

# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

TERRITOIRE DE L'ANCIENNE  
COMMUNAUTE DE COMMUNES DE SAINTE-MERE-EGLISE

REGLEMENT ECRIT

ARRETE LE

Le 26 février 2015

APPROUVE LE

16 Décembre 2015

PIECE DU PLU

4.1



# Sommaire

---

<b>TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>3</b>
CHAPITRE 1 : ZONE UA .....	5
CHAPITRE 2 : ZONE UH .....	17
CHAPITRE 3 : ZONE UB .....	29
CHAPITRE 4 : ZONE UC .....	41
CHAPITRE 5 : ZONE UE.....	53
CHAPITRE 6 : ZONE UX.....	61
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</b>	<b>71</b>
CHAPITRE 1 : ZONE AUh .....	73
CHAPITRE 2 : ZONE AUb .....	87
CHAPITRE 3 : ZONE 2AU .....	101
CHAPITRE 4 : ZONE 1AUt.....	105
CHAPITRE 5 : ZONE AUX .....	113
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>	<b>123</b>
CHAPITRE 1 : ZONE A.....	125
<b>TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES .....</b>	<b>139</b>
CHAPITRE 1 : ZONE N.....	141
<b>TITRE V – DISPOSITIONS RELATIVES AUX ELEMENTS PARTICULIERS .....</b>	<b>157</b>
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES.....	159
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA TRAME VERTE ET BLEUE .....	163
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA PRESERVATION DU PATRIMOINE BÂTI .....	167
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX INFRASTRUCTURES ROUTIERES.....	169
CHAPITRE 5 : CHANGEMENT DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES DANS LES ZONES A ET N AU TITRE DE L'ARTICLE L123-1-5-II 6° .....	171
<b>ANNEXES.....</b>	<b>175</b>
ANNEXE N°1 : DEFINITIONS.....	177
ANNEXE N°2 : ESTIMATIONS INDICATIVES DES BESOINS EN PLACES DE STATIONNEMENT .....	181
ANNEXE N°3: ESSENCES D'ARBRES ET D'ARBUSTES PRECONISEES.....	183
ANNEXE N°4 : LISTE DES ESPECES VEGETALES INVASIVES SUR LE TERRITOIRE.....	185
ANNEXE N°5 : RECOMMANDATIONS POUR LA CONSTRUCTION SUR UN SOL SENSIBLE AU RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES.....	187



# TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



# CHAPITRE 1 : ZONE UA

## **CARACTERE DU SECTEUR (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)**

*La zone UA correspond au noyau urbain historique des principales communes, caractérisé par un bâti ancien dense, des implantations à l'alignement et en mitoyenneté, formant un front bâti continu et cadrant l'espace rue. La qualité et l'homogénéité architecturale participent à la constitution d'une entité urbaine ancienne cohérente.*

*Le secteur UA est destiné prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services nécessaires au fonctionnement des centre-bourgs. Il doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.*

## **SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté ;
- Les constructions destinées à l'industrie, et à la fonction d'entrepôt ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées au commerce et à l'artisanat autres que celles autorisées à l'article 2 ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux autorisés à l'article 2 ;
- La création de terrain de campings ;
- Le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs.

Dans les secteurs soumis à des risques repérés sur le plan des risques, sont également interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le risque, notamment celles citées au chapitre 1 du titre V du présent règlement.

Dans les espaces participant à la préservation de la trame verte et bleue identifiés sur le document graphique (zones humides, abords des cours d'eau, secteurs sensibles pour la trame des milieux humides ou la connectivité des marais, secteurs sensibles pour la trame verte ou les haies stratégiques du réseau bocager), sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le respect des prescriptions citées au chapitre 2 du titre V du présent règlement.

Dans les secteurs identifiés comme Espace Boisé Classé (EBC), tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements sont interdits. Les dispositions applicables sont précisées au chapitre 2 du titre V du présent règlement.

Dans les secteurs soumis à des nuisances liées aux infrastructures routières, les occupations et utilisations du sol incompatibles avec les prescriptions citées au chapitre 4 du titre V du présent règlement sont interdites.

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de la RN13 à l'exception des cas cités au chapitre 4 « Route classée à grande circulation » du titre V du présent règlement.

Toute occupation et utilisation du sol incompatibles avec les dispositions citées dans le chapitre 4 du titre V du présent règlement concernant la conservation, la modification ou la création de voies repérées sur le document graphique au titre de l'article L123-1-5 IV 1° du Code de l'Urbanisme sont interdites.

Dans les secteurs repérés sur le document graphique comme comportant des orientations d'aménagement et de programmation, les constructions et installations incompatibles avec les orientations définies dans la pièce 3 du PLU sont interdites.

## **ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous réserve de respecter les conditions énoncées ci-après :

- Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique ;
- Les commerces couvrant une superficie de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente sous réserve de ne pas créer de nuisances incompatibles pour le voisinage ;
- Le changement de destination du bâti existant vers l'artisanat et l'extension des constructions existantes à usage d'activités artisanales sous réserve de ne pas créer de nuisances incompatibles pour le voisinage.

A l'intérieur des cônes de vue à préserver repérés au titre du L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, tout travaux et aménagements conduisant à une modification de l'aspect général du site, notamment la transformation ou la démolition d'éléments existants du site sont autorisés sous réserve qu'elles ne conduisent à altérer significativement son caractère ouvert et paysager.

Dans les secteurs soumis à des risques repérés sur le plan des risques, sont seulement autorisées les occupations et utilisations du sol compatibles avec les prescriptions citées au chapitre 1 du titre V du présent règlement.

Dans les espaces participant à la préservation de la trame verte et bleue identifiés sur le document graphique (zones humides, abords des cours d'eau, secteurs sensibles pour la trame des milieux humides ou la connectivité des marais, secteurs sensibles pour la trame verte ou les haies stratégiques du réseau bocager), sont uniquement autorisées les occupations et utilisations du sol sous réserve d'être compatibles avec les prescriptions citées au chapitre 2 du titre V du présent règlement.

Dans les secteurs identifiés comme Espace Boisé Classé (EBC), toute occupation et utilisation du sol sont autorisées sous réserve de respecter l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme comme précisé dans le chapitre 2 au titre V du présent règlement.

Dans les secteurs soumis à des nuisances liées aux infrastructures routières, seules les occupations et utilisations du sol compatibles avec les prescriptions citées au chapitre 4 du titre V du présent règlement sont autorisées.

Toute occupation et utilisation du sol sur les terrains concernés par les voies à conserver, modifier ou à créer repérées sur le document graphique au titre de l'article L123-1-5 IV 1° du Code de l'Urbanisme sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec les dispositions citées dans le chapitre 4 du titre V du présent règlement.

Dans les secteurs repérés sur le document graphique comme comportant des orientations d'aménagement et de programmation, les constructions et aménagements sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec les orientations définies dans la pièce 3 du PLU.

## **SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 - Accès**

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **3.2 - Voie de circulation**

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

#### **ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

##### **4.1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

##### **4.2 - Assainissement - Eaux usées**

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Les installations industrielles et artisanales ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformes aux dispositions réglementaires en vigueur.

##### **4.3 - Assainissement - Eaux pluviales**

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, devront être privilégiées.

L'excès de ruissellement doit être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

##### **4.4 - Autres réseaux (électricité, téléphone, fibre optique)**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public.

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

#### 4.5 - Collecte des déchets ménagers

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

#### **ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Non règlementé.

#### **ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions nouvelles doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer ;
- soit en continuité des façades des constructions déjà édifiées.

L'implantation avec un retrait différent est néanmoins autorisée dans les cas suivants :

- Lorsque la parcelle ne comporte qu'une largeur d'accès sur la voie ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Pour toute extension ou adjonction aux constructions existantes ;
- Lorsqu'une construction principale est déjà implantée à l'alignement, qu'elle soit existante ou créée dans le cadre du projet ou
- A l'intérieur des secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, dans le respect des prescriptions de l'OAP ;
- Lorsque la partie de la parcelle à proximité de l'alignement fait l'objet d'une protection au titre de l'article L123-1-5-III 2° (jardins et espaces ouverts à préserver)

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

Dans une bande dite principale, comprise entre 0 et 12 mètres à partir de l'emprise publique existante, à modifier ou à créer, les constructions nouvelles devront s'implanter en limite séparative.

Une implantation en retrait est néanmoins possible si la distance entre les deux limites latérales est supérieure à 10 mètres ; dans ce cas, une continuité visuelle reliant les deux limites latérales de la parcelle doit être réalisée, pour préserver le caractère général de la voie. Cette continuité sera constituée par un mur plein de clôture pouvant comprendre des accès.

En dehors de la bande principale, les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur une des limites séparatives ou en retrait.

- En cas d'implantation en limite séparative :

-La longueur cumulée des constructions implantées sur la limite en dehors de la bande principale ne pourra excéder 8 mètres par limite. Les constructions ou parties de construction appuyées sur un

pignon existant ou édifié concomitamment sur le fond voisin ne sont pas comptabilisés dans ces 8 mètres ;

- En cas d'implantation en retrait :

- La marge de reculement observée sera d'au moins 2 mètres ;

- Cette distance est portée à 4 mètres si le mur comporte des ouvertures à l'étage. Dans le cas d'un châssis de toit, la distance de recul de 4 mètres est calculée à partir de la base du vitrage du châssis de toit.

La distance est comptée horizontalement en tout point du bâtiment et de la limite.

Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et de l'extension de ces constructions, la marge de reculement existante pourra être réduite de 0,3 mètres pour l'amélioration des performances énergétiques.

Les équipements publics et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sans restriction en limite séparative ou en retrait.

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

Non réglementé.

#### **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

Non règlementé.

#### **ARTICLE UA 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

##### **Définition de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'au point le plus haut de la construction. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

##### **Hauteur maximale des constructions**

Dans la bande dite principale, comprise entre 0 et 12 mètres, la hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 11 mètres.

En dehors de la bande principale, la hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 8 mètres.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas :

- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt

général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...);

- pour les équipements collectifs publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une hauteur plus importante.

### **Adaptation au relief du terrain et aux constructions existantes**

Si la nouvelle construction est accolée à une construction existante d'une hauteur plus importante, elle pourra avoir une hauteur supérieure à celle autorisée dans la limite de celle de la construction voisine existante.

L'aménagement et les extensions des constructions existantes sont autorisés à la même hauteur que le bâtiment initial.

Dans le cas d'un terrain d'assiette en pente, il sera permis un dépassement pour une partie de la construction à condition que la hauteur maximale soit respectée au niveau de la partie médiane de la construction (moitié de la panne faîtière pour la plupart des constructions).

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **11.1 - Dispositions générales**

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

Lorsque des constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti traditionnel (îlot, hameau) présentent des caractéristiques communes qualitatives (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture), elles seront a priori à reprendre par la nouvelle construction ou le nouvel aménagement et pourront être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Est interdit en façade, clôture, toiture, etc. :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc.),
- L'emploi de matériaux constituant une imitation d'un autre (PVC imitant le bois, fausses pierres, toutes formes de pastiche, etc.),
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibro-ciment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc.

En raison de leur caractère particulier, les équipements publics et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont tenus de respecter que les dispositions générales du présent article.

Les interventions portant sur des constructions et éléments repérés au titre de l'article L123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme devront respecter les prescriptions définies dans le chapitre 3 du titre V du présent règlement.

A l'intérieur des cônes de vue à préserver repérés au titre du L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, les nouvelles constructions devront prendre en compte la perception depuis l'origine du point de vue, en particulier les vues en surplomb, à travers un traitement adéquat des façades et toitures. Les éventuels aménagements et plantations devront être conçus pour préserver le caractère ouvert et l'intérêt paysager de ces espaces. Ils pourront être refusés si leur impact paysager n'est pas justifié au regard de leur nécessité.

### **11.2 - Implantations, volumes, façades et toitures des constructions nouvelles et des extensions**

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit.

Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural. Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à cette partie du Cotentin est interdit.

Le choix de l'aspect et des teintes employés en façade doivent s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours. Ce choix s'appuiera sur la fiche dédiée aux couleurs et matériaux du cahier de recommandations architecturales et paysagères.

Les formes de toitures seront simples et adaptées à leur contexte (toitures des bâtiments mitoyens, perception depuis l'espace public, insertion dans le paysage, etc.).

En règle générale, les toitures seront composées de deux versants principaux dont la pente sera comprise entre 35° et 50°.

La couverture des constructions des habitations et des bâtiments annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat (matériaux similaires par leur taille, leur aspect et leur teinte aux couvertures d'ardoises naturelles en règle générale, plus ponctuellement de tuiles mécaniques). Les volumes et bâtiments annexes pourront recevoir d'autres types de couverture (aspect zinc, vitrages pour les vérandas, etc.).

Les toitures-terrasses ou à faibles pentes ne sont autorisées que dans la bande secondaire. Leur végétalisation est recommandée.

Les châssis de toit doivent être intégrés dans le rampant de la toiture.

### **11.3 - Ouvertures et percements**

La composition des portes, des surfaces vitrées, la partition des carreaux, doivent respecter l'unité et la composition de la façade. Les dessins des menuiseries et des volets doivent présenter une cohérence sur l'ensemble du bâtiment, et obligatoirement une unité sur une même façade (harmonie de dessins, type & couleurs).

Les finitions de type blanc brillant sont interdites pour les volets et les portes d'entrées et de garages pleines.

### **11.4 - Interventions sur le bâti ancien**

En cas d'interventions sur le bâti ancien, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.). Les travaux devront également rechercher la cohérence avec le type architectural caractérisant l'édifice (maison rurale, bâti agricole traditionnel, architecture de la Reconstruction, villa balnéaire, etc.).

Les extensions seront conçues en cohérence avec le bâti existant. Les surélévations sont autorisées sous réserve d'un traitement architectural soigné et de maintenir la lecture du volume initial.

La suppression ou la condamnation maçonnée d'une ouverture, la création de lucarnes ou de châssis de toit, ainsi que les nouveaux percements sont autorisés sous réserve d'être cohérents avec les caractéristiques typologiques du bâtiment et ne pas rompre la logique de composition (symétrie / asymétrie notamment) et les rapports pleins/vides de la façade/de la toiture. Les menuiseries devront être choisies en cohérence avec les menuiseries existantes (couleur, proportions, aspect extérieur).

### **11.5 - Eléments techniques et dispositifs liés aux nouvelles technologies et à l'exploitation des énergies renouvelables**

Les éléments techniques et dispositifs liés aux nouvelles technologies et à l'exploitation des énergies renouvelables doivent être intégrés de manière harmonieuse dans leur environnement.

Les ouvrages et petites constructions techniques doivent être prévus dès la conception et être intégrés de manière satisfaisante dans la construction.

Les capteurs solaires, les éoliennes domestiques, les antennes paraboliques et autres dispositifs similaires devront être implantés le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis pour s'intégrer au mieux dans leur contexte.

Les capteurs solaires devront s'intégrer dans la composition générale du bâtiment sur lequel ils sont implantés : rythme et positions des ouvertures, proportions, etc. Ils seront en règle générale regroupés ou dans le prolongement des ouvertures en façade. Dans le cas de bâtiments neufs ou présentant un intérêt architectural significatif, ils devront être intégrés dans le rampant de la toiture.

Les containers à déchets et les citernes de récupération des eaux pluviales ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public.

### **11.6 - Clôtures**

Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, devront toujours être en harmonie et en continuité avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant. Il est prescrit dans ce qui suit plusieurs types de clôtures, adaptés en règle générale à leur situation. Néanmoins, le choix dans ces différents traitements pourra être limité lorsque des caractéristiques particulières du site du projet ou la sensibilité environnementale ou patrimoniale du cadre bâti et paysager le justifie. A l'inverse, d'autres types de traitement pourront être autorisés lorsqu'ils sont justifiés et motivés en termes d'harmonie avec le paysage environnant et en termes de continuité avec le bâti que la clôture accompagne.

Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 2 m par rapport au terrain naturel. Une hauteur plus importante peut néanmoins être autorisée pour la préservation des caractéristiques patrimoniales et/ou d'un relief particulier.

Dans tous les cas, sont interdits :

- L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates
- L'emploi de plaques de béton
- Les finitions blanches brillantes.

La conservation des clôtures et murs anciens existants sera recherchée. Elle pourra être imposée dans le cas de murs rattachés à un bâtiment protégé au titre du L123-1-5-III 2°. Les accès créés dans les clôtures et murs anciens existants devront avoir un traitement architectural de qualité et cohérent avec leurs caractéristiques.

En limite sur la voie publique, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Muret enduit ou réalisé en pierre de pays d'une hauteur maximale de 80 cm par rapport à la rue. Ce muret peut être un mur-bahut, surmonté d'un ouvrage à claire-voie non plein, d'un barreaudage simple, de lisses peintes ou en matériau teinté dans la masse, ou d'un grillage de couleur sombre. Il peut être doublé d'une haie arbustive d'essences locales, et doit obligatoirement l'être dans le cas d'un grillage.
- Aucune clôture.
- En continuité du bâti ancien, sont en plus autorisés les murs pleins maçonnés enduits ou bien réalisés en pierre de pays ou en terre, permettant d'assurer ou de prolonger une continuité bâtie.

En limite séparative avec une autre propriété bâtie, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Mur plein réalisé en terre ou en pierre de pays ou en terre, doublé ou non d'une haie arbustive composée d'essences locales
- Haie arbustive composée d'essences locales, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre ou d'une clôture de type agricole
- Panneaux en bois tressés, lisse, clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.
- Aucune clôture.

En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Murs pleins traditionnels en terre ou en pierre de pays
- Haie arbustive composée de plusieurs essences locales, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre, qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune
- Clôture de type agricole, lisse
- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.
- Aucune clôture.

Dans les secteurs concernés par un risque de submersion marine, les clôtures constituant un obstacle problématique à la libre évacuation des eaux sont interdites.

#### **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques. Les places demandées seront fonction du projet, voir annexe 2, cependant, des adaptations seront possibles en fonction de la teneur du projet et de ses contraintes.

#### **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Lors de toute construction ou aménagement, le projet s'efforcera de préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain.

La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue.

Les éléments paysagers repérés sur le règlement graphique au titre du L123-1-5-III-2° doivent être conservés dans les conditions définies au chapitre 2 du titre V du présent règlement. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

A toute demande de permis de construire ou d'aménager, le demandeur devra joindre le plan masse indiquant l'emplacement des arbres, mares haies et des autres éléments paysagers existants, en précisant les éléments conservés et ceux qui seront abattus / détruits / modifiés dans le cadre du projet.

Les nouvelles plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste d'essences locales mentionnées l'annexe 3 du présent règlement.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure à l'annexe 4 du présent règlement, est interdite.

### **SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **SECTION IV : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES & D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

### **ARTICLE UA 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement.

Le cahier de recommandations architecturales et paysagères contient des conseils pour intégrer ces enjeux aux futures constructions.

