	9-1	Défense incendie	Commune de Géfosse-Fontenay	2352	0
			9-2	Création d'un cheminement doux	Commune de Géfosse-Fontenay	94	38
Lison	*Ouest*	10	10-1	Prolongement d'un cheminement doux	Isigny-Omaha Intercom	1818	287
			10-2	Création d'un cheminement doux	Isigny-Omaha Intercom	26203	5233
Sainte-Marguerite-d'Elle	*Sud*	11	11-1	Création d'un cimetière	Commune de Sainte-Marguerite-d'Elle	3091	0
Sainte-Honorine des Pertes CD	Nord	12	12-1	Aménagement d'espace public et création d'un parking	Commune d'Aure-sur-Mer	3290	0
			12-2	Aménagement d'un parc paysager et parking en stabilisé	Commune d'Aure-sur-Mer	12853	0
Colleville-sur-Mer	*Nord*	13	13-1	Création d'un parking et cheminement doux	Commune de Colleville-sur-Mer	3782	0
			13-2	Aménagement d'espaces publics et aire de stationnement	Commune de Colleville-sur-Mer	6031	0
			13-3	Extension du cimetière	Commune de Colleville-sur-Mer	2669	0
Saint-Laurent-sur-Mer	*Nord*	14	14-1	Extension du cimetière	Commune de Saint Laurent-sur-Mer	1074	0
			14-2	Cheminement à créer	Isigny-Omaha Intercom	596	151
			14-3	Aménagement de carrefour	Commune de Saint Laurent-sur-Mer	764	76
			14-4	Création d'un parking paysager	Isigny-Omaha Intercom	2871	0
			14-5	Création d'un parking paysager	Isigny-Omaha Intercom	9496	0
			14-6	Création d'un parking paysager	Isigny-Omaha Intercom	1770	0
			14-7	Création d'un parking paysager	Isigny-Omaha Intercom	8230	0
			14-8	Création d'un accès	Commune de Saint Laurent-sur-Mer	3450	0
Vierville-sur-Mer	*Nord*	15	15-1	Création d'un cheminement doux	Isigny-Omaha Intercom	115	30
			15-2	Espace de protection de la stèle	Commune de Vierville-sur-Mer	405	0
			15-3	Cheminement à créer	Isigny-Omaha Intercom	1220	358
			15-4	Elargissement de voirie	Commune de Vierville-sur-Mer	821	97
			15-5	Elargissement de carrefour	Commune de Vierville-sur-Mer	78	0
			15-6	Aire de stationnement	Commune de Vierville-sur-Mer	10296	0
			15-7	Aménagement du centre- bourg	Commune de Vierville-sur-Mer	161	0
Tour-en-Bessin	*Nord*	16	16-1	Création d'un accès	Commune de Tour-en-Bessin	323	0
			16-2	Cheminement à créer	Isigny-Omaha Intercom	809	149
			16-3	Cheminement à créer	Isigny-Omaha Intercom	3733	655
			16-4	Création d'un parking paysager	Commune de Tour-en-Bessin	400	0
Cormolain	*Sud*	17	17-1	Élargissement de voirie	Commune de Cormolain	208	159
			17-2	Création d'un cheminement doux entre le futur quartier et l'école de Cormolain	Commune de Cormolain	36	28
Saint-Paul-du-Vernay	*Sud*	18	18-1	Parking salle des fêtes, jardin salle des fêtes, jardin logement communal et accès (8 m de large)	Commune de Saint-Paul-du-Vernay	6674	0
			18-2	Création d'un accès au secteur de la	Commune de Saint-Paul-du-Vernay	298	37