### **ARTICLE UA 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

## CHAPITRE 2 : ZONE UH

### **CARACTERE DU SECTEUR (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)**

*La zone UH correspond au noyau historique des bourgs. La zone UH est constituée en premier lieu d'un bâti ancien d'intérêt architectural et patrimonial mais aussi, du fait de l'évolution de l'urbanisation des villages, de quelques constructions plus récentes. Elle est caractérisée par un bâti implanté à l'alignement des voies ou en léger retrait, sur une des limites séparatives créant un front bâti discontinu.*

*Le secteur UH est destiné prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services nécessaires au fonctionnement des centre-bourgs. Il doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.*

### **SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes constructions engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté ;
- Les constructions destinées à l'industrie, et à la fonction d'entrepôt ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière autres que celles autorisées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées au commerce et à l'artisanat autres que celles autorisées à l'article 2 ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux autorisés à l'article 2 ;
- Le stationnement isolé de caravane et les habitations légères de loisirs.

Dans les secteurs soumis à des risques repérés sur le plan des risques, sont également interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le risque, notamment celles citées au chapitre 1 du titre V du présent règlement.

Dans les espaces participant à la préservation de la trame verte et bleue identifiés sur le document graphique (zones humides, abords des cours d'eau, secteurs sensibles pour la trame des milieux humides ou la connectivité des marais, secteurs sensibles pour la trame verte ou les haies stratégiques du réseau bocager), sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le respect des prescriptions citées au chapitre 2 du titre V du présent règlement.

Dans les secteurs identifiés comme Espace Boisé Classé (EBC), tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des

boisements sont interdits. Les dispositions applicables sont précisées au chapitre 2 du titre V du présent règlement.

Dans les secteurs soumis à des nuisances liées aux infrastructures routières, les occupations et utilisations du sol incompatibles avec les prescriptions citées au chapitre 4 du titre V du présent règlement sont interdites.

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de la RN13 à l'exception des cas cités au chapitre 4 « Route classée à grande circulation » du titre V du présent règlement.

Toute occupation et utilisation du sol incompatibles avec les dispositions citées dans le chapitre 4 du titre V du présent règlement concernant la conservation, la modification ou la création de voies repérées sur le document graphique au titre de l'article L123-1-5 IV 1° du Code de l'Urbanisme sont interdites.

Toute occupation et utilisation du sol incompatibles avec les prescriptions citées dans le chapitre 3 du titre V du présent règlement dans le secteur des cabines de Ravenoville-Plage repéré au titre de l'article L123-1-5-III 2° du CU sont interdites.

Dans les secteurs repérés sur le document graphique comme comportant des orientations d'aménagement et de programmation, les constructions et installations incompatibles avec les orientations définies dans la pièce 3 du PLU sont interdites.

## **ARTICLE UH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous réserve de respecter les conditions énoncées ci-après :

- Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique ;
- Les constructions à usage artisanal à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage ;
- Les extensions des constructions existantes à usage agricole et les nouvelles constructions agricoles à proximité immédiate de ces constructions à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage ;
- Les commerces couvrant une superficie de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente sont autorisés sous réserve de ne pas créer de nuisances pour le voisinage ;
- La création de campings sous réserve qu'elle soit compatible avec l'environnement en termes de nuisances et de réseaux.

A l'intérieur des cônes de vue à préserver repérés au titre du L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, tout travaux et aménagements conduisant à une modification de l'aspect général du site, notamment

la transformation ou la démolition d'éléments existants du site sont autorisés sous réserve qu'elles ne conduisent à altérer significativement son caractère ouvert et paysager.

Dans les secteurs soumis à des risques repérés sur le plan des risques, sont seulement autorisées les occupations et utilisations du sol compatibles avec les prescriptions citées au chapitre 1 du titre V du présent règlement.

Dans les espaces participant à la préservation de la trame verte et bleue identifiés sur le document graphique (zones humides, abords des cours d'eau, secteurs sensibles pour la trame des milieux humides ou la connectivité des marais, secteurs sensibles pour la trame verte ou les haies stratégiques du réseau bocager), sont uniquement autorisées les occupations et utilisations du sol sous réserve d'être compatibles avec les prescriptions citées au chapitre 2 du titre V du présent règlement.

Dans les secteurs identifiés comme Espace Boisé Classé (EBC), toute occupation et utilisation du sol sont autorisées sous réserve de respecter l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme comme précisé dans le chapitre 2 au titre V du présent règlement.

Dans les secteurs soumis à des nuisances liées aux infrastructures routières, seules les occupations et utilisations du sol compatibles avec les prescriptions citées au chapitre 4 du titre V du présent règlement sont autorisées.

Toute occupation et utilisation du sol sur les terrains concernés par les voies à conserver, modifier ou à créer repérées sur le document graphique au titre de l'article L123-1-5 IV 1° du Code de l'Urbanisme sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec les dispositions citées dans le chapitre 4 du titre V du présent règlement.

Dans le secteur des cabines de Ravenoville-Plage repéré au titre de l'article L123-1-5-III 2° du CU, toute occupation et utilisation du sol sont autorisées sous réserve de respecter les prescriptions définies dans le chapitre 3 du titre V du présent règlement.

Dans les secteurs repérés sur le document graphique comme comportant des orientations d'aménagement et de programmation, les constructions et aménagements sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec les orientations définies dans la pièce 3 du PLU.

## **SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UH 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 - Accès**

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### **3.2 - Voie de circulation**

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créés doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

## **ARTICLE UH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

### **4.1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

### **4.2 - Assainissement - Eaux usées**

Dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif, le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur. De plus, ces dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif si celui-ci venait à être réalisé.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Les installations industrielles et artisanales ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformes aux dispositions réglementaires en vigueur.

### **4.3 - Assainissement - Eaux pluviales**

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, devront être privilégiées.

L'excès de ruissellement doit être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

#### **4.4 - Autres réseaux (électricité, téléphone, fibre optique)**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public.

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

#### **4.5 - Collecte des déchets ménagers**

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

### **ARTICLE UH 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Non règlementé.

### **ARTICLE UH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions nouvelles doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer ;
- soit avec un retrait maximum de 5 mètres pour au moins une partie de la construction et à condition que l'espace constituant la marge de recul soit traitée de manière à créer une continuité avec l'espace public.

Une implantation avec un retrait différent est autorisée dans les cas suivants :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- pour les constructions qui sont implantées dans le prolongement des façades des constructions déjà édifiées sur l'unité foncière ou sur les parcelles riveraines ;
- pour toute extension ou adjonction aux constructions existantes sur l'unité foncière ;
- lorsqu'une construction répond déjà la règle générale ;
- à l'intérieur des secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, dans le respect des prescriptions de l'OAP ;
- Lorsque la partie de la parcelle à proximité de l'alignement fait l'objet d'une protection au titre de l'article L123-1-5-III 2° (jardins et espaces ouverts à préserver).

## **ARTICLE UH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Dans une bande dite principale, comprise entre 0 et 10 mètres à partir de l'emprise publique existante à modifier ou à créer les constructions nouvelles devront s'implanter sur au moins une des limites séparatives lorsqu'elles ne sont pas à l'alignement de la voie.

En dehors de la bande principale, les constructions nouvelles pourront s'implanter en limite séparative ou en retrait.

- En cas d'implantation en limite séparative :

- En dehors de la bande principale, la hauteur de la construction ne pourra pas excéder 3,50 mètres sauf lorsqu'une construction est déjà implantée sur la limite séparative ; dans ce dernier cas, la hauteur de la construction nouvelle peut être égale à celle de la construction existante voisine.

- En cas d'implantation en retrait :

- La marge de reculement observée sera d'au moins 2 mètres ;

- Cette distance est portée à 4 mètres si la hauteur de la façade au faitage est supérieure à 6 mètres ou si le mur comporte des ouvertures à l'étage. Dans le cas d'un châssis de toit, la distance de recul de 4 mètres est calculée à partir de la base du vitrage du châssis de toit.

La distance est comptée horizontalement en tout point du bâtiment et de la limite.

Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et de l'extension de ces constructions, la marge de reculement existante pourra être réduite de 0,3 mètres pour l'amélioration des performances énergétiques.

Les équipements publics et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sans restriction en limite séparative ou en retrait.

## **ARTICLE UH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

## **ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL**

Non règlementé.

## **ARTICLE UH 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **Définition de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'au point le plus haut de la construction. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

## Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 9 mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...);
- pour les équipements collectifs publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une hauteur plus importante.

## Adaptation au relief du terrain et aux constructions existantes

Si la nouvelle construction est accolée à une construction existante d'une hauteur plus importante, elle pourra avoir une hauteur supérieure à celle autorisée dans la limite de celle de la construction voisine existante.

L'aménagement et les extensions des constructions existantes sont autorisés à la même hauteur que le bâtiment initial.

Dans le cas d'un terrain d'assiette en pente, il sera permis un dépassement pour une partie de la construction à condition que la hauteur maximale soit respectée au niveau de la partie médiane de la construction (moitié de la panne faîtière pour la plupart des constructions).

La hauteur maximale de la construction par rapport à la rue (mesurée au point le plus haut de la ou des limites sur rue) ne pourra excéder de plus de 2 mètres les hauteurs maximales par rapport au terrain naturel définies ci-dessus.

## ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 11.1 - Dispositions générales

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

Lorsque des constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti traditionnel (îlot, hameau) présentent des caractéristiques communes qualitatives (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture), elles seront a priori à reprendre par la nouvelle construction ou le nouvel aménagement et pourront être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Est interdit en façade, clôture, toiture, etc. :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc.).

- L'emploi de matériaux constituant une imitation d'un autre (PVC imitant le bois, fausses pierres, toutes formes de pastiche, etc.)
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibro-ciment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc...

En raison de leur caractère particulier, les équipements publics et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont tenus de respecter que les dispositions générales du présent article.

Les interventions portant sur des constructions et éléments repérés au titre de l'article L123-1-5-III 2° du CU devront respecter les prescriptions définies dans le chapitre 3 du titre V du présent règlement.

Les interventions portant sur les constructions comprises dans le secteur des cabines de Ravenoville-Plage repéré au titre de l'article L123-1-5-III 2° du CU devront respecter les prescriptions définies dans le chapitre 3 du titre V du présent règlement.

A l'intérieur des cônes de vue à préserver repérés au titre du L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, les nouvelles constructions devront prendre en compte la perception depuis l'origine du point de vue, en particulier les vues en surplomb, à travers un traitement adéquat des façades et toitures. Les éventuels aménagements et plantations devront être conçus pour préserver le caractère ouvert et l'intérêt paysager de ces espaces. Ils pourront être refusés si leur impact paysager n'est pas justifié au regard de leur nécessité.

### **11.2 - Implantations, volumes, façades et toitures des constructions nouvelles et des extensions**

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit.

Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural. Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à cette partie du Cotentin est interdit.

Le choix de l'aspect et des teintes employés en façade doivent s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours. Ce choix s'appuiera sur la fiche dédiée aux couleurs et matériaux du cahier de recommandations architecturales et paysagères.

Les formes de toitures seront simples et adaptées à leur contexte (toitures des bâtiments mitoyens, perception depuis l'espace public, insertion dans le paysage, etc.).

En règle générale, les toitures seront composées de deux versants principaux dont la pente sera comprise entre 35° et 50°.

La couverture des constructions des habitations et des bâtiments annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat (matériaux similaires par leur taille, leur aspect et leur teinte aux couvertures d'ardoises naturelles en règle générale, plus ponctuellement de tuiles mécaniques). Les volumes et bâtiments annexes pourront recevoir d'autres types de couverture (aspect zinc, vitrages pour les vérandas, etc.).

Les toitures-terrasses ou à faibles pentes ne sont autorisées que dans la bande secondaire. Leur végétalisation est recommandée.

Les châssis de toit doivent être intégrés dans le rampant de la toiture.

### **11.3 - Ouvertures et percements**

La composition des portes, des surfaces vitrées, la partition des carreaux, doivent respecter l'unité et la composition de la façade. Les dessins des menuiseries et des volets doivent présenter une cohérence sur l'ensemble du bâtiment, et obligatoirement une unité sur une même façade (harmonie de dessins, type & couleurs).

Les finitions de type blanc brillant sont interdites pour les volets et les portes d'entrées et de garages pleines.

### **11.4 - Interventions sur le bâti ancien**

En cas d'interventions sur le bâti ancien, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.). Les travaux devront également rechercher la cohérence avec le type architectural caractérisant l'édifice (maison rurale, bâti agricole traditionnel, architecture de la Reconstruction, villa balnéaire, etc.).

Les extensions seront conçues en cohérence avec le bâti existant. Les surélévations sont autorisées sous réserve d'un traitement architectural soigné et de maintenir la lecture du volume initial.

La suppression ou la condamnation maçonnée d'une ouverture, la création de lucarnes ou de châssis de toit, ainsi que les nouveaux percements sont autorisés sous réserve d'être cohérents avec les caractéristiques typologiques du bâtiment et ne pas rompre la logique de composition (symétrie / asymétrie notamment) et les rapports pleins/vides de la façade/de la toiture. Les menuiseries devront être choisies en cohérence avec les menuiseries existantes (couleur, proportions, aspect extérieur).

### **11.5 - Eléments techniques et dispositifs liés aux nouvelles technologies et à l'exploitation des énergies renouvelables**

Les ouvrages et petites constructions techniques doivent être prévus dès la conception et être intégrés de manière satisfaisante dans la construction.

Les capteurs solaires, les éoliennes domestiques, les antennes paraboliques et autres dispositifs similaires devront être implantés le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis pour s'intégrer au mieux dans leur contexte.

Les capteurs solaires devront s'intégrer dans la composition générale du bâtiment sur lequel ils sont implantés : rythme et positions des ouvertures, proportions, etc. Ils seront en règle générale regroupés ou dans le prolongement des ouvertures en façade. Dans le cas de bâtiments neufs ou présentant un intérêt architectural significatif, ils devront être intégrés dans le rampant de la toiture.

Les containers à déchets et les citernes de récupération des eaux pluviales ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public.

### **11.6 - Clôtures**

Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, devront toujours être en harmonie et en continuité avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant. Il est prescrit dans ce qui suit plusieurs types de clôtures, adaptés en règle générale à leur situation. Néanmoins, le choix dans ces différents traitements pourra être limité lorsque des caractéristiques particulières du site du projet ou la sensibilité environnementale ou patrimoniale du cadre bâti et paysager le justifie. A l'inverse, d'autres types de traitement pourront être autorisés lorsqu'ils sont justifiés et motivés en termes d'harmonie avec le paysage environnant et en termes de continuité avec le bâti que la clôture accompagne.

Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 2 m par rapport au terrain naturel. Une hauteur plus importante peut néanmoins être autorisée pour la préservation des caractéristiques patrimoniales et/ou d'un relief particulier.

Dans tous les cas, sont interdits :

- L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates
- L'emploi de plaques de béton
- Les finitions blanches brillantes.

La conservation des clôtures et murs anciens existants sera recherchée. Elle pourra être imposée dans le cas de murs rattachés à un bâtiment protégé au titre du L123-1-5-III 2°. Les accès créés dans les clôtures et murs anciens existants devront avoir un traitement architectural de qualité et cohérent avec leurs caractéristiques.

En limite sur la voie publique, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Muret enduit ou réalisé en pierre de pays d'une hauteur maximale de 80 cm par rapport à la rue. Ce muret peut être un mur-bahut, surmonté d'un ouvrage à claire-voie non plein, d'un barreaudage simple, de lisses peintes ou en matériau teinté dans la masse, ou d'un grillage de couleur sombre. Il peut être doublé d'une haie arbustive d'essences locales, et doit obligatoirement l'être dans le cas d'un grillage.
- Aucune clôture.
- En continuité du bâti ancien, sont en plus autorisés les murs pleins maçonnés enduits ou bien réalisés en pierre de pays ou en terre, permettant d'assurer ou de prolonger une continuité bâtie.

En limite séparative avec une autre propriété bâtie, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Mur plein réalisé en terre ou en pierre de pays ou en terre, doublé ou non d'une haie arbustive composée d'essences locales
- Haie arbustive composée d'essences locales, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre ou d'une clôture de type agricole
- Panneaux en bois tressés, lisse, clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc
- Aucune clôture.

En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Murs pleins traditionnels en terre ou en pierre de pays
- Haie arbustive composée de plusieurs essences locales, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre, qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune
- Clôture de type agricole, lisse
- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc
- Aucune clôture.

Dans les secteurs concernés par un risque de submersion marine, les clôtures constituant un obstacle problématique à la libre évacuation des eaux sont interdites.

### **ARTICLE UH 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques. Les places demandées seront fonction du projet, voir annexe 2, cependant, des adaptations seront possibles en fonction de la teneur du projet et de ses contraintes.

### **ARTICLE UH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

L'ensemble de l'espace situé à moins de 5 mètres de la zone agricole ou naturelle repérées comme frange végétale à préserver sur le document graphique doit être traité en espace de pleine terre.

Lors de toute construction ou aménagement, le projet s'efforcera de préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain.

La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue.

Les éléments paysagers repérés sur le règlement graphique au titre du L123-1-5-III-2° doivent être conservés dans les conditions définies au chapitre 2 et 3 au titre V du présent règlement. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

A toute demande de permis de construire ou d'aménager, le demandeur devra joindre le plan masse indiquant l'emplacement des arbres, mares haies et des autres éléments paysagers existants, en précisant les éléments conservés et ceux qui seront abattus / détruits / modifiés dans le cadre du projet.

Les nouvelles plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste d'essences locales mentionnées l'annexe 3 du présent règlement.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure à l'annexe 4 du présent règlement, est interdite.

### **SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

### **SECTION IV : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES & D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

#### **ARTICLE UH 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement.

Le cahier de recommandations architecturales et paysagères contient des conseils pour intégrer ces enjeux dans les futures constructions et aménagements.

#### **ARTICLE UH 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

## CHAPITRE 3 : ZONE UB

### **CARACTERE DU SECTEUR (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)**

*La zone UB correspond majoritairement aux extensions urbaines relativement denses, souvent réalisées sous forme d'opérations d'ensemble. Elle est caractérisée par la répétition de modèle-types de constructions, souvent implantées en léger retrait par rapport à la voie.*

*Le secteur UB est destiné prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services compatibles avec cette dominante résidentielle.*

### **SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté ;
- Les constructions destinées à l'industrie, et à la fonction d'entrepôt ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées au commerce et à l'artisanat autres que celles autorisées à l'article 2 ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux autorisés à l'article 2 ;
- Le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs.

Dans les secteurs soumis à des risques repérés sur le plan des risques, sont également interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le risque, notamment celles citées au chapitre 1 du titre V du présent règlement.

Dans les espaces participant à la préservation de la trame verte et bleue identifiés sur le document graphique (zones humides, abords des cours d'eau, secteurs sensibles pour la trame des milieux humides ou la connectivité des marais, secteurs sensibles pour la trame verte ou les haies stratégiques du réseau bocager), sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le respect des prescriptions citées au chapitre 2 du titre V du présent règlement.

Dans les secteurs identifiés comme Espace Boisé Classé (EBC), tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements sont interdits. Les dispositions applicables sont précisées au chapitre 2 du titre V du présent règlement.

Dans les secteurs soumis à des nuisances liées aux infrastructures routières, les occupations et utilisations du sol incompatibles avec les prescriptions citées au chapitre 4 du titre V du présent règlement sont interdites.

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de la RN13 à l'exception des cas cités au chapitre 4 « Route classée à grande circulation » du titre V du présent règlement.

Toute occupation et utilisation du sol incompatibles avec les dispositions citées dans le chapitre 4 du titre V du présent règlement concernant la conservation, la modification ou la création de voies repérées sur le document graphique au titre de l'article L123-1-5 IV 1° du Code de l'Urbanisme sont interdites.

Dans les secteurs repérés sur le document graphique comme comportant des orientations d'aménagement et de programmation, les constructions et installations incompatibles avec les orientations définies dans la pièce 3 du PLU sont interdites.

## **ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous réserve de respecter les conditions énoncées ci-après :

- Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique ;
- Les constructions à usage artisanal à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage ;
- Les commerces couvrant une superficie de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente sont autorisés sous réserve de ne pas créer de nuisances pour le voisinage ;
- La création de campings sous réserve qu'elle soit compatible avec l'environnement en termes de nuisances et de réseaux ;

A l'intérieur des cônes de vue à préserver repérés au titre du L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, tout travaux et aménagements conduisant à une modification de l'aspect général du site, notamment la transformation ou la démolition d'éléments existants du site sont autorisés sous réserve qu'elles ne conduisent à altérer significativement son caractère ouvert et paysager.

A l'intérieur des cônes de vue à préserver repérés au titre du L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, tout travaux et aménagements conduisant à une modification de l'aspect général du site, notamment la transformation ou la démolition d'éléments existants du site sont autorisés sous réserve qu'elles ne conduisent à altérer significativement son caractère ouvert et paysager.

Dans les secteurs soumis à des risques repérés sur le plan des risques, sont seulement autorisées les occupations et utilisations du sol compatibles avec les prescriptions citées au chapitre 1 du titre V du présent règlement.

Dans les espaces participant à la préservation de la trame verte et bleue identifiés sur le document graphique (zones humides, abords des cours d'eau, secteurs sensibles pour la trame des milieux humides ou la connectivité des marais, secteurs sensibles pour la trame verte ou les haies stratégiques du réseau bocager), sont uniquement autorisées les occupations et utilisations du sol sous réserve d'être compatibles avec les prescriptions citées au chapitre 2 du titre V du présent règlement.

Dans les secteurs identifiés comme Espace Boisé Classé (EBC), toute occupation et utilisation du sol sont autorisées sous réserve de respecter l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme comme précisé dans le chapitre 2 au titre V du présent règlement.

Dans les secteurs soumis à des nuisances liées aux infrastructures routières, seules les occupations et utilisations du sol compatibles avec les prescriptions citées au chapitre 4 du titre V du présent règlement sont autorisées.

Toute occupation et utilisation du sol sur les terrains concernés par les voies à conserver, modifier ou à créer repérées sur le document graphique au titre de l'article L123-1-5 IV 1° du Code de l'Urbanisme sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec les dispositions citées dans le chapitre 4 du titre V du présent règlement.

Dans les secteurs repérés sur le document graphique comme comportant des orientations d'aménagement et de programmation, les constructions et aménagements sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec les orientations définies dans la pièce 3 du PLU.

## **SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 - Accès**

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **3.2 - Voie de circulation**

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créés doivent répondre aux critères d'accessibilité de la

défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères

#### **ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

##### **4.1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

##### **4.2 - Assainissement - Eaux usées**

Dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif, le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur. De plus, ces dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif si celui-ci venait à être réalisé.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Les installations industrielles et artisanales ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformes aux dispositions réglementaires en vigueur.

##### **4.3 - Assainissement - Eaux pluviales**

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, devront être privilégiées.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

#### **4.4 - Autres réseaux (électricité, téléphone, fibre optique)**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

#### **4.5 - Collecte des déchets ménagers**

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

### **ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions nouvelles doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ;
- soit avec un retrait minimal de 1 mètre.

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

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.

- En cas d'implantation en limite séparative :

-La longueur cumulée des constructions implantées sur la limite séparative ne pourra excéder 8 mètres par limite. Les constructions ou parties de construction appuyées sur un pignon existant ou édifié concomitamment sur le fond voisin ne sont pas comptabilisés dans ces 8 mètres.

- En cas d'implantation en retrait :

- La marge de reculement observée sera d'au moins 2 mètres ;

- Cette distance est portée à 4 mètres si le mur comporte des ouvertures à l'étage. Dans le cas d'un châssis de toit, la distance de recul de 4 mètres est calculée à partir de la base du vitrage du châssis de toit.

La distance est comptée horizontalement en tout point du bâtiment et de la limite.

Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et de l'extension de ces constructions, la marge de reculement existante pourra être réduite de 0,3 mètres pour l'amélioration des performances énergétiques.

Les équipements publics et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sans restriction en limite séparative ou en retrait.

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

Non règlementé.

#### **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non règlementé.

#### **ARTICLE UB 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

##### **Définition de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'au point le plus haut de la construction. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

##### **Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 9 mètres.

Pour les constructions comprenant une part de logements locatifs sociaux (L127-1 du CU), la hauteur maximale des constructions peut être majorée jusqu'à 12 mètres. Le taux d'augmentation de volume constructible ainsi engendré ne peut néanmoins pas être supérieur au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas :

- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...);
- pour les équipements collectifs publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une hauteur plus importante.

##### **Adaptation au relief du terrain et aux constructions existantes**

Si la nouvelle construction est accolée à une construction existante d'une hauteur plus importante, elle pourra avoir une hauteur supérieure à celle autorisée dans la limite de celle de la construction voisine existante.

L'aménagement et les extensions des constructions existantes sont autorisés à la même hauteur que le bâtiment initial.

Dans le cas d'un terrain d'assiette en pente, il sera permis un dépassement pour une partie de la construction à condition que la hauteur maximale soit respectée au niveau de la partie médiane de la construction (moitié de la panne faîtière pour la plupart des constructions).

La hauteur maximale de la construction par rapport à la rue (mesurée au point le plus haut de la ou des limites sur rue) ne pourra excéder de plus de 2 mètres les hauteurs maximales par rapport au terrain naturel définies ci-dessus.

## **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1 - Dispositions générales**

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

Lorsque des constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti traditionnel (îlot, hameau) présentent des caractéristiques communes qualitatives (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture), elles seront a priori à reprendre par la nouvelle construction ou le nouvel aménagement et pourront être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Est interdit en façade, clôture, toiture, etc. :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc.).
- L'emploi de matériaux constituant une imitation d'un autre (PVC imitant le bois, fausses pierres, toutes formes de pastiche, etc.)
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibro-ciment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc...

En raison de leur caractère particulier, les équipements publics et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont tenus de respecter que les dispositions générales du présent article.

Les interventions portant sur des constructions et éléments repérés au titre de l'article L123-1-5-III 2° du CU devront respecter les prescriptions définies dans le chapitre 3 du titre V du présent règlement.

A l'intérieur des cônes de vue à préserver repérés au titre du L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, les nouvelles constructions devront prendre en compte la perception depuis l'origine du point de vue, en particulier les vues en surplomb, à travers un traitement adéquat des façades et toitures. Les éventuels aménagements et plantations devront être conçus pour préserver le caractère ouvert et l'intérêt paysager de ces espaces. Ils pourront être refusés si leur impact paysager n'est pas justifié au regard de leur nécessité.

## **11.2 - Implantations, volumes, façades et toitures des constructions nouvelles et des extensions**

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit.

Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural. Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à cette partie du Cotentin est interdit.

Le choix de l'aspect et des teintes employés en façade doivent s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours. Ce choix s'appuiera sur la fiche dédiée aux couleurs et matériaux du guide de recommandations architecturales annexé au présent règlement.

Les formes de toitures seront simples et adaptées à leur contexte (toitures des bâtiments mitoyens, perception depuis l'espace public, insertion dans le paysage, etc.).

La couverture des constructions des habitations et des bâtiments annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat (matériaux similaires par leur taille, leur aspect et leur teinte aux couvertures d'ardoises naturelles en règle générale, plus ponctuellement de tuiles mécaniques). Les volumes et bâtiments annexes pourront recevoir d'autres types de couverture (aspect zinc, vitrages pour les vérandas, etc.).

Les châssis de toit doivent être intégrés dans le rampant de la toiture.

## **11.3 - Ouvertures et percements**

La composition des portes, des surfaces vitrées, la partition des carreaux, doivent respecter l'unité et la composition de la façade. Les dessins des menuiseries et des volets doivent présenter une cohérence sur l'ensemble du bâtiment, et obligatoirement une unité sur une même façade (harmonie de dessins, type & couleurs).

## **11.4 - Interventions sur le bâti ancien**

En cas d'interventions sur le bâti ancien, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.). Les travaux devront également rechercher la cohérence avec le type architectural caractérisant l'édifice (maison rurale, bâti agricole traditionnel, architecture de la Reconstruction, villa balnéaire, etc.).

Les extensions seront conçues en cohérence avec le bâti existant. Les surélévations sont autorisées sous réserve d'un traitement architectural soigné et de maintenir la lecture du volume initial.

La suppression ou la condamnation maçonnée d'une ouverture, la création de lucarnes ou de châssis de toit, ainsi que les nouveaux percements sont autorisés sous réserve d'être cohérents avec les caractéristiques typologiques du bâtiment et ne pas rompre la logique de composition (symétrie / asymétrie notamment) et les rapports pleins/vides de la façade/de la toiture. Les menuiseries devront être choisies en cohérence avec les menuiseries existantes (couleur, proportions, aspect extérieur).

## **11.5 - Eléments techniques et dispositifs liés aux nouvelles technologies et à l'exploitation des énergies renouvelables**

Les ouvrages et petites constructions techniques doivent être prévus dès la conception et être intégrés de manière satisfaisante dans la construction.

Les capteurs solaires, les éoliennes domestiques, les antennes paraboliques et autres dispositifs similaires devront être implantés le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis pour s'intégrer au mieux dans leur contexte.

Les capteurs solaires devront s'intégrer dans la composition générale du bâtiment sur lequel ils sont implantés : rythme et positions des ouvertures, proportions, etc. Ils seront en règle générale regroupés ou dans le prolongement des ouvertures en façade. Dans le cas de bâtiments neufs ou présentant un intérêt architectural significatif, ils devront être intégrés dans le rampant de la toiture.

Les containers à déchets et les citernes de récupération des eaux pluviales ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public.

### **11.6 - Clôtures**

Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, devront toujours être en harmonie et en continuité avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant. Il est prescrit dans ce qui suit plusieurs types de clôtures, adaptés en règle générale à leur situation. Néanmoins, le choix dans ces différents traitements pourra être limité lorsque des caractéristiques particulières du site du projet ou la sensibilité environnementale ou patrimoniale du cadre bâti et paysager le justifie. A l'inverse, d'autres types de traitement pourront être autorisés lorsqu'ils sont justifiés et motivés en termes d'harmonie avec le paysage environnant et en termes de continuité avec le bâti que la clôture accompagne.

Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 2 m par rapport au terrain naturel. Une hauteur plus importante peut néanmoins être autorisée pour la préservation des caractéristiques patrimoniales et/ou d'un relief particulier.

Dans tous les cas, sont interdits :

- L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates
- L'emploi de plaques de béton
- Les finitions blanches brillantes.

La conservation des clôtures et murs anciens existants sera recherchée. Elle pourra être imposée dans le cas de murs rattachés à un bâtiment protégé au titre du L123-1-5-III 2°. Les accès créés dans les clôtures et murs anciens existants devront avoir un traitement architectural de qualité et cohérent avec leurs caractéristiques.

En limite sur la voie publique, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Muret enduit ou réalisé en pierre de pays d'une hauteur maximale de 80 cm par rapport à la rue. Ce muret peut être un mur-bahut, surmonté d'un ouvrage à claire-voie non plein, d'un barreaudage simple, de lisses peintes ou en matériau teinté dans la masse, ou d'un grillage de couleur sombre. Il peut être doublé d'une haie arbustive d'essences locales, et doit obligatoirement l'être dans le cas d'un grillage.
- Aucune clôture.

En limite séparative avec une autre propriété bâtie, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Mur plein réalisé en terre ou en pierre de pays ou en terre, doublé ou non d'une haie arbustive composée d'essences locales
- Haie arbustive composée d'essences locales, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre ou d'une clôture de type agricole
- Panneaux en bois tressés, lisse, clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc
- Aucune clôture.

En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Murs pleins traditionnels en terre ou en pierre de pays
- Haie arbustive composée de plusieurs essences locales, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre, qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune
- Clôture de type agricole, lisse
- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc
- Aucune clôture.

Dans les secteurs concernés par un risque de submersion marine, les clôtures constituant un obstacle problématique à la libre évacuation des eaux sont interdites.

## **ARTICLE UB12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques. Les places demandées seront fonction du projet, voir annexe 2, cependant, des adaptations seront possibles en fonction de la teneur du projet et de ses contraintes.

## **ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **Obligations en matière surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

Les constructions nouvelles devront justifier d'un minimum de 50% d'espace de pleine terre par rapport à la surface du terrain d'assiette de la construction, retranchée de 200 m<sup>2</sup>.

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, tout ou partie de ces espaces peuvent être mutualisés à l'échelle de l'opération.

Pour les constructions comprenant une part de logements locatifs sociaux (L127-1 du CU), la surface minimale d'espace jardiné à prévoir peut être réduite du rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération, dans une limite de 50%.

Les surfaces de toiture-terrasse végétalisées sont assimilées à des surfaces en pleine terre pour l'application de cette règle.

### **Préservation des éléments et espaces végétaux existants**

Lors de toute construction ou aménagement, le projet s'efforcera de préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain.

La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue.

Les éléments paysagers repérés sur le règlement graphique au titre du L123-1-5-III-2° doivent être conservés dans les conditions définies dans les chapitre 2 et 3 au titre V du présent règlement. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

A toute demande de permis de construire ou d'aménager, le demandeur devra joindre le plan masse indiquant l'emplacement des arbres, mares haies et des autres éléments paysagers existants, en précisant les éléments conservés et ceux qui seront abattus / détruits / modifiés dans le cadre du projet.

### **Nouvelles plantations**

Les nouvelles plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste d'essences locales mentionnées l'annexe 3 du présent règlement.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure à l'annexe 4 du présent règlement, est interdite.

## **SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **SECTION IV : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES & D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

### **ARTICLE UB 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement.

Le cahier de recommandations architecturales et paysagères contient des conseils pour intégrer ces enjeux dans les futurs constructions et aménagements.

**ARTICLE UB 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

## CHAPITRE 4 : ZONE UC

### **CARACTERE DU SECTEUR (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)**

*Le secteur UC est destiné prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services compatibles avec cette dominante résidentielle. Il comprend :*

*-un sous-secteur UCa correspondant à des espaces situés le long d'axes structurants des bourgs et dont les abords sont destinés à être renforcés pour mieux qualifier ces axes.*

*-un sous-secteur UCb correspondant à des espaces bâtis peu denses, mais à proximité immédiate de tissus plus denses. Ils peuvent à ce titre faire l'objet d'un renforcement.*

### **SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

***Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :***

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté ;
- Les constructions destinées à l'industrie, et à la fonction d'entrepôt ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées au commerce et à l'artisanat autres que celles autorisées à l'article 2 ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux autorisés à l'article 2 ;
- Le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs.

Dans les espaces participant à la préservation de la trame verte et bleue identifiés sur le document graphique (zones humides, abords des cours d'eau, secteurs sensibles pour la trame des milieux humides ou la connectivité des marais, secteurs sensibles pour la trame verte ou les haies stratégiques du réseau bocager), sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le respect des prescriptions citées au chapitre 2 du titre V du présent règlement.

Dans les secteurs identifiés comme Espace Boisé Classé (EBC), tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements sont interdits. Les dispositions applicables sont précisées au chapitre 2 du titre V du présent règlement.

Dans les secteurs soumis à des nuisances liées aux infrastructures routières, les occupations et utilisations du sol incompatibles avec les prescriptions citées au chapitre 4 du titre V du présent règlement sont interdites.

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de la RN13 à l'exception des cas cités au chapitre 4 « Route classée à grande circulation » du titre V du présent règlement.

Toute occupation et utilisation du sol incompatibles avec les dispositions citées dans le chapitre 4 du titre V du présent règlement concernant la conservation, la modification ou la création de voies repérées sur le document graphique au titre de l'article L123-1-5 IV 1° du Code de l'Urbanisme sont interdites.

Dans les secteurs repérés sur le document graphique comme comportant des orientations d'aménagement et de programmation, les constructions et installations incompatibles avec les orientations définies dans la pièce 3 du PLU sont interdites.

## **ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous réserve de respecter les conditions énoncées ci-après :

- Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique ;
- Les constructions à usage artisanal à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage ;
- Les commerces couvrant une superficie de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente sont autorisés sous réserve de ne pas créer de nuisances pour le voisinage ;
- La création de campings sous réserve qu'elle soit compatible avec l'environnement en termes de nuisances et de réseaux ;

A l'intérieur des cônes de vue à préserver repérés au titre du L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, tout travaux et aménagements conduisant à une modification de l'aspect général du site, notamment la transformation ou la démolition d'éléments existants du site sont autorisés sous réserve qu'elles ne conduisent à altérer significativement son caractère ouvert et paysager.

Dans les secteurs soumis à des risques repérés sur le plan des risques, sont seulement autorisées les occupations et utilisations du sol compatibles avec les prescriptions citées au chapitre 1 du titre V du présent règlement.

Dans les espaces participant à la préservation de la trame verte et bleue identifiés sur le document graphique (zones humides, abords des cours d'eau, secteurs sensibles pour la trame des milieux humides ou la connectivité des marais, secteurs sensibles pour la trame verte ou les haies stratégiques du réseau bocager), sont uniquement autorisées les occupations et utilisations du sol sous réserve d'être compatibles avec les prescriptions citées au chapitre 2 du titre V du présent règlement.

Dans les secteurs identifiés comme Espace Boisé Classé (EBC), toute occupation et utilisation du sol sont autorisées sous réserve de respecter l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme comme précisé dans le chapitre 2 au titre V du présent règlement.

Dans les secteurs soumis à des nuisances liées aux infrastructures routières, seules les occupations et utilisations du sol compatibles avec les prescriptions citées au chapitre 4 du titre V du présent règlement sont autorisées.

Toute occupation et utilisation du sol sur les terrains concernés par les voies à conserver, modifier ou à créer repérées sur le document graphique au titre de l'article L123-1-5 IV 1° du Code de l'Urbanisme sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec les dispositions citées dans le chapitre 4 du titre V du présent règlement.