				Butte Nord			
			18-3	Débouché piéton sur la rue Éternelle	Commune de Saint-Paul-du-Vernay	111	30
			18-4	Débouché piéton sur la RD13	Commune de Saint-Paul-du-Vernay	97	40
La Cambe	*Ouest*	19	19-1	Élargissement de voirie	Commune de La Cambe	541	0
			19-2	Création d'un cheminement vers futur quartier	Commune de La Cambe	106	35
			19-3	Création d'un cheminement doux	Isigny-Omaha Intercom	6784	1171
			19-4	Création d'un cheminement doux	Isigny-Omaha Intercom	2054	409
			19-5	Réalisation d'un alignement planté	Commune de La Cambe	229	39
			19-6	Réalisation d'un cordon boisé	Commune de La Cambe	4556	131
			19-7	Création d'un cheminement doux	Commune de La Cambe	290	96
Aignerville	*Nord*	20	20-1	Création d'un parking	Commune de Aignerville	1718.3	0
			20-2	Cheminement à créer	Isigny-Omaha Intercom	713	233
Asnières-en-Bessin	*Nord*	21	**NEANT**				
Bernesq	*Nord*	22	22-1	Création de places de stationnement et/ou extension du cimetière	Commune de Bernesq	538	0
			22-2	Création d'un accès au parking communal	Commune de Bernesq	758	127
Blay	*Nord*	23	23-1	Aménagement pour la gestion de l'eau	Commune de Blay	48	0
			23-2	Défense incendie	Commune de Blay	73	0
			23-3	Cheminement à créer	Isigny-Omaha Intercom	10990	2200
			23-4	Création d'un cheminement doux	Commune de Blay	206	0
Bricqueville	*Nord*	24	24-1	Sécurisation de carrefour	Commune de Bricqueville	2227	0
Colombières	*Nord*	25	25-1	Agrandissement du cimetière	Commune de Colombières	1189	0
			25-2	Agrandissement du parking du cimetière	Commune de Colombières	563	0
Crouay	*Nord*	26	26-1	Sécurisation de carrefour	Commune de Crouay	3205	0
			26-2	Cheminement à créer	Isigny-Omaha Intercom	119	33
Ecrammeville	*Nord*	27	27-1	Création d'un parking	Commune de Formigny-la-Bataille	769	0
			27-2	Défense incendie	Commune de Formigny-la-Bataille	285	0
Etréham	*Nord*	28	28-1	Création d'un équipement	Commune de Etréham	1077	0
La Folie	*Nord*	29	**NEANT**				
Louvières CD	*Nord*	30	30-1	Défense incendie	Commune de Formigny-la-Bataille	110	0
Maisons	*Nord*	31	31-1	Création d'un accès et d'un parking	Commune de Maisons	311	81
			31-2	Création d'un cheminement doux - Véloroute	Isigny-Omaha Intercom	26770	2407
			31-3	Cimetière du Hérils	Commune de Maisons	141	0
Mandeville-en-Bessin	*Nord*	32	32-1	Aménagement paysager	Commune de Mandeville-en-Bessin	5899	0
			32-2	Elargissement de voirie et/ou création d'un cheminement piétonnier	Isigny-Omaha Intercom	1702	252
			32-3	Elargissement de voirie et/ou création d'un cheminement piétonnier	Isigny-Omaha Intercom	1874	255
			32-4	Aménagement de carrefour	Commune de Mandeville-en-Bessin	119	0

			32-5	Aménagement de carrefour	Commune de Mandeville-en-Bessin	123	0
			32-6	Aménagement de carrefour	Commune de Mandeville-en-Bessin	875	0
			32-7	Extension du cimetière	Commune de Mandeville-en-Bessin	4707	0
Mosles	*Nord*	33	**NEANT**				
Saint-Martin-de-Blagny	*Nord*	34	**NEANT**				
Surrain	*Nord*	35	35-1	Défense incendie	Commune de Surrain	493	0
Rubercy	*Nord*	36	**NEANT**				
Russy CD	*Nord*	37	37-1	Création d'un Parking	Commune d'Aure-sur-Mer	2244	0
			37-2	Création d'un parking paysager	Commune d'Aure-sur-Mer	4199	0
Cahagnolles	*Sud*	38	38-1	Elargissement de voirie	Commune de Cahagnolles	83	0
Castillon	*Sud*	39	**NEANT**				
Foulognes	*Sud*	40	**NEANT**				
La Bazoque	*Sud*	41	41-1	Aménagement de cheminement doux	Isigny-Omaha Intercom	2675	909
Le Breuil-en-Bessin	*Sud*	42	42-1	Création d'un cheminement doux	Commune du Breuil-en-Bessin	368	121
Litteau	*Sud*	43	43-1	Route pour desservir les jardins des parcelles existantes et accès aux nouvelles constructions	Commune de Litteau	591	119
			43-2	Création d'une poche incendie	Commune de Litteau	180	0
			43-3	Création d'un cheminement doux	Isigny-Omaha Intercom	1131	300
			43-4	Création d'un cheminement doux	Commune de Litteau	313	52
			43-5	Création d'un cheminement doux	Commune de Litteau	157	69
Montfiquet	*Sud*	44	**NEANT**				
Noron-la-Poterie	*Sud*	45	45-1	Élargissement de voirie - largeur 2 m	Commune de Noron-la-Poterie	101	50
			45-2	Création de voirie - largeur 7 m	Commune de Noron-la-Poterie	458	64
			45-3	Aménagement de cheminement doux - connexion entre le Chemin du Luxembourg et le Chemin de la Source aux Yeux	Isigny-Omaha Intercom	1063	266
			45-4	Stationnement paysager et/ou enherbé	Commune de Noron-la-Poterie	1397	142
Planquery	*Sud*	46	**NEANT**				
Sallen	*Sud*	47	47-1	Dépendance du logement communal et parking	Commune de Sallen	1566	0
			47-2	Aménagement de voirie	Commune de Sallen	168	80
			47-3	Aménagement de voirie	Commune de Sallen	381	194
			47-4	Aménagement de voirie	Commune de Sallen	413	279
Saon	*Sud*	48	48-1	Élargissement de carrefour	Commune de Saon	32	0
			48-2	Élargissement de voirie	Commune de Saon	151	37,4
Saonnet	*Sud*	49	49-1	Bâche incendie	Commune de Saonnet	210	0
Sainte-Honorine de Ducy	*Sud*	50	50-1	Extension du cimetière	Commune de Sainte-Honorine de Ducy	796	0
Tournières	*Sud*	51	51-1	Réserve incendie	Commune de Tournières	187	0
			51-2	Aménagement de cheminement doux	Isigny-Omaha Intercom	253	127
			51-3	Élargissement de carrefour	Commune de Tournières	94	0