Dans les secteurs repérés sur le document graphique comme comportant des orientations d'aménagement et de programmation, les constructions et aménagements sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec les orientations définies dans la pièce 3 du PLU.

## **SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 – Accès**

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **3.2 – Voie de circulation**

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créés doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères

## **ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

### **4.1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

### **4.2. Assainissement - Eaux usées**

Dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif, le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur. De plus, ces dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif si celui-ci venait à être réalisé.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Les installations industrielles et artisanales ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformes aux dispositions réglementaires en vigueur.

### **4.3. Assainissement - Eaux pluviales**

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, devront être privilégiées.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

### **4.4. Autres réseaux (électricité, téléphone, fibre optique)**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

#### **4.5. Collecte des déchets ménagers**

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

### **ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Dans l'ensemble de la zone UC, les constructions nouvelles doivent s'implanter :

- Soit en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
- Soit en continuité des façades des constructions voisines déjà édifiées.

Dans le secteur UCa, l'implantation à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer est également autorisé.

Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantée non conformément aux dispositions ci-dessus, l'extension horizontale ou verticale pourra être réalisée dans le prolongement de la construction existante. De même une telle construction peut être aménagée, réhabilitée ou reconstruite après sinistre au même emplacement. La marge de reculement existante pourra également être réduite de 0,3 mètres pour l'amélioration des performances énergétiques.

Les équipements publics et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sans restriction à l'alignement ou en retrait.

### **ARTICLE UC 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**Dans l'ensemble de la zone UC**, les constructions nouvelles s'implanteront en retrait par rapport aux limites séparatives. La marge de reculement observée sera d'au moins 3 mètres. Cette distance est portée à 6 mètres si le mur comporte des ouvertures à l'étage. Dans le cas d'un châssis de toit, la distance de recul de 6 mètres est calculée à partir de la base du vitrage du châssis de toit.

La distance est comptée horizontalement en tout point du bâtiment et de la limite.

**Dans le secteur UCa, est de plus autorisée**, dans une bande comprise entre 0 et 12 mètres, l'implantation sur une des limites séparatives.

**Dans le secteur UCb, est de plus autorisée** l'implantation en limites séparatives si la longueur cumulée des constructions implantées sur la limite n'excède pas 8 mètres par limite. Les constructions ou parties de construction appuyées sur un pignon existant ou édifié concomitamment sur le fond voisin ne sont pas comptabilisés dans ces 8 mètres.

Pour tout le secteur UC, dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées non conformément aux dispositions ci-dessus, l'extension horizontale ou verticale pourra être réalisée dans le prolongement de la construction existante. De même une telle construction peut être aménagée, réhabilitée ou reconstruite après sinistre au même emplacement.

La marge de reculement existante pourra également être réduite de 0,3 mètres pour l'amélioration des performances énergétiques.

Les équipements publics et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sans restriction en limite séparative ou en retrait.

#### **ARTICLE UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non règlementé.

#### **ARTICLE UC9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non règlementé.

#### **ARTICLE UC 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

##### **Définition de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'au point le plus haut de la construction. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

##### **Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 9 mètres, sauf si la nouvelle construction est accolée à une construction existante d'une hauteur plus importante. Dans ce dernier cas, la hauteur de la nouvelle construction ne pourra néanmoins excéder celle de la construction voisine existante.

La règle précédente ne s'applique pas :

- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...)

- pour les équipements collectifs publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une hauteur plus importante.

### **Adaptation au relief du terrain et aux constructions existantes**

Si la nouvelle construction est accolée à une construction existante d'une hauteur plus importante, elle pourra avoir une hauteur supérieure à celle autorisée dans la limite de celle de la construction voisine existante.

L'aménagement et les extensions des constructions existantes sont autorisés à la même hauteur que le bâtiment initial.

Dans le cas d'un terrain d'assiette en pente, il sera permis un dépassement pour une partie de la construction à condition que la hauteur maximale soit respectée au niveau de la partie médiane de la construction (moitié de la panne faîtière pour la plupart des constructions).

La hauteur maximale de la construction par rapport à la rue (mesurée au point le plus haut de la ou des limites sur rue) ne pourra excéder de plus de 2 mètres les hauteurs maximales par rapport au terrain naturel définies ci-dessus.

## **ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **11.1 - Dispositions générales**

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

Lorsque des constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti traditionnel (îlot, hameau) présentent des caractéristiques communes qualitatives (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture), elles seront a priori à reprendre par la nouvelle construction ou le nouvel aménagement et pourront être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Est interdit en façade, clôture, toiture, etc. :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc.).
- L'emploi de matériaux constituant une imitation d'un autre (PVC imitant le bois, fausses pierres, toutes formes de pastiche, etc.)
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibro-ciment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc...

En raison de leur caractère particulier, les équipements publics et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont tenus de respecter que les dispositions générales du présent article.

Les interventions portant sur des constructions et éléments repérés au titre de l'article L123-1-5-III 2° du CU devront respecter les prescriptions définies dans le chapitre 3 du titre V du présent règlement.

A l'intérieur des cônes de vue à préserver repérés au titre du L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, les nouvelles constructions devront prendre en compte la perception depuis l'origine du point de vue, en particulier les vues en surplomb, à travers un traitement adéquat des façades et toitures. Les éventuels aménagements et plantations devront être conçus pour préserver le caractère ouvert et l'intérêt paysager de ces espaces. Ils pourront être refusés si leur impact paysager n'est pas justifié au regard de leur nécessité.

### **11.2 - Implantations, volumes, façades et toitures des constructions nouvelles et des extensions**

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit.

Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural. Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à cette partie du Cotentin est interdit.

Le choix de l'aspect et des teintes employés en façade doivent s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours. Ce choix s'appuiera sur la fiche dédiée aux couleurs et matériaux du cahier de recommandations architecturales et paysagères.

Les formes de toitures seront simples et adaptées à leur contexte (toitures des bâtiments mitoyens, perception depuis l'espace public, insertion dans le paysage, etc.).

La couverture des constructions des habitations et des bâtiments annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat (matériaux similaires par leur taille, leur aspect et leur teinte aux couvertures d'ardoises naturelles en règle générale, plus ponctuellement de tuiles mécaniques). Les volumes et bâtiments annexes pourront recevoir d'autres types de couverture (aspect zinc, vitrages pour les vérandas, etc.).

Les châssis de toit doivent être intégrés dans le rampant de la toiture.

### **11.3 - Ouvertures et percements**

La composition des portes, des surfaces vitrées, la partition des carreaux, doivent respecter l'unité et la composition de la façade. Les dessins des menuiseries et des volets doivent présenter une cohérence sur l'ensemble du bâtiment, et obligatoirement une unité sur une même façade (harmonie de dessins, type & couleurs).

### **11.4 - Interventions sur le bâti ancien**

En cas d'interventions sur le bâti ancien, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.). Les travaux devront également rechercher la cohérence avec le type architectural caractérisant l'édifice (maison rurale, bâti agricole traditionnel, architecture de la Reconstruction, villa balnéaire, etc.).

Les extensions seront conçues en cohérence avec le bâti existant. Les surélévations sont autorisées sous réserve d'un traitement architectural soigné et de maintenir la lecture du volume initial.

La suppression ou la condamnation maçonnée d'une ouverture, la création de lucarnes ou de châssis de toit, ainsi que les nouveaux percements sont autorisés sous réserve d'être cohérents avec les caractéristiques typologiques du bâtiment et ne pas rompre la logique de composition (symétrie / asymétrie notamment) et les rapports pleins/vides de la façade/de la toiture. Les menuiseries devront être choisies en cohérence avec les menuiseries existantes (couleur, proportions, aspect extérieur).

### **11.5 - Eléments techniques et dispositifs liés aux nouvelles technologies et à l'exploitation des énergies renouvelables**

Les ouvrages et petites constructions techniques doivent être prévus dès la conception et être intégrés de manière satisfaisante dans la construction.

Les capteurs solaires, les éoliennes domestiques, les antennes paraboliques et autres dispositifs similaires devront être implantés le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis pour s'intégrer au mieux dans leur contexte.

Les capteurs solaires devront s'intégrer dans la composition générale du bâtiment sur lequel ils sont implantés : rythme et positions des ouvertures, proportions, etc. Ils seront en règle générale regroupés ou dans le prolongement des ouvertures en façade. Dans le cas de bâtiments neufs ou présentant un intérêt architectural significatif, ils devront être intégrés dans le rampant de la toiture.

Les containers à déchets et les citernes de récupération des eaux pluviales ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public.

### **11.6 - Clôtures**

Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, devront toujours être en harmonie et en continuité avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant. Il est prescrit dans ce qui suit plusieurs types de clôtures, adaptés en règle générale à leur situation. Néanmoins, le choix dans ces différents traitements pourra être limité lorsque des caractéristiques particulières du site du projet ou la sensibilité environnementale ou patrimoniale du cadre bâti et paysager le justifie. A l'inverse, d'autres types de traitement pourront être autorisés lorsqu'ils sont justifiés et motivés en termes d'harmonie avec le paysage environnant et en termes de continuité avec le bâti que la clôture accompagne.

Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 2 m par rapport au terrain naturel. Une hauteur plus importante peut néanmoins être autorisée pour la préservation des caractéristiques patrimoniales et/ou d'un relief particulier.

Dans tous les cas, sont interdits :

- L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates
- L'emploi de plaques de béton
- Les finitions blanches brillantes.

La conservation des clôtures et murs anciens existants sera recherchée. Elle pourra être imposée dans le cas de murs rattachés à un bâtiment protégé au titre du L123-1-5-III 2°. Les accès créés dans les clôtures et murs anciens existants devront avoir un traitement architectural de qualité et cohérent avec leurs caractéristiques.

En limite sur la voie publique, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Muret enduit ou réalisé en pierre de pays d'une hauteur maximale de 80 cm par rapport à la rue. Ce muret peut être un mur-bahut, surmonté d'un ouvrage à claire-voie non plein, d'un barreaudage simple, de lisses peintes ou en matériau teinté dans la masse, ou d'un grillage de couleur sombre. Il peut être doublé d'une haie arbustive d'essences locales, et doit obligatoirement l'être dans le cas d'un grillage.
- Aucune clôture
- Dans les secteurs diffus peu denses ou à proximité immédiate des espaces agricoles et naturels, sont en plus autorisés les haies arbustives composées d'essences locales, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre, les panneaux en bois tressés et les lisses normandes, et les clôtures « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.

En limite séparative avec une autre propriété bâtie, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Haie arbustive composée d'essences locales, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre ou d'une clôture de type agricole
- Panneaux en bois tressés, lisse, clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc
- Aucune clôture.

En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Murs pleins traditionnels en terre ou en pierre de pays
- Haie arbustive composée de plusieurs essences locales, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre, qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune
- Clôture de type agricole, lisse
- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc
- Aucune clôture.

Dans les secteurs concernés par un risque de submersion marine, les clôtures constituant un obstacle problématique à la libre évacuation des eaux sont interdites.

## **ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques. Les places demandées seront fonction du projet, voir annexe 2, cependant, des adaptations seront possibles en fonction de la teneur du projet et de ses contraintes.

## **ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **Obligations en matière surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

Les constructions nouvelles devront justifier d'un minimum de 70% d'espace de pleine terre par rapport à la surface du terrain d'assiette de la construction, retranchée de 200 m<sup>2</sup>.

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, tout ou partie de ces espaces peuvent être mutualisés à l'échelle de l'opération.

Pour les constructions comprenant une part de logements locatifs sociaux (L127-1 du CU), la surface minimale d'espace jardiné à prévoir peut être réduite du rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération, dans une limite de 50%.

Les surfaces de toiture-terrasse végétalisées sont assimilées à des surfaces en pleine terre pour l'application de cette règle.

### **Préservation des éléments et espaces végétaux existants**

Lors de toute construction ou aménagement, le projet s'efforcera de préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain.

La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue.

Les éléments paysagers repérés sur le règlement graphique au titre du L123-1-5-III-2° doivent être conservés dans les conditions définies dans les chapitres 2 et 3 au titre V du présent règlement. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

A toute demande de permis de construire ou d'aménager, le demandeur devra joindre le plan masse indiquant l'emplacement des arbres, mares haies et des autres éléments paysagers existants, en précisant les éléments conservés et ceux qui seront abattus / détruits / modifiés dans le cadre du projet.

### **Nouvelles plantations**

Les nouvelles plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste d'essences locales mentionnées l'annexe 3 du présent règlement.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure à l'annexe 4 du présent règlement, est interdite.

## **SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **SECTION IV : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES & D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

### **ARTICLE UC 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement.

Le cahier de recommandations architecturales et paysagères contient des conseils pour intégrer ces enjeux dans les futures constructions et aménagements.

### **ARTICLE UC 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

## CHAPITRE 5 : ZONE UE

### **CARACTERE DU SECTEUR (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)**

*La zone UE correspond aux secteurs dédiés aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif. Elle est destinée à l'accueil d'équipements publics et au confortement des activités existantes.*

*La zone UE comprend un secteur UEf, qui correspond à l'emprise de la fondation Bon Sauveur.*

### **SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à l'artisanat, au commerce, au logement, à l'hébergement hôtelier, à un usage de bureaux ou d'entrepôt, autres que celles autorisées à l'article 2 ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux autorisés à l'article 2.

Dans les secteurs soumis à des risques repérés sur le plan des risques, sont également interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le risque, notamment celles citées au chapitre 1 du titre V du présent règlement.

Dans les espaces participant à la préservation de la trame verte et bleue identifiés sur le document graphique (zones humides, abords des cours d'eau, secteurs sensibles pour la trame des milieux humides ou la connectivité des marais, secteurs sensibles pour la trame verte ou les haies stratégiques du réseau bocager), sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le respect des prescriptions citées au chapitre 2 du titre V du présent règlement.

Dans les secteurs identifiés comme Espace Boisé Classé (EBC), tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements sont interdits. Les dispositions applicables sont précisées au chapitre 2 du titre V du présent règlement.

Dans les secteurs soumis à des nuisances liées aux infrastructures routières, les occupations et utilisations du sol incompatibles avec les prescriptions citées au chapitre 4 du titre V du présent règlement sont interdites.

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de la RN13 à l'exception des cas cités au chapitre 4 « Route classée à grande circulation » du titre V du présent règlement.

Toute occupation et utilisation du sol incompatibles avec les dispositions citées dans le chapitre 4 du titre V du présent règlement concernant la conservation, la modification ou la création de voies repérées sur le document graphique au titre de l'article L123-1-5 IV 1° du Code de l'Urbanisme sont interdites.

Dans les secteurs repérés sur le document graphique comme comportant des orientations d'aménagement et de programmation, les constructions et installations incompatibles avec les orientations définies dans la pièce 3 du PLU sont interdites.

## **ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous réserve de respecter les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions destinées à l'artisanat, au commerce, au logement, à l'hébergement hôtelier ou à un usage de bureaux ou d'entrepôt à condition d'être directement liées à un des équipements publics ou d'intérêt collectif existants ou prévus concomitamment.
- Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique ;

A l'intérieur des cônes de vue à préserver repérés au titre du L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, tout travaux et aménagements conduisant à une modification de l'aspect général du site, notamment la transformation ou la démolition d'éléments existants du site sont autorisés sous réserve qu'elles ne conduisent à altérer significativement son caractère ouvert et paysager.

Dans les secteurs soumis à des risques repérés sur le plan des risques, sont seulement autorisées les occupations et utilisations du sol compatibles avec les prescriptions citées au chapitre 1 du titre V du présent règlement.

Dans les espaces participant à la préservation de la trame verte et bleue identifiés sur le document graphique (zones humides, abords des cours d'eau, secteurs sensibles pour la trame des milieux humides ou la connectivité des marais, secteurs sensibles pour la trame verte ou les haies stratégiques du réseau bocager), sont uniquement autorisées les occupations et utilisations du sol sous réserve d'être compatibles avec les prescriptions citées au chapitre 2 du titre V du présent règlement.

Dans les secteurs identifiés comme Espace Boisé Classé (EBC), toute occupation et utilisation du sol sont autorisées sous réserve de respecter l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme comme précisé dans le chapitre 2 au titre V du présent règlement.

Dans les secteurs soumis à des nuisances liées aux infrastructures routières, seules les occupations et utilisations du sol compatibles avec les prescriptions citées au chapitre 4 du titre V du présent règlement sont autorisées.

Toute occupation et utilisation du sol sur les terrains concernés par les voies à conserver, modifier ou à créer repérées sur le document graphique au titre de l'article L123-1-5 IV 1° du Code de l'Urbanisme

sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec les dispositions citées dans le chapitre 4 du titre V du présent règlement.

## **SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 – Accès**

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **3.2 – Voie de circulation**

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créés doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères

### **ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

#### **4.1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

#### **4.2 - Assainissement - Eaux usées**

Dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif, le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur. De plus, ces dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif si celui-ci venait à être réalisé.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Les installations industrielles et artisanales ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformes aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### **4.3 - Assainissement - Eaux pluviales**

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, devront être privilégiées.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

#### **4.4 - Autres réseaux (électricité, téléphone, fibre optique)**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

#### **4.5 - Collecte des déchets ménagers**

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

### **ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLICS**

Les constructions nouvelles peuvent s’implanter soit :

- à l’alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer,
- en observant un recul de 1 mètre minimum.

Les petits édifices techniques peuvent s’implanter sans restriction à l’alignement ou en retrait.

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

Les constructions nouvelles peuvent être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit en observant une marge de reculement au moins égale à 1 mètre, cette distance étant comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et la limite séparative.

Les petits édifices techniques peuvent s’implanter sans restriction à l’alignement ou en retrait.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **Définition de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'éégout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

### **Hauteur maximale des constructions**

Dans la zone UE à l’exception du secteur UEf, la hauteur des constructions, mesurée depuis le terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder 12 mètres.

Dans le secteur UEf, la hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 18 mètres.

### **Adaptation au relief du terrain et aux constructions voisines**

Si la nouvelle construction est accolée à une construction existante d'une hauteur plus importante, elle pourra avoir une hauteur supérieure à celle autorisée dans la limite de celle de la construction voisine existante.

L'aménagement et les extensions des constructions existantes sont autorisés à la même hauteur que le bâtiment initial.

Dans le cas d'un terrain d'assiette en pente, il sera permis un dépassement pour une partie de la construction à condition que la hauteur maximale soit respectée au niveau de la partie médiane de la construction (moitié de la panne faîtière pour la plupart des constructions).

### **ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

Lorsque des constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti traditionnel (îlot, hameau) présentent des caractéristiques communes qualitatives (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture), elles seront a priori à reprendre par la nouvelle construction ou le nouvel aménagement et pourront être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Est interdit en façade, clôture, toiture, etc. :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc.).
- L'emploi de matériaux constituant une imitation d'un autre (PVC imitant le bois, fausses pierres, toutes formes de pastiche, etc.)
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibro-ciment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc...

Les interventions portant sur des constructions et éléments repérés au titre de l'article L123-1-5-III 2° du CU devront respecter les prescriptions définies dans le chapitre 3 du titre V du présent règlement.

A l'intérieur des cônes de vue à préserver repérés au titre du L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, les nouvelles constructions devront prendre en compte la perception depuis l'origine du point de vue, en particulier les vues en surplomb, à travers un traitement adéquat des façades et toitures. Les éventuels aménagements et plantations devront être conçus pour préserver le caractère ouvert et l'intérêt paysager de ces espaces. Ils pourront être refusés si leur impact paysager n'est pas justifié au regard de leur nécessité.

### **ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques. Les places

demandées seront fonction du projet, voir annexe 2, cependant, des adaptations seront possibles en fonction de la teneur du projet et de ses contraintes.

### **ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Lors de toute construction ou aménagement, le projet s'efforcera de préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain.

La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue.

Les éléments paysagers repérés sur le règlement graphique au titre du L123-1-5-III-2° doivent être conservés dans les conditions définies dans les chapitre 2 et 3 au titre V du présent règlement. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

A toute demande de permis de construire ou d'aménager, le demandeur devra joindre un relevé du terrain indiquant l'emplacement des arbres, mares haies et des autres éléments paysagers existants, en précisant les éléments conservés et ceux qui seront abattus / détruits / modifiés dans le cadre du projet.

Les nouvelles plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste d'essences locales mentionnées l'annexe 3 du présent règlement.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure à l'annexe 4 du présent règlement, est interdite.

## **SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **SECTION IV : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES & D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

### **ARTICLE UE 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement.

Le cahier de recommandations architecturales et paysagères contient des conseils pour intégrer ces enjeux dans les futurs constructions et aménagements.

**ARTICLE UE 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

## CHAPITRE 6 : ZONE UX

### **CARACTERE DU SECTEUR (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)**

*La zone UX correspond aux secteurs accueillant des activités économiques. Elle a vocation à permettre le maintien et le confortement des activités existantes.*

*La zone UX comprend deux secteurs :*

*-Un secteur UXa, destiné aux activités artisanales et commerciales,*

*-Un secteur UXi, destiné aux activités industrielles.*

### **SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Dans l'ensemble de la zone UX**, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles autorisées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière autres que celles autorisées à l'article 2 ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux autorisés à l'article 2 ;
- Les campings en dehors des terrains aménagés ;
- Le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs.

**Dans le secteur UXi**, sont également interdits :

- Les commerces ;
- L'hébergement hôtelier.

Dans les secteurs soumis à des risques repérés sur le plan des risques, sont également interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le risque, notamment celles citées au chapitre 1 du titre V du présent règlement.

Dans les espaces participant à la préservation de la trame verte et bleue identifiés sur le document graphique (zones humides, abords des cours d'eau, secteurs sensibles pour la trame des milieux humides ou la connectivité des marais, secteurs sensibles pour la trame verte ou les haies stratégiques du réseau bocager), sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le respect des prescriptions citées au chapitre 2 du titre V du présent règlement.

Dans les secteurs identifiés comme Espace Boisé Classé (EBC), tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements sont interdits. Les dispositions applicables sont précisées au chapitre 2 du titre V du présent règlement.

Dans les secteurs soumis à des nuisances liées aux infrastructures routières, les occupations et utilisations du sol incompatibles avec les prescriptions citées au chapitre 4 du titre V du présent règlement sont interdites.

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de la RN13 à l'exception des cas cités au chapitre 4 « Route classée à grande circulation » du titre V du présent règlement.

Toute occupation et utilisation du sol incompatibles avec les dispositions citées dans le chapitre 4 du titre V du présent règlement concernant la conservation, la modification ou la création de voies repérées sur le document graphique au titre de l'article L123-1-5 IV 1° du Code de l'Urbanisme sont interdites.

Dans les secteurs repérés sur le document graphique comme comportant des orientations d'aménagement et de programmation, les constructions et installations incompatibles avec les orientations définies dans la pièce 3 du PLU sont interdites.

## **ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans l'ensemble de la zone UX, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous réserve de respecter les conditions énoncées ci-après :

- Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique ;
- Les constructions à usage d'habitations à condition d'être nécessaires et directement liées à une activité présente sur le site (gardiennage, etc.), dans la limite d'une par entité foncière existant à la date d'approbation du PLU et à condition d'être intégrées au bâtiment professionnel.
- Les constructions agricoles sous réserve d'être compatibles avec la destination principale de la zone.

A l'intérieur des cônes de vue à préserver repérés au titre du L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, tout travaux et aménagements conduisant à une modification de l'aspect général du site, notamment la transformation ou la démolition d'éléments existants du site sont autorisés sous réserve qu'elles ne conduisent à altérer significativement son caractère ouvert et paysager.

Dans les secteurs soumis à des risques repérés sur le plan des risques, sont seulement autorisées les occupations et utilisations du sol compatibles avec les prescriptions citées au chapitre 1 du titre V du présent règlement.

Dans les espaces participant à la préservation de la trame verte et bleue identifiés sur le document graphique (zones humides, abords des cours d'eau, secteurs sensibles pour la trame des milieux humides ou la connectivité des marais, secteurs sensibles pour la trame verte ou les haies stratégiques du réseau bocager), sont uniquement autorisées les occupations et utilisations du sol sous réserve d'être compatibles avec les prescriptions citées au chapitre 2 du titre V du présent règlement.

Dans les secteurs identifiés comme Espace Boisé Classé (EBC), toute occupation et utilisation du sol sont autorisées sous réserve de respecter l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme comme précisé au chapitre 2 au titre V du présent règlement.

Dans les secteurs soumis à des nuisances liées aux infrastructures routières, seules les occupations et utilisations du sol compatibles avec les prescriptions citées au chapitre 4 du titre V du présent règlement sont autorisées.

Toute occupation et utilisation du sol sur les terrains concernés par les voies à conserver, modifier ou à créer repérées sur le document graphique au titre de l'article L123-1-5 IV 1° du Code de l'Urbanisme sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec les dispositions citées dans le chapitre 4 du titre V du présent règlement.

Dans les secteurs repérés sur le document graphique comme comportant des orientations d'aménagement et de programmation, les constructions et aménagements sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec les orientations définies dans la pièce 3 du PLU.

**Dans le secteur UXa** uniquement, sont également autorisées :

- Les constructions à usage industriel sous réserve d'être compatibles avec les autres activités de la zone et que soient mises en œuvre toute disposition utile pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels ;
- Les constructions à usage commercial sous réserve qu'elles soient cohérentes avec les autres activités déjà existantes dans la zone ;
- Les constructions destinées aux activités artisanales sous réserve qu'elles soient compatibles avec les activités déjà présentes sur la zone à la date d'approbation du PLU.

**Dans le secteur UXi** sont également autorisées :

- les constructions destinées aux activités artisanales sous réserve d'être compatibles avec les activités industrielles.
- Les constructions à usage de bureaux lorsqu'elles sont liées et nécessaires à une activité existante.

## SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 – Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être

autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### **3.2 – Voie de circulation**

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créés doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères

## **ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

### **4.1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

### **4.2 - Assainissement - Eaux usées**

Dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif, le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur. De plus, ces dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif si celui-ci venait à être réalisé.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Les installations industrielles et artisanales ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformes aux dispositions réglementaires en vigueur.

### **4.3 - Assainissement - Eaux pluviales**

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, devront être privilégiées.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

#### **4.4 - Autres réseaux (électricité, téléphone, fibre optique)**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

#### **4.5 - Collecte des déchets ménagers**

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

### **ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Non règlementé.

### **ARTICLE UX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait minimal de 5 mètres. Lorsqu'une unité foncière est bordée par plusieurs voies la desservant, ce retrait doit être observé par rapport à la limite donnant sur la voie la plus importante. Les autres limites peuvent être considérées comme des limites séparatives pour l'application de la présente règle.

Les équipements publics et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sans restriction à l'alignement ou en retrait.

### **ARTICLE UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter :

- soit sur une des limites séparatives sous réserve de ne pas créer de nuisances supplémentaires ;
- soit en observant un recul par rapport aux limites séparatives minimal de 1 mètre.

Les équipements publics et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sans restriction en limite séparative ou en retrait.

Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et de l'extension de ces constructions, la marge de reculement existante pourra être réduite de 0,3 mètres pour l'amélioration des performances énergétiques.

#### **ARTICLE UX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL**

Non règlementé.

#### **ARTICLE UX 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

##### **Définition de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), et au point le plus haut de la construction (faîtage). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

##### **Hauteur maximale des constructions**

Dans l'ensemble de la zone UX, à l'exception du secteur UXi, la hauteur des constructions ne pourra pas excéder 15 mètres.

Dans le secteur UXi, la hauteur des constructions ne pourra pas excéder 18 mètres.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans la mesure de la hauteur.

La règle précédente ne s'applique pas :

- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...);
- pour les équipements collectifs publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une hauteur plus importante.

##### **Adaptation au relief du terrain et aux constructions existantes**

Si la nouvelle construction est accolée à une construction existante d'une hauteur plus importante, elle pourra avoir une hauteur supérieure à celle autorisée dans la limite de celle de la construction voisine existante.

L'aménagement et les extensions des constructions existantes sont autorisés à la même hauteur que le bâtiment initial.

Dans le cas d'un terrain d'assiette en pente, il sera permis un dépassement pour une partie de la construction à condition que la hauteur maximale soit respectée au niveau de la partie médiane de la construction (moitié de la panne faîtière pour la plupart des constructions).

### **ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR**

A l'intérieur des cônes de vue à préserver repérés au titre du L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, les nouvelles constructions devront prendre en compte la perception depuis l'origine du point de vue, en particulier les vues en surplomb, à travers un traitement adéquat des façades et toitures. Les éventuels aménagements et plantations devront être conçus pour préserver le caractère ouvert et l'intérêt paysager de ces espaces. Ils pourront être refusés si leur impact paysager n'est pas justifié au regard de leur nécessité.

#### **Dispositions générales**

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

#### **Aspect extérieur des constructions**

Dans le cas d'adjonctions ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

Les enduits, les peintures de ravalement et les briques doivent s'harmoniser avec l'environnement.

L'emploi en façade de bardages métalliques non peints et de tous matériaux hétéroclites ou disparates est interdit. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

#### **Clôtures**

En limite de zones naturelle et agricole, les clôtures doivent obligatoirement être constituées de haies vives denses, doublées ou non d'un grillage.

La hauteur totale de la clôture sera de 2,0 mètres minimum.

### **ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de

stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

L'annexe 2 précise les besoins en matière de places de stationnement.

### **ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Lors de toute construction ou aménagement, le projet s'efforcera de préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain.

La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue.

Les éléments paysagers repérés sur le règlement graphique au titre du L123-1-5-III-2° doivent être conservés dans les conditions définies dans les chapitres 2 et 3 au titre V du présent règlement. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

A toute demande de permis de construire ou d'aménager, le demandeur devra joindre un relevé du terrain indiquant l'emplacement des arbres, mares haies et des autres éléments paysagers existants, en précisant les éléments conservés et ceux qui seront abattus / détruits / modifiés dans le cadre du projet.

Les nouvelles plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste d'essences locales mentionnées l'annexe 3 du présent règlement.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure à l'annexe 4 du présent règlement, est interdite.

## **SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **SECTION IV : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES & D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

### **ARTICLE UX 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement.

**ARTICLE UX 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.



## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER



# CHAPITRE 1 : ZONE AUh

## **CARACTERE DU SECTEUR (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)**

*Le secteur AUh correspond à un secteur naturel ou faiblement urbanisé destiné à l'accueil de nouvelles constructions sous la forme d'un aménagement d'ensemble visant à s'intégrer dans un contexte bâti constitué en premier lieu d'un bâti ancien d'intérêt architectural et patrimonial mais aussi, du fait de l'évolution de l'urbanisation des villages, de quelques constructions plus récentes.*

*Le secteur AUh est destiné prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services nécessaires au fonctionnement des centre-bourgs.*

*Il comprend :*

*-un secteur 1AUh, immédiatement constructible dans le respect de l'échéancier prévisionnel à l'urbanisation inscrit dans les OAP,*

*-un secteur 2AUh correspondant aux zones où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.*

## **SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE AUh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites **toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre l'aménagement futur de la zone AUh et non mentionnée à l'article AUh 2**, notamment :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté.
- Les constructions destinées à l'industrie, et à la fonction d'entrepôt ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées au commerce et à l'artisanat autres que celles autorisées à l'article 2 ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux autorisés à l'article 2 ;
- Le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs.

Dans les secteurs soumis à des risques repérés sur le plan des risques, sont également interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le risque, notamment celles citées au chapitre 1 du titre V du présent règlement.

Dans les espaces participant à la préservation de la trame verte et bleue identifiés sur le document graphique (zones humides, abords des cours d'eau, secteurs sensibles pour la trame des milieux humides ou la connectivité des marais, secteurs sensibles pour la trame verte ou les haies stratégiques du réseau bocager), sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le respect des prescriptions citées au chapitre 2 du titre V du présent règlement.

Dans les secteurs identifiés comme Espace Boisé Classé (EBC), tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements sont interdits. Les dispositions applicables sont précisées au chapitre 2 du titre V du présent règlement.

Dans les secteurs soumis à des nuisances liées aux infrastructures routières, les occupations et utilisations du sol incompatibles avec les prescriptions citées au chapitre 4 du titre V du présent règlement sont interdites.

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de la RN13 à l'exception des cas cités au chapitre 4 « Route classée à grande circulation » du titre V du présent règlement.

Toute occupation et utilisation du sol incompatibles avec les dispositions citées dans le chapitre 4 du titre V du présent règlement concernant la conservation, la modification ou la création de voies repérées sur le document graphique au titre de l'article L123-1-5 IV 1° du Code de l'Urbanisme sont interdites.

Dans les secteurs repérés sur le document graphique comme comportant des orientations d'aménagement et de programmation, les constructions et installations incompatibles avec les orientations définies dans la pièce 3 du PLU sont interdites.

## **ARTICLE AUh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **Dans l'ensemble de la zone AUh :**

- Les constructions et installations publiques ou nécessaires aux services d'intérêt collectif sont autorisées sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement d'ensemble de la zone.

**Dans le secteur 1AUh uniquement,** sont autorisés sous réserve de faire l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation et portant sur la globalité de la zone ou, lorsque celles-ci le prévoient, sur une ou plusieurs des tranches définies par les orientations d'aménagement et de programmation :

- Les constructions à usage d'habitations, d'hôtellerie et de bureaux, ainsi que leurs annexes.
- Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique ;

- Les constructions à usage artisanal à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage ;
- Les commerces couvrant une superficie de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente sont autorisés sous réserve de ne pas créer de nuisances pour le voisinage ;
- La création de campings sous réserve qu'elle soit compatible avec l'environnement en termes de nuisances et de réseaux.

**Dans le secteur 2AUh uniquement**, sous réserve :

- que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate aient la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone,

- de faire l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation et portant sur la globalité de la zone ou, lorsque celles-ci le prévoient, sur une ou plusieurs des tranches définies par les orientations d'aménagement et de programmation,

sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitations, d'hôtellerie et de bureaux, ainsi que leurs annexes.
- Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique ;
- Les constructions à usage artisanal à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage ;
- Les commerces couvrant une superficie de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente sont autorisés sous réserve de ne pas créer de nuisances pour le voisinage ;
- La création de campings sous réserve qu'elle soit compatible avec l'environnement en termes de nuisances et de réseaux.

A l'intérieur des cônes de vue à préserver repérés au titre du L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, tout travaux et aménagements conduisant à une modification de l'aspect général du site, notamment la transformation ou la démolition d'éléments existants du site sont autorisés sous réserve qu'ils ne conduisent à altérer significativement son caractère ouvert et paysager.

Dans les secteurs soumis à des risques repérés sur le plan des risques, sont seulement autorisées les occupations et utilisations du sol compatibles avec les prescriptions citées au chapitre 1 du titre V du présent règlement.

Dans les espaces participant à la préservation de la trame verte et bleue identifiés sur le document graphique (zones humides, abords des cours d'eau, secteurs sensibles pour la trame des milieux humides ou la connectivité des marais, secteurs sensibles pour la trame verte ou les haies stratégiques du réseau bocager), sont uniquement autorisées les occupations et utilisations du sol sous réserve d'être compatibles avec les prescriptions citées au chapitre 2 du titre V du présent règlement.

Dans les secteurs identifiés comme Espace Boisé Classé (EBC), toute occupation et utilisation du sol sont autorisées sous réserve de respecter l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme comme précisé dans le chapitre 2 au titre V du présent règlement.

Dans les secteurs soumis à des nuisances liées aux infrastructures routières, seules les occupations et utilisations du sol compatibles avec les prescriptions citées au chapitre 4 du titre V du présent règlement sont autorisées.

Toute occupation et utilisation du sol sur les terrains concernés par les voies à conserver, modifier ou à créer repérées sur le document graphique au titre de l'article L123-1-5 IV 1° du Code de l'Urbanisme sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec les dispositions citées dans le chapitre 4 du titre V du présent règlement.

Dans les secteurs repérés sur le document graphique comme comportant des orientations d'aménagement et de programmation, les constructions et aménagements sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec les orientations définies dans la pièce 3 du PLU.

## **SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AUh 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 - Accès**

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **3.2 - Voie de circulation**

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créés doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

#### **ARTICLE AUh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

##### **4.1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

##### **4.2 - Assainissement - Eaux usées**

Dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif, le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur. De plus, ces dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif si celui-ci venait à être réalisé.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Les installations industrielles et artisanales ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformes aux dispositions réglementaires en vigueur.

##### **4.3 - Assainissement - Eaux pluviales**

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, devront être privilégiées.

L'excès de ruissellement doit être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

#### **4.4 - Autres réseaux (électricité, téléphone, fibre optique)**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public.

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

#### **4.5 - Collecte des déchets ménagers**

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

### **ARTICLE AUh 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Non règlementé.

### **ARTICLE AUh 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions nouvelles doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer ;
- soit avec un retrait maximum de 5 mètres pour au moins une partie de la construction et à condition que l'espace constituant la marge de recul soit traitée de manière à créer une continuité avec l'espace public.

Une implantation avec un retrait différent est autorisée dans les cas suivants :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- pour les constructions qui sont implantées dans le prolongement des façades des constructions déjà édifiées sur l'unité foncière ou sur les parcelles riveraines ;
- pour toute extension ou adjonction aux constructions existantes sur l'unité foncière ;
- lorsqu'une construction principale répond déjà la règle générale ;
- à l'intérieur des secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, dans le respect des prescriptions de l'OAP ;
- lorsque la partie de la parcelle à proximité de l'alignement fait l'objet d'une protection au titre de l'article L123-1-5-III 2° (jardins et espaces ouverts à préserver).

### **ARTICLE AUh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Dans une bande dite principale, comprise entre 0 et 10 mètres à partir de l'emprise publique existante à modifier ou à créer les constructions nouvelles devront s'implanter sur au moins une des limites séparatives lorsqu'elles ne sont pas à l'alignement de la voie.