			51-4	Élargissement de voirie et stationnement	Commune de Tournières	183	60
Trungy	*Sud*	52	52-1	Création d'une bâche incendie - 8 m de large	Commune de Trungy	356	0
			52-2	Cheminement à créer	Isigny-Omaha Intercom	3862	720
			52-3	Élargissement de voirie - 5 m de large	Commune de Trungy	742	149
Canchy	*Ouest*	53	53-1	Réserve incendie	Commune de Canchy	720	0
			53-2	Création d'une poche incendie	Commune de Canchy	180	0
			53-3	Réalisation d'un cordon boisé	Commune de Canchy	7716	259
			53-4	Création de voirie	Commune de Canchy	147	0
Cardonville	*Ouest*	54	**NEANT**				
Cartigny-l'Épinay	*Ouest*	55	55-1	Réserve incendie	Commune de Cartigny-l'Épinay	690	0
Castilly CD	*Ouest*	56	56-1	Recréation d'un cheminement doux	Isigny-Omaha Intercom	4970	550
			56-2	Recréation d'un cheminement doux	Isigny-Omaha Intercom	4534	964
Cricqueville-en-Bessin	*Ouest*	57	57-1	Liaison avec véloroute	Isigny-Omaha Intercom	1404	467
			57-2	Création d'un cheminement doux et d'une défense incendie	Commune de Cricqueville-en-Bessin	400	33
			57-3	Création d'un cheminement doux	Commune de Cricqueville-en-Bessin	715	132
			57-4	Parking - sécurisation de carrefour et élargissement de voirie	Commune de Cricqueville-en-Bessin	1333	0
Deux-Jumeaux	*Ouest*	58	**NEANT**				
Englesqueville-la-Percée	*Ouest*	59	59-1	Création d'une réserve incendie	Commune d'Englesqueville-la-Percée	324	0
			59-2	Création d'une réserve incendie	Commune d'Englesqueville-la-Percée	202	0
			59-3	Création d'une réserve incendie	Commune d'Englesqueville-la-Percée	860	0
Les Oubeaux CD	*Ouest*	60	**NEANT**				
Longueville	*Ouest*	61	61-1	Création d'une bâche incendie	Commune de Longueville	183	0
Monfréville	*Ouest*	62	62-1	Création d'un cheminement doux - liaison entre la voie du Lieu Cheval et Monfréville - liaison douce Lison-Grandcamp	Isigny-Omaha Intercom	1460	373
Neuilly-la-Forêt CD	*Ouest*	63	63-1	Création d'un cheminement doux	Isigny-Omaha Intercom	4219	576
			63-2	Création d'un cheminement doux	Isigny-Omaha Intercom	4044	805
Saint-Germain-du-Pert	*Ouest*	64	64-1	Défense incendie	Commune de Saint-Germain-du-Pert	346	0
			64-2	Création d'un cheminement doux	Isigny-Omaha Intercom	5485	1096
Saint-Marcouf-du-Rochy	Ouest	65	65-1	Aménagement autour de la mairie	Commune de Saint-Marcouf-du-Rochy	7320	0
Saint-Pierre-du-Mont	*Ouest*	66	**NEANT**				
Vouilly CD	*Ouest*	67	**NEANT**				

7.8. Les périmètres de protection autour d'un point de captage d'eau potable

Autour des points de captage d'eau potable, des périmètres ont été établis dans lesquels l'occupation du sol est soumise à des règles visant à protéger la ressource en eau.