En dehors de la bande principale, les constructions nouvelles pourront s'implanter soit sur au moins une des limites séparatives ou en retrait.

- En cas d'implantation en limite séparative :

- En dehors de la bande principale, la hauteur de la construction ne pourra pas excéder 3,50 mètres sauf lorsqu'une construction est déjà implantée sur la limite séparative ; dans ce dernier cas, la limite séparative, la hauteur de la construction nouvelle peut être égale à celle de la construction existante voisine.

- En cas d'implantation en retrait :

- La marge de reculement observée sera d'au moins 2 mètres ;

- Cette distance est portée à 4 mètres si la hauteur de la façade au faitage est supérieure à 6 mètres ou si le mur comporte des ouvertures à l'étage (niveau supérieur de l'allège à plus de 3 mètres du sol naturel ou remanié). Dans le cas d'un châssis de toit, la distance de recul de 4 mètres est calculée à partir de la base du vitrage du châssis de toit.

La distance est comptée horizontalement en tout point du bâtiment et de la limite.

Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et de l'extension de ces constructions, la marge de reculement existante pourra être réduite de 0,3 mètres pour l'amélioration des performances énergétiques.

Les équipements publics et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sans restriction en limite séparative ou en retrait.

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

Non réglementé.

#### **ARTICLE AUh 9 - EMPRISE AU SOL**

Non règlementé.

#### **ARTICLE AUh 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

##### **Définition de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'au point le plus haut de la construction. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

##### **Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 9 mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...);
- pour les équipements collectifs publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une hauteur plus importante.

### **Adaptation au relief du terrain et aux constructions existantes**

Si la nouvelle construction est accolée à une construction existante d'une hauteur plus importante, elle pourra avoir une hauteur supérieure à celle autorisée dans la limite de celle de la construction voisine existante.

L'aménagement et les extensions des constructions existantes sont autorisés à la même hauteur que le bâtiment initial.

Dans le cas d'un terrain d'assiette en pente, il sera permis un dépassement pour une partie de la construction à condition que la hauteur maximale soit respectée au niveau de la partie médiane de la construction (moitié de la panne faîtière pour la plupart des constructions).

La hauteur maximale de la construction par rapport à la rue (mesurée au point le plus haut de la ou des limites sur rue) ne pourra excéder de plus de 2 mètres les hauteurs maximales par rapport au terrain naturel définies ci-dessus.

## **ARTICLE AUh 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **11.1 - Dispositions générales**

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

Lorsque des constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti traditionnel (îlot, hameau) présentent des caractéristiques communes qualitatives (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture), elles seront a priori à reprendre par la nouvelle construction ou le nouvel aménagement et pourront être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Est interdit en façade, clôture, toiture, etc. :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc.).
- L'emploi de matériaux constituant une imitation d'un autre (PVC imitant le bois, fausses pierres, toutes formes de pastiche, etc.)
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibro-ciment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc...

En raison de leur caractère particulier, les équipements publics et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont tenus de respecter que les dispositions générales du présent article.

Les interventions portant sur des constructions et éléments repérés au titre de l'article L123-1-5-III 2° du CU devront respecter les prescriptions définies dans le chapitre 3 du titre V du présent règlement.

A l'intérieur des cônes de vue à préserver repérés au titre du L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, les nouvelles constructions devront prendre en compte la perception depuis l'origine du point de vue, en particulier les vues en surplomb, à travers un traitement adéquat des façades et toitures. Les éventuels aménagements et plantations devront être conçus pour préserver le caractère ouvert et l'intérêt paysager de ces espaces. Ils pourront être refusés si leur impact paysager n'est pas justifié au regard de leur nécessité.

### **11.2 - Implantations, volumes, façades et toitures des constructions nouvelles et des extensions**

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit.

Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural. Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à cette partie du Cotentin est interdit.

Le choix de l'aspect et des teintes employés en façade doivent s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours. Ce choix s'appuiera sur la fiche dédiée aux couleurs et matériaux du guide de recommandations architecturales annexé au présent règlement.

Les formes de toitures seront simples et adaptées à leur contexte (toitures des bâtiments mitoyens, perception depuis l'espace public, insertion dans le paysage, etc.).

En règle générale, les toitures seront composées de deux versants principaux dont la pente sera comprise entre 35° et 50°.

La couverture des constructions des habitations et des bâtiments annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat (matériaux similaires par leur taille, leur aspect et leur teinte aux couvertures d'ardoises naturelles en règle générale, plus ponctuellement de tuiles mécaniques). Les volumes et bâtiments annexes pourront recevoir d'autres types de couverture (aspect zinc, vitrages pour les vérandas, etc.).

Les châssis de toit doivent être intégrés dans le rampant de la toiture.

### **11.3 - Ouvertures et percements**

La composition des portes, des surfaces vitrées, la partition des carreaux, doivent respecter l'unité et la composition de la façade. Les dessins des menuiseries et des volets doivent présenter une cohérence sur l'ensemble du bâtiment, et obligatoirement une unité sur une même façade (harmonie de dessins, type & couleurs).

Les finitions de type blanc brillant sont interdites pour les volets et les portes d'entrées et de garages pleines.

#### **11.4 - Eléments techniques et dispositifs liés aux nouvelles technologies et à l'exploitation des énergies renouvelables**

Les ouvrages et petites constructions techniques doivent être prévus dès la conception et être intégrés de manière satisfaisante dans la construction.

Les capteurs solaires, les éoliennes domestiques, les antennes paraboliques et autres dispositifs similaires devront être implantés le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis pour s'intégrer au mieux dans leur contexte.

Les capteurs solaires devront s'intégrer dans la composition générale du bâtiment sur lequel ils sont implantés : rythme et positions des ouvertures, proportions, etc. Ils seront en règle générale regroupés ou dans le prolongement des ouvertures en façade. Dans le cas de bâtiments neufs ou présentant un intérêt architectural significatif, ils devront être intégrés dans le rampant de la toiture.

Les containers à déchets et les citernes de récupération des eaux pluviales ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public.

#### **11.5 - Clôtures**

Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, devront toujours être en harmonie et en continuité avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant. Il est prescrit dans ce qui suit plusieurs types de clôtures, adaptés en règle générale à leur situation. Néanmoins, le choix dans ces différents traitements pourra être limité lorsque des caractéristiques particulières du site du projet ou la sensibilité environnementale ou patrimoniale du cadre bâti et paysager le justifie. A l'inverse, d'autres types de traitement pourront être autorisés lorsqu'ils sont justifiés et motivés en termes d'harmonie avec le paysage environnant et en termes de continuité avec le bâti que la clôture accompagne.

Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 2 m par rapport au terrain naturel. Une hauteur plus importante peut néanmoins être autorisée pour la préservation des caractéristiques patrimoniales et/ou d'un relief particulier.

Dans tous les cas, sont interdits :

- L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates
- L'emploi de plaques de béton
- Les finitions blanches brillantes.

La conservation des clôtures et murs anciens existants sera recherchée. Elle pourra être imposée dans le cas de murs rattachés à un bâtiment protégé au titre du L123-1-5-III 2°. Les accès créés dans les clôtures et murs anciens existants devront avoir un traitement architectural de qualité et cohérent avec leurs caractéristiques.

En limite sur la voie publique, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Muret enduit ou réalisé en pierre de pays d'une hauteur maximale de 80 cm par rapport à la rue. Ce muret peut être un mur-bahut, surmonté d'un ouvrage à claire-voie non plein, d'un barreaudage simple, de lisses peintes ou en matériau teinté dans la masse, ou d'un grillage de

couleur sombre. Il peut être doublé d'une haie arbustive d'essences locales, et doit obligatoirement l'être dans le cas d'un grillage.

- Aucune clôture.
- En continuité du bâti ancien, sont en plus autorisés les murs pleins maçonnés enduits ou bien réalisés en pierre de pays ou en terre, permettant d'assurer ou de prolonger une continuité bâtie.

En limite séparative avec une autre propriété bâtie, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Mur plein réalisé en terre ou en pierre de pays ou en terre, doublé ou non d'une haie arbustive composée d'essences locales
- Haie arbustive composée d'essences locales, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre ou d'une clôture de type agricole
- Panneaux en bois tressés, lisse, clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc
- Aucune clôture.

En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Murs pleins traditionnels en terre ou en pierre de pays
- Haie arbustive composée de plusieurs essences locales, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre, qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune
- Clôture de type agricole, lisse
- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc
- Aucune clôture.

Dans les secteurs concernés par un risque de submersion marine, les clôtures constituant un obstacle problématique à la libre évacuation des eaux sont interdites.

## **ARTICLE AUh 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques. Les places demandées seront fonction du projet, voir annexe 2, cependant, des adaptations seront possibles en fonction de la teneur du projet et de ses contraintes.

## **ARTICLE AUh 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

L'ensemble de l'espace situé à moins de 5 mètres de la zone agricole ou naturelle repérées comme frange végétale à préserver sur le document graphique doit être traité en espace de pleine terre.

Lors de toute construction ou aménagement, le projet s'efforcera de préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain.

La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue.

Les éléments paysagers repérés sur le règlement graphique au titre du L123-1-5-III-2° doivent être conservés dans les conditions définies dans les chapitres 2 et 3 au titre V du présent règlement. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

A toute demande de permis de construire ou d'aménager, le demandeur devra joindre le plan masse indiquant l'emplacement des arbres, mares haies et des autres éléments paysagers existants, en précisant les éléments conservés et ceux qui seront abattus / détruits / modifiés dans le cadre du projet.

Les nouvelles plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste d'essences locales mentionnées l'annexe 3 du présent règlement.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure à l'annexe 4 du présent règlement, est interdite.

### **SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE AUh 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

### **SECTION IV : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES & D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

#### **ARTICLE AUh 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement.

Le cahier de recommandations architecturales et paysagères contient des conseils pour intégrer ces enjeux dans les futures constructions et aménagements.

#### **ARTICLE AUh 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.



## CHAPITRE 2 : ZONE AUb

### **CARACTERE DU SECTEUR (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)**

*Le secteur AUb correspond à un secteur naturel ou faiblement urbanisé destiné à l'accueil de nouvelles constructions sous la forme d'un aménagement d'ensemble visant à s'intégrer dans un contexte bâti majoritairement constitué d'extensions urbaines relativement récentes à dominante pavillonnaire.*

*Le secteur AUb est destiné prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services compatibles avec cette dominante résidentielle.*

*Il comprend :*

*-un secteur 1AUb, immédiatement constructible dans le respect de l'échéancier prévisionnel à l'urbanisation inscrit dans les OAP,*

*-un secteur 2AUb correspondant aux zones où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.*

### **SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE AUb 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites **toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre l'aménagement futur de la zone AUb et non mentionnée à l'article AUb2**, notamment :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté.
- Les constructions destinées à l'industrie, et à la fonction d'entrepôt ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées au commerce et à l'artisanat autres que celles autorisées à l'article 2 ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux autorisés à l'article 2 ;
- Le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs.

Dans le secteur de Ravenoville-plage où a été délimité au titre du L123-2 a) du Code de l'Urbanisme un périmètre en attente d'un projet d'aménagement global compatible avec le risque prévisible de submersion marine, toute occupation et utilisation du sol sont interdites à l'exception des cas prévus à l'article AUb 2.

Dans les secteurs soumis à des risques repérés sur le plan des risques, sont également interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le risque, notamment celles citées au chapitre 1 du titre V du présent règlement.

Dans les espaces participant à la préservation de la trame verte et bleue identifiés sur le document graphique (zones humides, abords des cours d'eau, secteurs sensibles pour la trame des milieux humides ou la connectivité des marais, secteurs sensibles pour la trame verte ou les haies stratégiques du réseau bocager), sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le respect des prescriptions citées au chapitre 2 du titre V du présent règlement.

Dans les secteurs identifiés comme Espace Boisé Classé (EBC), tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements sont interdits. Les dispositions applicables sont précisées au chapitre 2 du titre V du présent règlement.

Dans les secteurs soumis à des nuisances liées aux infrastructures routières, les occupations et utilisations du sol incompatibles avec les prescriptions citées au chapitre 4 du titre V du présent règlement sont interdites.

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de la RN13 à l'exception des cas cités au chapitre 4 « Route classée à grande circulation » du titre V du présent règlement.

Toute occupation et utilisation du sol incompatibles avec les dispositions citées dans le chapitre 4 du titre V du présent règlement concernant la conservation, la modification ou la création de voies repérées sur le document graphique au titre de l'article L123-1-5 IV 1° du Code de l'Urbanisme sont interdites.

Dans les secteurs repérés sur le document graphique comme comportant des orientations d'aménagement et de programmation, les constructions et installations incompatibles avec les orientations définies dans la pièce 3 du PLU sont interdites.

## **ARTICLE AUb 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **Dans l'ensemble de la zone AUb :**

- Les constructions et installations publiques ou nécessaires aux services d'intérêt collectif sont autorisées sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement d'ensemble de la zone.

**Dans le secteur 1AUb uniquement,** sont autorisés sous réserve de faire l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation et portant sur la globalité de la zone ou, lorsque celles-ci le prévoient, sur une ou plusieurs des tranches définies par les orientations d'aménagement et de programmation :

- Les constructions à usage d'habitations, d'hôtellerie et de bureaux, ainsi que leurs annexes.

- Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique ;
- Les constructions à usage artisanal à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage ;
- Les commerces couvrant une superficie de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente sont autorisés sous réserve de ne pas créer de nuisances pour le voisinage ;
- La création de campings sous réserve qu'elle soit compatible avec l'environnement en termes de nuisances et de réseaux.

**Dans le secteur 2AUb uniquement**, sous réserve :

- que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate aient la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone,

- de faire l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation et portant sur la globalité de la zone ou, lorsque celles-ci le prévoient, sur une ou plusieurs des tranches définies par les orientations d'aménagement et de programmation,

sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitations, d'hôtellerie et de bureaux, ainsi que leurs annexes.
- Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique ;
- Les constructions à usage artisanal à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage ;
- Les commerces couvrant une superficie de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente sont autorisés sous réserve de ne pas créer de nuisances pour le voisinage ;
- La création de campings sous réserve qu'elle soit compatible avec l'environnement en termes de nuisances et de réseaux.

A l'intérieur des cônes de vue à préserver repérés au titre du L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, tout travaux et aménagements conduisant à une modification de l'aspect général du site, notamment la transformation ou la démolition d'éléments existants du site sont autorisés sous réserve qu'elles ne conduisent à altérer significativement son caractère ouvert et paysager.

Dans le secteur de Ravenoville-plage où a été délimité au titre du L123-2 a) du Code de l'Urbanisme un périmètre en attente d'un projet d'aménagement global compatible avec le risque prévisible de submersion marine, ne sont autorisés que les constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif d'une superficie inférieure à 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol, les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection et l'extension limitée des constructions existantes dans les limites permises par le règlement.

Dans les secteurs soumis à des risques repérés sur le plan des risques, sont seulement autorisées les occupations et utilisations du sol compatibles avec les prescriptions citées au chapitre 1 du titre V du présent règlement.

Dans les espaces participant à la préservation de la trame verte et bleue identifiés sur le document graphique (zones humides, abords des cours d'eau, secteurs sensibles pour la trame des milieux humides ou la connectivité des marais, secteurs sensibles pour la trame verte ou les haies stratégiques du réseau bocager), sont uniquement autorisées les occupations et utilisations du sol sous réserve d'être compatibles avec les prescriptions citées au chapitre 2 du titre V du présent règlement.

Dans les secteurs identifiés comme Espace Boisé Classé (EBC), toute occupation et utilisation du sol sont autorisées sous réserve de respecter l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme comme précisé dans le chapitre 2 au titre V du présent règlement.

Dans les secteurs soumis à des nuisances liées aux infrastructures routières, seules les occupations et utilisations du sol compatibles avec les prescriptions citées au chapitre 4 du titre V du présent règlement sont autorisées.

Toute occupation et utilisation du sol sur les terrains concernés par les voies à conserver, modifier ou à créer repérées sur le document graphique au titre de l'article L123-1-5 IV 1° du Code de l'Urbanisme sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec les dispositions citées dans le chapitre 4 du titre V du présent règlement.

Dans les secteurs repérés sur le document graphique comme comportant des orientations d'aménagement et de programmation, les constructions et aménagements sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec les orientations définies dans la pièce 3 du PLU.

## **SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AUb 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 - Accès**

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### **3.2 - Voie de circulation**

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères

## **ARTICLE AUb 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

### **4.1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

### **4.2 - Assainissement - Eaux usées**

Dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif, le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur. De plus, ces dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif si celui-ci venait à être réalisé.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Les installations industrielles et artisanales ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformes aux dispositions réglementaires en vigueur.

### **4.3 - Assainissement - Eaux pluviales**

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, devront être privilégiées.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

#### **4.4 - Autres réseaux (électricité, téléphone, fibre optique)**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

#### **4.5 - Collecte des déchets ménagers**

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

### **ARTICLE AUb 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE AUb 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions nouvelles doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ;
- soit avec un retrait minimal de 1 mètre.

### **ARTICLE AUb 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.

- En cas d'implantation en limite séparative :

-La longueur cumulée des constructions implantées sur la limite séparative ne pourra excéder 8 mètres par limite. Les constructions ou parties de construction appuyées sur un pignon existant ou édifié concomitamment sur le fond voisin ne sont pas comptabilisés dans ces 8 mètres.

- En cas d'implantation en retrait :

- La marge de reculement observée sera d'au moins 2 mètres ;

- Cette distance est portée à 4 mètres si le mur comporte des ouvertures à l'étage (niveau supérieur de l'allège à plus de 3 mètres du sol naturel ou remanié). Dans le cas d'un châssis de toit, la distance de recul de 4 mètres est calculée à partir de la base du vitrage du châssis de toit.

La distance est comptée horizontalement en tout point du bâtiment et de la limite.

Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et de l'extension de ces constructions, la marge de reculement existante pourra être réduite de 0,3 mètres pour l'amélioration des performances énergétiques.

Les équipements publics et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sans restriction en limite séparative ou en retrait

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

Non règlementé.

#### **ARTICLE AUb 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non règlementé.

#### **ARTICLE AUb 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

##### **Définition de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'au point le plus haut de la construction. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

##### **Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 9 mètres.

Pour les constructions comprenant une part de logements locatifs sociaux (L127-1 du CU), la hauteur maximale des constructions peut être majorée jusqu'à 12 mètres. Le taux d'augmentation de volume constructible ainsi engendré ne peut néanmoins pas être supérieur au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas :

- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...);
- pour les équipements collectifs publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une hauteur plus importante.

### **Adaptation au relief du terrain et aux constructions existantes**

Si la nouvelle construction est accolée à une construction existante d'une hauteur plus importante, elle pourra avoir une hauteur supérieure à celle autorisée dans la limite de celle de la construction voisine existante.

L'aménagement et les extensions des constructions existantes sont autorisés à la même hauteur que le bâtiment initial.

Dans le cas d'un terrain d'assiette en pente, il sera permis un dépassement pour une partie de la construction à condition que la hauteur maximale soit respectée au niveau de la partie médiane de la construction (moitié de la panne faîtière pour la plupart des constructions).

La hauteur maximale de la construction par rapport à la rue (mesurée au point le plus haut de la ou des limites sur rue) ne pourra excéder de plus de 2 mètres les hauteurs maximales par rapport au terrain naturel définies ci-dessus.

## **ARTICLE AUb 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1 - Dispositions générales**

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

Lorsque des constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti traditionnel (îlot, hameau) présentent des caractéristiques communes qualitatives (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture), elles seront a priori à reprendre par la nouvelle construction ou le nouvel aménagement et pourront être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 2 m par rapport au terrain naturel. Une hauteur plus importante peut néanmoins être autorisée pour la préservation des caractéristiques patrimoniales et/ou d'un relief particulier.

Est interdit en façade, clôture, toiture, etc. :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc.).
- L'emploi de matériaux constituant une imitation d'un autre (PVC imitant le bois, fausses pierres, toutes formes de pastiche, etc.)

- L'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibro-ciment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc...

En raison de leur caractère particulier, les équipements publics et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont tenus de respecter que les dispositions générales du présent article.

Les interventions portant sur des constructions et éléments repérés au titre de l'article L123-1-5-III 2° du CU devront respecter les prescriptions définies dans le chapitre 3 du titre V du présent règlement.

A l'intérieur des cônes de vue à préserver repérés au titre du L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, les nouvelles constructions devront prendre en compte la perception depuis l'origine du point de vue, en particulier les vues en surplomb, à travers un traitement adéquat des façades et toitures. Les éventuels aménagements et plantations devront être conçus pour préserver le caractère ouvert et l'intérêt paysager de ces espaces. Ils pourront être refusés si leur impact paysager n'est pas justifié au regard de leur nécessité.

### **11.2 - Implantations, volumes, façades et toitures des constructions nouvelles et des extensions**

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit.

Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural. Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à cette partie du Cotentin est interdit.

Le choix de l'aspect et des teintes employés en façade doivent s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours. Ce choix s'appuiera sur la fiche dédiée aux couleurs et matériaux du guide de recommandations architecturales annexé au présent règlement.

Les formes de toitures seront simples et adaptées à leur contexte (toitures des bâtiments mitoyens, perception depuis l'espace public, insertion dans le paysage, etc.).

La couverture des constructions des habitations et des bâtiments annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat (matériaux similaires par leur taille, leur aspect et leur teinte aux couvertures d'ardoises naturelles en règle générale, plus ponctuellement de tuiles mécaniques). Les volumes et bâtiments annexes pourront recevoir d'autres types de couverture (aspect zinc, vitrages pour les vérandas, etc.).

Les châssis de toit doivent être intégrés dans le rampant de la toiture.

### **11.3 - Ouvertures et percements**

La composition des portes, des surfaces vitrées, la partition des carreaux, doivent respecter l'unité et la composition de la façade. Les dessins des menuiseries et des volets doivent présenter une cohérence sur l'ensemble du bâtiment, et obligatoirement une unité sur une même façade (harmonie de dessins, type & couleurs).

### **11.4 - Éléments techniques et dispositifs liés aux nouvelles technologies et à l'exploitation des énergies renouvelables**

Les ouvrages et petites constructions techniques doivent être prévus dès la conception et être intégrés de manière satisfaisante dans la construction.

Les capteurs solaires, les éoliennes domestiques, les antennes paraboliques et autres dispositifs similaires devront être implantés le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis pour s'intégrer au mieux dans leur contexte.

Les capteurs solaires devront s'intégrer dans la composition générale du bâtiment sur lequel ils sont implantés : rythme et positions des ouvertures, proportions, etc. Ils seront en règle générale regroupés ou dans le prolongement des ouvertures en façade. Dans le cas de bâtiments neufs ou présentant un intérêt architectural significatif, ils devront être intégrés dans le rampant de la toiture.

Les containers à déchets et les citernes de récupération des eaux pluviales ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public.

### 11.5 - Clôtures

Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, devront toujours être en harmonie et en continuité avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant. Il est prescrit dans ce qui suit plusieurs types de clôtures, adaptés en règle générale à leur situation. Néanmoins, le choix dans ces différents traitements pourra être limité lorsque des caractéristiques particulières du site du projet ou la sensibilité environnementale ou patrimoniale du cadre bâti et paysager le justifie. A l'inverse, d'autres types de traitement pourront être autorisés lorsqu'ils sont justifiés et motivés en termes d'harmonie avec le paysage environnant et en termes de continuité avec le bâti que la clôture accompagne.

Dans tous les cas, sont interdits :

- L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates
- L'emploi de plaques de béton
- Les finitions blanches brillantes.

La conservation des clôtures et murs anciens existants sera recherchée. Elle pourra être imposée dans le cas de murs rattachés à un bâtiment protégé au titre du L123-1-5-III 2°. Les accès créés dans les clôtures et murs anciens existants devront avoir un traitement architectural de qualité et cohérent avec leurs caractéristiques.

En limite sur la voie publique, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Muret enduit ou réalisé en pierre de pays d'une hauteur maximale de 80 cm par rapport à la rue. Ce muret peut être un mur-bahut, surmonté d'un ouvrage à claire-voie non plein, d'un barreaudage simple, de lisses peintes ou en matériau teinté dans la masse, ou d'un grillage de couleur sombre. Il peut être doublé d'une haie arbustive d'essences locales, et doit obligatoirement l'être dans le cas d'un grillage.
- Aucune clôture.

En limite séparative avec une autre propriété bâtie, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Mur plein réalisé en terre ou en pierre de pays ou en terre, doublé ou non d'une haie arbustive composée d'essences locales

- Haie arbustive composée d'essences locales, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre ou d'une clôture de type agricole
- Panneaux en bois tressés, lisse, clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc
- Aucune clôture.

En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Murs pleins traditionnels en terre ou en pierre de pays
- Haie arbustive composée de plusieurs essences locales, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre, qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune
- Clôture de type agricole, lisse
- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc
- Aucune clôture.

Dans les secteurs concernés par un risque de submersion marine, les clôtures constituant un obstacle problématique à la libre évacuation des eaux sont interdites.

## **ARTICLE AUb 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques. Les places demandées seront fonction du projet, voir annexe 2, cependant, des adaptations seront possibles en fonction de la teneur du projet et de ses contraintes.

## **ARTICLE AUb 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **Obligations en matière surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

Les constructions nouvelles devront justifier d'un minimum de 50% d'espace de pleine terre par rapport à la surface du terrain d'assiette de la construction, retranchée de 200 m<sup>2</sup>.

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, tout ou partie de ces espaces peuvent être mutualisés à l'échelle de l'opération.

Pour les constructions comprenant une part de logements locatifs sociaux (L127-1 du CU), la surface minimale d'espace jardiné à prévoir peut être réduite du rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération, dans une limite de 50%.

Les surfaces de toiture-terrasse végétalisées sont assimilées à des surfaces en pleine terre pour l'application de cette règle.

### **Préservation des éléments et espaces végétaux existants**

Lors de toute construction ou aménagement, le projet s'efforcera de préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain.

La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue.

Les éléments paysagers repérés sur le règlement graphique au titre du L123-1-5-III-2° doivent être conservés dans les conditions définies dans les chapitres 2 et 3 au titre V du présent règlement. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

A toute demande de permis de construire ou d'aménager, le demandeur devra joindre le plan masse indiquant l'emplacement des arbres, mares haies et des autres éléments paysagers existants, en précisant les éléments conservés et ceux qui seront abattus / détruits / modifiés dans le cadre du projet.

### **Nouvelles plantations**

Les nouvelles plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste d'essences locales mentionnées l'annexe 3 du présent règlement.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure à l'annexe 4 du présent règlement, est interdite.

## **SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AUb 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **SECTION IV : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES & D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

### **ARTICLE AUb 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement.

Le cahier de recommandations architecturales et paysagères contient des conseils pour intégrer ces enjeux dans les futures constructions et aménagements.

### **ARTICLE AUb 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.



## CHAPITRE 3 : ZONE 2AU

### **CARACTERE DU SECTEUR (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)**

*Le secteur 2AU correspond à une zone où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate n'a pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.*

*L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est conditionnée à une modification ou une révision du PLU, qui devra déterminer le schéma d'aménagement de la zone et définir les conditions de desserte et de raccordement permettant une capacité de traitement des eaux usées et la production d'eau potable.*

### **SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article 2AU 2.

#### **ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, abri pour arrêt de transports collectifs, poste de relevage...), si elles sont nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions nouvelles doivent s’implanter :

- soit à l’alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ;
- soit avec un retrait minimal de 1 mètre.

**ARTICLE 2AU 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions principales, leurs annexes accolées et leurs extensions peuvent s’implanter en limite séparative ou en retrait.

En cas d’implantation en retrait, il doit respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ( $R = H/2$ ) de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

La distance est comptée horizontalement en tout point du bâtiment et de la limite.

Les équipements publics et les installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif peuvent s’implanter sans restriction en limite séparative ou en retrait.

**ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non règlementé.

**ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non règlementé.

**ARTICLE 2AU 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non règlementé.

**ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Non règlementé.

**ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT**

Non règlementé.

### **ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé.

## **SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **SECTION IV : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES & D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

### **ARTICLE 2AU 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.



## CHAPITRE 4 : ZONE 1AUt

### **CARACTERE DU SECTEUR (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)**

*Le secteur 1AUt correspond à un secteur naturel ou faiblement urbanisé destiné à l'accueil de nouvelles constructions et installations liées aux activités touristiques et de loisirs.*

### **SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1AUt 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté ;
- Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article 1AUt 2 ;
- Les constructions destinées à l'industrie, et à la fonction d'entrepôt ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à l'artisanat ;
- Les constructions destinées au commerce autres que celles visées à l'article 1AUt 2 ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux autorisés à l'article 1AUt 2.

Dans les secteurs soumis à des risques repérés sur le plan des risques, sont également interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le risque, notamment celles citées au chapitre 1 du titre V du présent règlement.

Dans les espaces participant à la préservation de la trame verte et bleue identifiés sur le document graphique (zones humides, abords des cours d'eau, secteurs sensibles pour la trame des milieux humides ou la connectivité des marais, secteurs sensibles pour la trame verte ou les haies stratégiques du réseau bocager), sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le respect des prescriptions citées au chapitre 2 du titre V du présent règlement.

Dans les secteurs identifiés comme Espace Boisé Classé (EBC), tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements sont interdits. Les dispositions applicables sont précisées au chapitre 2 du titre V du présent règlement.

Dans les secteurs soumis à des nuisances liées aux infrastructures routières, les occupations et utilisations du sol incompatibles avec les prescriptions citées au chapitre 4 du titre V du présent règlement sont interdites.

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de la RN13 à l'exception des cas cités au chapitre 4 « Route classée à grande circulation » du titre V du présent règlement.

Toute occupation et utilisation du sol incompatibles avec les dispositions citées dans le chapitre 4 du titre V du présent règlement concernant la conservation, la modification ou la création de voies repérées sur le document graphique au titre de l'article L123-1-5 IV 1° du Code de l'Urbanisme sont interdites.

Dans les secteurs repérés sur le document graphique comme comportant des orientations d'aménagement et de programmation, les constructions et installations incompatibles avec les orientations définies dans la pièce 3 du PLU sont interdites.

## **ARTICLE 1AUt 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions et installations publiques ou nécessaires aux services d'intérêt collectif sont autorisées sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement d'ensemble de la zone.

- Les constructions à usage d'habitations à condition d'être liées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone et d'être intégrées à l'intérieur d'un bâtiment à usage professionnel ;
- Les commerces couvrant une superficie de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente sont autorisés sous réserve de ne pas créer de nuisances pour le voisinage ;
- Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique ;
- La création de campings sous réserve qu'elle soit compatible avec l'environnement en termes de nuisances et de réseaux ;

A l'intérieur des cônes de vue à préserver repérés au titre du L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, tout travaux et aménagements conduisant à une modification de l'aspect général du site, notamment la transformation ou la démolition d'éléments existants du site sont autorisés sous réserve qu'elles ne conduisent à altérer significativement son caractère ouvert et paysager.

Dans les secteurs soumis à des risques repérés sur le plan des risques, sont seulement autorisées les occupations et utilisations du sol compatibles avec les prescriptions citées au chapitre 1 du titre V du présent règlement.

Dans les espaces participant à la préservation de la trame verte et bleue identifiés sur le document graphique (zones humides, abords des cours d'eau, secteurs sensibles pour la trame des milieux humides ou la connectivité des marais, secteurs sensibles pour la trame verte ou les haies stratégiques du réseau bocager), sont uniquement autorisées les occupations et utilisations du sol sous réserve d'être compatibles avec les prescriptions citées au chapitre 2 du titre V du présent règlement.

Dans les secteurs identifiés comme Espace Boisé Classé (EBC), toute occupation et utilisation du sol sont autorisées sous réserve de respecter l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme comme précisé dans le chapitre 2 au titre V du présent règlement.

Dans les secteurs soumis à des nuisances liées aux infrastructures routières, seules les occupations et utilisations du sol compatibles avec les prescriptions citées au chapitre 4 du titre V du présent règlement sont autorisées.

Toute occupation et utilisation du sol sur les terrains concernés par les voies à conserver, modifier ou à créer repérées sur le document graphique au titre de l'article L123-1-5 IV 1° du Code de l'Urbanisme sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec les dispositions citées dans le chapitre 4 du titre V du présent règlement.

Dans les secteurs repérés sur le document graphique comme comportant des orientations d'aménagement et de programmation, les constructions et aménagements sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec les orientations définies dans la pièce 3 du PLU.

## **SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1A Ut 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 - Accès**

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **3.2 - Voie de circulation**

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créés doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères

## **ARTICLE 1AUt 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

### **4.1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

### **4.2 - Assainissement - Eaux usées**

Dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif, le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur. De plus, ces dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif si celui-ci venait à être réalisé.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Les installations industrielles et artisanales ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformes aux dispositions réglementaires en vigueur.

### **4.3 - Assainissement - Eaux pluviales**

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, devront être privilégiées.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

### **4.4 - Autres réseaux (électricité, téléphone, fibre optique)**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

#### **4.5 - Collecte des déchets ménagers**

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

#### **ARTICLE 1AUt 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AUt 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions nouvelles doivent s’implanter :

- soit à l’alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ;
- soit avec un retrait minimal de 1 mètre.

#### **ARTICLE 1AUt 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions nouvelles peuvent s’implanter en limite séparative ou en retrait.

- En cas d’implantation en limite séparative, la hauteur de la construction ne devra pas être supérieure à celle de la construction existante.
- En cas d’implantation en retrait :

- La marge de reculement observée sera d’au moins 2 mètres ;

- Cette distance est portée à 4 mètres si le mur comporte des ouvertures à l’étage (niveau supérieur de l’allège à plus de 3 mètres du sol naturel ou remanié). Dans le cas d’un châssis de toit, la distance de recul de 4 mètres est calculée à partir de la base du vitrage du châssis de toit.

La distance est comptée horizontalement en tout point du bâtiment et de la limite.

Dans le cas de constructions existantes à la date d’approbation du PLU et de l’extension de ces constructions, la marge de reculement existante pourra être réduite de 0,3 mètres pour l’amélioration des performances énergétiques.

Les équipements publics et les installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif peuvent s’implanter sans restriction en limite séparative ou en retrait.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AUt 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non règlementé.

## **ARTICLE 1AUt 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **Définition de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'au point le plus haut de la construction. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

### **Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 12 mètres.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas :

- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...) ;
- pour les équipements collectifs publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une hauteur plus importante.

### **Adaptation par rapport aux constructions existantes**

Si la nouvelle construction est accolée à une construction existante d'une hauteur plus importante, elle pourra avoir une hauteur supérieure à celle autorisée dans la limite de celle de la construction voisine existante.

L'aménagement et les extensions des constructions existantes sont autorisés à la même hauteur que le bâtiment initial.

Dans le cas d'un terrain d'assiette en pente, il sera permis un dépassement pour une partie de la construction à condition que la hauteur maximale soit respectée au niveau de la partie médiane de la construction (moitié de la panne faîtière pour la plupart des constructions).

## **ARTICLE 1AUt 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

Lorsque des constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti traditionnel (îlot, hameau) présentent des caractéristiques communes qualitatives (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture), elles seront a priori à reprendre par la nouvelle construction ou le nouvel aménagement et pourront être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Est interdit en façade, clôture, toiture, etc. :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc.).
- L'emploi de matériaux constituant une imitation d'un autre (PVC imitant le bois, fausses pierres, toutes formes de pastiche, etc.)
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibro-ciment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc...

Les interventions portant sur des constructions et éléments repérés au titre de l'article L123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme devront respecter les prescriptions définies dans le chapitre 3 du titre V du présent règlement.

A l'intérieur des cônes de vue à préserver repérés au titre du L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, les nouvelles constructions devront prendre en compte la perception depuis l'origine du point de vue, en particulier les vues en surplomb, à travers un traitement adéquat des façades et toitures. Les éventuels aménagements et plantations devront être conçus pour préserver le caractère ouvert et l'intérêt paysager de ces espaces. Ils pourront être refusés si leur impact paysager n'est pas justifié au regard de leur nécessité.

Dans les secteurs concernés par un risque de submersion marine, les clôtures constituant un obstacle problématique à la libre évacuation des eaux sont interdites.

#### **ARTICLE 1AUt 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques. Les places demandées seront fonction du projet, voir annexe 2, cependant, des adaptations seront possibles en fonction de la teneur du projet et de ses contraintes.

#### **ARTICLE 1AUt 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Lors de toute construction ou aménagement, le projet s'efforcera de préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain.

La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue.

Les éléments paysagers repérés sur le règlement graphique au titre du L123-1-5-III-2° doivent être conservés dans les conditions définies dans les chapitres 2 et 3 au titre V du présent règlement. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

A toute demande de permis de construire ou d'aménager, le demandeur devra joindre un relevé du terrain indiquant l'emplacement des arbres, mares haies et des autres éléments paysagers existants, en précisant les éléments conservés et ceux qui seront abattus / détruits / modifiés dans le cadre du projet.

Les nouvelles plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste d'essences locales mentionnées l'annexe 3 du présent règlement.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure à l'annexe 4 du présent règlement, est interdite.

### **SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1AUt - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

### **SECTION IV : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES & D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

#### **ARTICLE 1AUt 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement.

Le cahier de recommandations architecturales et paysagères contient des conseils pour intégrer ces enjeux dans les futures constructions et aménagements.