V. LES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU RÈGLEMENT

Le règlement graphique comprend deux types de plans :

- les cartes d'assemblage
- les cartes des risques

A noter également qu'il existe des cartes des servitudes d'utilité publique dans les annexes.

B – LEXIQUE DES TERMES ET ACRONYMES EMPLOYÉS

ABF

Architecte des Bâtiments de France.

ACROTÈRE

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente.

ACTIVITÉ AGRICOLE

En accord avec l'article L311-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime, sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maitrise 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.
Les activités de cultures marines et d'exploitation de marais salants sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entrainement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50% de matières provenant d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite.
Les activités dans le prolongement de l'acte de production sont en partie précisées par le décret n°2003-685 du 24 juillet 2003 relatif au caractère agricole des activités d'accueil touristique situées sur l'exploitation agricole.

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

Limite d'emprise entre une voie et une parcelle.

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 ou les balcons, dans une limite de 30 centimètres de large depuis la façade, ainsi que les parties enterrées des constructions.

ANNEXES

Construction liée à un bâtiment principal, accolée ou non, et ayant un caractère accessoire par rapport à lui (ex : garages, locaux techniques, remises, abris de jardins, etc.). Les constructions à usage agricole n'entrent pas dans cette catégorie.

ATTIQUE

Dernier étage droit qui termine le haut d'une façade, de proportions moindres que les étages inférieurs.

CAUE14

Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement du Calvados.

CDNPS

Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites.

CDPENAF

Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers.

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 :

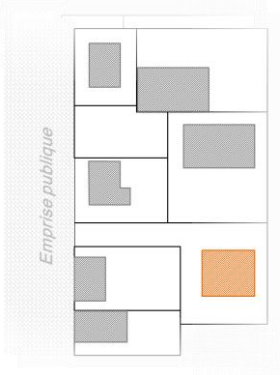
- toutes constructions (bâtiments, extension, annexe), même ne comportant pas de fondation (article L421-1 du Code de l'Urbanisme), indépendamment de la destination,
- les travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

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.

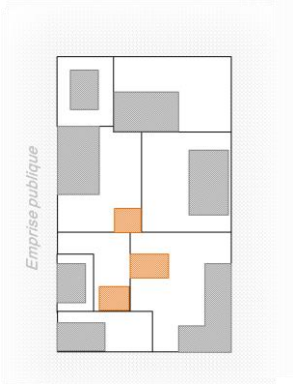
CONSTRUCTION À USAGE AGRICOLE

Construction correspondant notamment aux locaux affectés au matériel, aux animaux et aux récoltes, hormis le logement de l'(des) exploitant(s) et de sa (leur) famille qui est ici considéré comme appartenant à la sous-destination « logement ».

CONSTRUCTION EN FOND DE SCÈNE OU EN CŒUR D'ÎLOT



Construction en fond de scène : construction implantée sur une unité foncière de telle sorte qu'elle se trouve séparée de la voie de desserte par une autre construction.



Construction en cœur d'îlot : construction implantée dans la partie interne d'un ensemble de parcelles séparées des autres par des espaces publics.

DÉPÔT

Amassement d'un produit, d'une matière pendant une durée inférieure à trois mois sur un même lieu.

DENSITE

La densité applicable s'entend comme une densité brute moyenne minimum (incluant les parties publiques de l'urbanisation (voiries, espaces et équipements de services publics, bassin de rétention…)).

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Les destinations et sous-destinations sont communes à l'ensemble des zones.

Elles sont définies aux articles R151-27 à R151-29 du Code de l'Urbanisme et précisées par l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

La destination « exploitation agricole et forestière » comprend les deux sous-destinations suivantes :

- **exploitation agricole** (constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Exemples : constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes),
- **exploitation forestière** (constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière).

La destination « habitation » comprend les deux sous-destinations suivantes :

- **logement** (constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Exemples : maisons individuelles, immeubles collectifs),
- **hébergement** (constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Exemples : maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs, résidences autonomie).

La destination « commerce et activité de service » comprend les six sous-destinations suivantes :

- **artisanat et commerce de détail** (constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services),
- **restauration** (constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale)**,**
- **commerce de gros** (constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle),
- **activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** (constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens),
- **hébergement hôtelier et touristique** (constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial),
- **cinéma** (toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale)**.**

La destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » comprend les six sous-destinations suivantes :

- **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** (constructions destinées à assurer une mission de service public, qui peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Exemples : constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public,
- **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** (constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Exemples : constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, constructions industrielles concourant à la production d'énergie),
- **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** (équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires)**,**
- **salles d'art et de spectacles** (constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif),
- **équipements sportifs** (équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Exemples : stades, gymnases, piscines ouvertes au public)**,**
- **autres équipements recevant du public** (équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein

de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Exemples : lieux de culte, salles polyvalentes, aires d'accueil des gens du voyage).

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » comprend les quatre sous-destinations suivantes :

- **industrie** (constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire, constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Exemples : activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances),
- **entrepôt (**constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique)**,**
- **bureau (**constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires)**,**
- **centre de congrès et d'exposition** (constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant)**.**

DREAL NORMANDIE

Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Normandie.

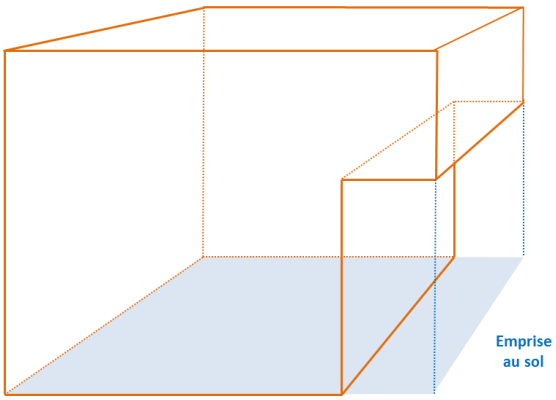
EMPRISE AU SOL

(article R.420-1 du code de l'urbanisme)

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

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 comprennent les espaces éventuels de stationnement. Ils nécessitent un traitement paysager utilisant des essences locales.

ESPACE VERT

Espace à dominante végétale, indépendamment du type de 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, cette extension devant présenter des dimensions inférieures à la construction existante.

FRONTAGE

Le frontage s'entend comme l'ensemble constitué par :

- le terrain privé situé entre la limite de propriété et la façade du bâtiment en retrait tourné vers la rue (ou tout autre espace public),
- les éléments de cette façade,
- les entrées orientées vers la rue (ou tout autre espace public),
- une combinaison d'éléments architecturaux tels que clôtures, perrons, vérandas et galeries d'entrée…
- la partie de la rue (ou tout autre espace public) donnant vers le terrain privé (chaussée, bas-côtés enherbés, trottoir, plantations, mobilier urbain…).

Ces éléments ont une influence sur les conduites sociales dans l'espace public.

HAIE BOCAGÈRE

Haie composée d'essences locales (chênes, hêtres, érables, noisetiers, etc.) formée de trois strates végétales (une strate herbacée, une strate arbustive et une strate arborée), implantée ou non sur un talus.

Strates d'une haie bocagère

FAITAGE

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

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et de sa projection verticale sur le sol tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

INSTALLATION CLASSÉE (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, à l'exception des voies privées ouvertes à la circulation publique.

MARGE DE RECUL

Distance à respecter pour l'implantation d'une construction sur un terrain riverain d'une infrastructure de transport, par rapport à la limite du domaine public accueillant cette infrastructure. Aucune nouvelle construction n'est permise dans cette marge, mais les extensions de bâtiments existants qui ne réduisent pas la marge constatée peuvent être autorisées.

MODÉNATURE

Ensemble des profils et moulurations qui constitue le décor de façade (corniche, bandeau, encadrement de baie…) et qui permet d'éloigner de la façade les eaux de ruissellement en cas de pluie.

PMR

Personne à Mobilité Réduite.

STOCKAGE

Amassement d'un produit, d'une matière pendant une durée supérieure à trois mois sur un même lieu.

SURFACE DE PLANCHER (ART. L111-14 DU CODE DE L'URBANISME)

Somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

TOIT PLAT

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) présentant une pente inférieure à 5°.

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. Une unité foncière peut être composée de plusieurs parcelles.

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), hormis les voies ferrées.

- Emprises publiques : il s'agit des espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. Un cours d'eau ne peut pas être considéré comme une emprise publique.

VOIRIE

Emprise d'une voie constituée par la chaussée.