#### **ARTICLE 1AUt 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

## CHAPITRE 5 : ZONE AUX

### **CARACTERE DU SECTEUR (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)**

*La zone AUX correspond à un secteur naturel ou faiblement urbanisé destiné à l'accueil de nouvelles constructions dédiés aux activités économiques.*

*La zone AUX comprend deux secteurs :*

*-Un secteur AUXa, destiné aux activités artisanales et commerciales,*

*-Un secteur AUXi, destiné aux activités industrielles.*

### **SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites **toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre l'aménagement futur de la zone AUX et non mentionnée à l'article AUX2**, notamment :

**Dans l'ensemble de la zone AUX**, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles autorisées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière autres que celles autorisées à l'article 2 ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux autorisés à l'article 2 ;
- La création de terrains de camping;
- Le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs.

Dans les secteurs soumis à des risques repérés sur le plan des risques, sont également interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le risque, notamment celles citées au chapitre 1 du titre V du présent règlement.

Dans les espaces participant à la préservation de la trame verte et bleue identifiés sur le document graphique (zones humides, abords des cours d'eau, secteurs sensibles pour la trame des milieux humides ou la connectivité des marais, secteurs sensibles pour la trame verte ou les haies stratégiques du réseau bocager), sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le respect des prescriptions citées au chapitre 2 du titre V du présent règlement.

Dans les secteurs identifiés comme Espace Boisé Classé (EBC), tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements sont interdits. Les dispositions applicables sont précisées au chapitre 2 du titre V du présent règlement.

Dans les secteurs soumis à des nuisances liées aux infrastructures routières, les occupations et utilisations du sol incompatibles avec les prescriptions citées au chapitre 4 du titre V du présent règlement sont interdites.

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de la RN13 à l'exception des cas cités au chapitre 4 « Route classée à grande circulation » du titre V du présent règlement.

Toute occupation et utilisation du sol incompatibles avec les dispositions citées dans le chapitre 4 du titre V du présent règlement concernant la conservation, la modification ou la création de voies repérées sur le document graphique au titre de l'article L123-1-5 IV 1° du Code de l'Urbanisme sont interdites.

Dans les secteurs repérés sur le document graphique comme comportant des orientations d'aménagement et de programmation, les constructions et installations incompatibles avec les orientations définies dans la pièce 3 du PLU sont interdites.

**Dans le secteur AUXi**, sont également interdits :

- Les commerces ;
- L'hébergement hôtelier.

#### **ARTICLE AUX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées dans l'ensemble de la zone Aux :

- Les constructions agricoles sous réserve d'être compatibles avec la destination principale de la zone.
- Les constructions et installations publiques ou nécessaires aux services d'intérêt collectif sont autorisées sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement d'ensemble de la zone.

A l'intérieur des cônes de vue à préserver repérés au titre du L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, tout travaux et aménagements conduisant à une modification de l'aspect général du site, notamment la transformation ou la démolition d'éléments existants du site sont autorisés sous réserve qu'elles ne conduisent à altérer significativement son caractère ouvert et paysager.

Dans les secteurs soumis à des risques repérés sur le plan des risques, sont seulement autorisées les occupations et utilisations du sol compatibles avec les prescriptions citées au chapitre 1 du titre V du présent règlement.

Dans les espaces participant à la préservation de la trame verte et bleue identifiés sur le document graphique (zones humides, abords des cours d'eau, secteurs sensibles pour la trame des milieux humides ou la connectivité des marais, secteurs sensibles pour la trame verte ou les haies stratégiques

du réseau bocager), sont uniquement autorisées les occupations et utilisations du sol sous réserve d'être compatibles avec les prescriptions citées au chapitre 2 du titre V du présent règlement.

Dans les secteurs identifiés comme Espace Boisé Classé (EBC), toute occupation et utilisation du sol sont autorisées sous réserve de respecter l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme comme précisé dans le chapitre 2 au titre V du présent règlement.

Dans les secteurs soumis à des nuisances liées aux infrastructures routières, seules les occupations et utilisations du sol compatibles avec les prescriptions citées au chapitre 4 du titre V du présent règlement sont autorisées.

Toute occupation et utilisation du sol sur les terrains concernés par les voies à conserver, modifier ou à créer repérées sur le document graphique au titre de l'article L123-1-5 IV 1° du Code de l'Urbanisme sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec les dispositions citées dans le chapitre 4 du titre V du présent règlement.

Dans les secteurs repérés sur le document graphique comme comportant des orientations d'aménagement et de programmation, les constructions et aménagements sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec les orientations définies dans la pièce 3 du PLU.

**Sont autorisés sous réserve de faire l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation et portant sur la globalité de la zone ou, lorsque celles-ci le prévoient, sur une ou plusieurs des tranches définies par les orientations d'aménagement et de programmation :**

**Dans le secteur AUXa :**

- Les constructions à usage de bureaux
- Les constructions à usage industriel sous réserve d'être compatibles avec les autres activités de la zone et que soient mises en œuvre toute disposition utile pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels ;
- Les constructions à usage commercial sous réserve qu'elles soient cohérentes avec les autres activités déjà existantes dans la zone ;
- Les constructions destinées aux activités artisanales sous réserve qu'elles soient compatibles avec les activités déjà présentes sur la zone à la date d'approbation du PLU.
- Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique ;
- Les constructions à usage d'habitations à condition d'être nécessaires et directement liées à une activité présente sur le site (gardiennage, etc.), dans la limite d'une par entité foncière créée lors de l'opération d'aménagement d'ensemble et à condition d'être intégrées au bâtiment professionnel ;
- Les constructions destinées aux activités agricoles sous réserve qu'elles soient compatibles avec les activités déjà présentes sur la zone à la date d'approbation du PLU.

**Dans le secteur AUXi :**

- Les constructions à usage industriel sous réserve d'être compatibles avec les autres activités de la zone et que soient mises en œuvre toute disposition utile pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels ;
- Les constructions destinées aux activités artisanales sous réserve qu'elles soient compatibles avec les activités industrielles.
- Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique ;
- Les constructions à usage d'habitations à condition d'être nécessaires et directement liées à une activité présente sur le site (gardiennage, etc.), dans la limite d'une par entité foncière créée lors de l'opération d'aménagement d'ensemble et à condition d'être intégrées au bâtiment professionnel ;
- Les constructions à usage de bureaux si elles sont liées et nécessaires à l'activité existante.

**SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE AUX 3 - ACCES ET VOIRIE****3.1 – Accès**

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

**3.2 – Voie de circulation**

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créés doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères

## **ARTICLE AUX 4 - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX**

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

### **4.1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

### **4.2 - Assainissement - Eaux usées**

Dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif, le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur. De plus, ces dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif si celui-ci venait à être réalisé.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Les installations industrielles et artisanales ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformes aux dispositions réglementaires en vigueur.

### **4.3 - Assainissement - Eaux pluviales**

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, devront être privilégiées.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

### **4.4 - Autres réseaux (électricité, téléphone, fibre optique)**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

#### **4.5 - Collecte des déchets ménagers**

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

#### **ARTICLE AUX 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Non règlementé.

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

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ;
- soit avec un retrait minimal de 1 mètre

Les équipements publics et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sans restriction en limite séparative ou en retrait.

#### **ARTICLE AUX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter :

- soit sur une des limites séparatives sous réserve de ne pas créer de nuisances supplémentaires ;
- soit en observant un recul par rapport aux limites séparatives minimal de 1 mètre.

Les équipements publics et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sans restriction en limite séparative ou en retrait.

Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et de l'extension de ces constructions, la marge de reculement existante pourra être réduite de 0,3 mètres pour l'amélioration des performances énergétiques.

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

Non règlementé.

#### **ARTICLE AUX 9 - EMPRISE AU SOL**

Non règlementé.

## **ARTICLE AUX 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **Définition de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), et au point le plus haut de la construction (faîtage). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

### **Hauteur maximale des constructions**

Dans l'ensemble de la zone AUX, à l'exception du secteur AUXi, la hauteur des constructions ne pourra pas excéder 15 mètres.

Dans le secteur AUXi, la hauteur des constructions ne pourra pas excéder 18 mètres.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans la mesure de la hauteur.

La règle précédente ne s'applique pas :

- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...) ;
- pour les équipements collectifs publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une hauteur plus importante.

### **Adaptation au relief du terrain et aux constructions existantes**

Si la nouvelle construction est accolée à une construction existante d'une hauteur plus importante, elle pourra avoir une hauteur supérieure à celle autorisée dans la limite de celle de la construction voisine existante.

L'aménagement et les extensions des constructions existantes sont autorisés à la même hauteur que le bâtiment initial.

Dans le cas d'un terrain d'assiette en pente, il sera permis un dépassement pour une partie de la construction à condition que la hauteur maximale soit respectée au niveau de la partie médiane de la construction (moitié de la panne faîtière pour la plupart des constructions).

## **ARTICLE AUX 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **Dispositions générales**

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

A l'intérieur des cônes de vue à préserver repérés au titre du L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, les nouvelles constructions devront prendre en compte la perception depuis l'origine du point de vue,

en particulier les vues en surplomb, à travers un traitement adéquat des façades et toitures. Les éventuels aménagements et plantations devront être conçus pour préserver le caractère ouvert et l'intérêt paysager de ces espaces. Ils pourront être refusés si leur impact paysager n'est pas justifié au regard de leur nécessité.

### **Aspect extérieur des constructions**

Dans le cas d'adjonctions ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

Les enduits, les peintures de ravalement et les briques doivent s'harmoniser avec l'environnement.

L'emploi en façade de bardages métalliques non peints et de tous matériaux hétéroclites ou disparates est interdit. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

### **Clôtures**

En limite de zones naturelle et agricole, les clôtures doivent obligatoirement être constituées de haies vives denses, doublées ou non d'un grillage.

La hauteur totale de la clôture sera de 2,0 mètres minimum.

## **ARTICLE AUX 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

L'annexe 2 précise les besoins en matière de places de stationnement.

## **ARTICLE AUX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Lors de toute construction ou aménagement, le projet s'efforcera de préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain.

La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue.

Les éléments paysagers repérés sur le règlement graphique au titre du L123-1-5-III-2° doivent être conservés dans les conditions définies dans les chapitres 2 et 3 au titre V du présent règlement. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

A toute demande de permis de construire ou d'aménager, le demandeur devra joindre un relevé du terrain indiquant l'emplacement des arbres, mares haies et des autres éléments paysagers existants, en précisant les éléments conservés et ceux qui seront abattus / détruits / modifiés dans le cadre du projet.

Les nouvelles plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste d'essences locales mentionnées l'annexe 3 du présent règlement.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure à l'annexe 4 du présent règlement, est interdite.

### **SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE AUX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

### **SECTION IV : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES & D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

#### **ARTICLE AUX 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement.

#### **ARTICLE AUX 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.



# TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES



# CHAPITRE 1 : ZONE A

## CARACTERE DU SECTEUR (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

*La zone A est une zone agricole. La valeur agronomique et biologique des sols la caractérise.*

*Cette zone est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou écologique des terres agricoles. Elle est destinée aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif. Elle peut permettre à certaines conditions la diversification de l'activité des exploitations agricoles.*

*La zone A comprend un **secteur Ap**, espace agricole à protéger en raison de son intérêt paysager et un **secteur de taille et de capacité limitées Ax**, qui correspond à des sites accueillant des activités économiques autres que l'agriculture isolés au sein de l'espace agricole et le **secteur Axi** qui correspond à un projet de silo de stockage lié à l'activité agricole et à un projet d'unité de méthanisation.*

## SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone A, Ap, Ax et Ax1 sont interdits tous les modes d'occupation du sol et notamment les constructions quelle que soit leur destination à l'exception des constructions et installations nécessaires et liées à l'exploitation agricole et des autres constructions autorisées à l'article 2.

Sont également interdits **dans la zone A et le secteur Ap** :

- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux autorisés à l'article 2 ;
- La création de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs.

Sont interdites **dans le secteur Ap, Ax et Axi** :

- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux autorisés à l'article 2 ;
- La création de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs.

Dans les secteurs soumis à des risques repérés sur le plan des risques, sont également interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le risque, notamment celles citées au chapitre 1 du titre V du présent règlement.

Dans les espaces participant à la préservation de la trame verte et bleue identifiés sur le document graphique (zones humides, abords des cours d'eau, secteurs sensibles pour la trame des milieux humides ou la connectivité des marais, secteurs sensibles pour la trame verte ou les haies stratégiques du réseau bocager), sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le respect des prescriptions citées au chapitre 2 du titre V du présent règlement.

Dans les secteurs identifiés comme Espace Boisé Classé (EBC), tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements sont interdits. Les dispositions applicables sont précisées au chapitre 2 du titre V du présent règlement.

Dans les secteurs soumis à des nuisances liées aux infrastructures routières, les occupations et utilisations du sol incompatibles avec les prescriptions citées au chapitre 4 du titre V du présent règlement sont interdites.

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de la RN13 à l'exception des cas cités au chapitre 4 « Route classée à grande circulation » du titre V du présent règlement.

Toute occupation et utilisation du sol incompatibles avec les dispositions citées dans le chapitre 4 du titre V du présent règlement concernant la conservation, la modification ou la création de voies repérées sur le document graphique au titre de l'article L123-1-5 IV 1° du Code de l'Urbanisme sont interdites.

Dans les secteurs repérés sur le document graphique comme comportant des orientations d'aménagement et de programmation, les constructions et installations incompatibles avec les orientations définies dans la pièce 3 du PLU sont interdites.

## **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Dans l'ensemble de la zone A,** sont autorisés :

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation, dans la limite d'une augmentation maximale de 50% et de 70 m<sup>2</sup> par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre de constructions existantes à condition que la reconstruction soit d'un volume au maximum égal au volume avant sinistre et que la construction d'origine ait été édiflée régulièrement ;
- Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées sur l'unité foncière ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique ;

- Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales,...) ainsi que les constructions d'intérêt collectif sous réserve d'être compatibles avec la vocation agricole de la zone ;

A l'intérieur des cônes de vue à préserver repérés au titre du L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, tout travaux et aménagements conduisant à une modification de l'aspect général du site, notamment la transformation ou la démolition d'éléments existants du site sont autorisés sous réserve qu'elles ne conduisent à altérer significativement son caractère ouvert et paysager.

Dans les secteurs soumis à des risques repérés sur le plan des risques, sont seulement autorisées les occupations et utilisations du sol compatibles avec les prescriptions citées au chapitre 1 du titre V du présent règlement.

Dans les espaces participant à la préservation de la trame verte et bleue identifiés sur le document graphique (zones humides, abords des cours d'eau, secteurs sensibles pour la trame des milieux humides ou la connectivité des marais, secteurs sensibles pour la trame verte ou les haies stratégiques du réseau bocager), sont uniquement autorisées les occupations et utilisations du sol sous réserve d'être compatibles avec les prescriptions citées au chapitre 2 du titre V du présent règlement.

Dans les secteurs identifiés comme Espace Boisé Classé (EBC), toute occupation et utilisation du sol sont autorisées sous réserve de respecter l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme comme précisé dans le chapitre 2 au titre V du présent règlement.

Dans les secteurs soumis à des nuisances liées aux infrastructures routières, seules les occupations et utilisations du sol compatibles avec les prescriptions citées au chapitre 4 du titre V du présent règlement sont autorisées.

Toute occupation et utilisation du sol sur les terrains concernés par les voies à conserver, modifier ou à créer repérées sur le document graphique au titre de l'article L123-1-5 IV 1° du Code de l'Urbanisme sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec les dispositions citées dans le chapitre 4 du titre V du présent règlement.

Dans les secteurs repérés sur le document graphique comme comportant des orientations d'aménagement et de programmation, les constructions et aménagements sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec les orientations définies dans la pièce 3 du PLU.

**Dans la zone A, à l'exception du secteur Ax et Axi,** sont autorisés sous les conditions suivantes :

- Le changement de destination des constructions au titre du L123-1-5-II 6° du CU, sous réserve de ne pas compromettre l'intérêt architectural et patrimonial du bâtiment, l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et dans les conditions définies à l'annexe 5.

**Dans l'ensemble de la zone A, à l'exception des secteurs Ax et Ap,** sont autorisés aux conditions suivantes :

- Les constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances.

**Dans la zone A, à l'exception des secteurs Ax, Axi et Ap,** sont autorisés aux conditions suivantes :

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation à condition:
  - Qu'elle soit destinée au logement des personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation ;
  - Qu'elle soit implantée à une distance maximale de 100 mètres du siège d'exploitation ;
  - Qu'elle dispose d'un accès commun avec l'exploitation.
- Les annexes (garage, abri...) et les piscines enterrées à condition :
  - d'être liées à une habitation existante,
  - de ne pas dépasser une superficie de 40 m<sup>2</sup> et une hauteur maximale de 3,5 mètres,
  - de respecter une distance maximale de 30 mètres par rapport à la construction principale.
- Les aires naturelles de camping si elle est liée à la diversification de l'activité agricole existante,
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation sous réserve d'être compatibles avec le Schéma Départemental des carrières.

**Dans le secteur Ax uniquement,** sont autorisés :

- Les utilisations du sol (ex : stockages, stationnement) sous réserve qu'elles soient liées à une activité économique existante ;
- Une augmentation de 300m<sup>2</sup> de l'emprise au sol globale par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLU est autorisée sous la forme d'extensions ou de nouvelles constructions, à condition que celles-ci soient liées et nécessaires à l'activité existante.

**Dans le secteur Axi uniquement,** sont autorisés :

- Les constructions à usage agricole, industriel et de bureaux liées au silo de stockage du secteur Axi de Carquebut et à l'unité de méthanisation du secteur Axi de Picauville.

## **ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **3.1 - Accès**

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être

autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### **3.2 - Voie de circulation**

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créés doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères

## **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

### **4.1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

### **4.2 - Assainissement - Eaux usées**

Dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif, le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur. De plus, ces dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif si celui-ci venait à être réalisé.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Les installations industrielles et artisanales ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformes aux dispositions réglementaires en vigueur.

### **4.3 - Assainissement - Eaux pluviales**

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, devront être privilégiées.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

#### **4.4 - Autres réseaux (électricité, téléphone, fibre optique)**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

#### **4.5 - Collecte des déchets ménagers**

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

### **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Non règlementé.

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

#### **Dans la zone A, pour les constructions agricoles :**

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 10 mètres des voies existantes.

Toutefois, des implantations différentes sont possibles lorsque le projet avoisine une construction existante, en bon état, ou dans le cadre d'une mise aux normes d'un bâtiment d'exploitation agricole existant, qui serait édifiée avec un retrait différent.

#### **Dans la zone A, Ax, Ax1 et Ap, pour les autres constructions :**

Les constructions et extensions des constructions existantes doivent être édifiées à l'alignement ou avec un retrait minimal de 1 mètre par rapport aux voies existantes.

Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées ...), peuvent ne pas respecter les règles précédentes sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

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

##### **Pour les constructions à usage agricole**

Les constructions doivent être édifiées, à une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 4 mètres de la limite, à l'exception des constructions d'une hauteur égale ou inférieure à 5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, pour lesquelles l'implantation en limite séparative est également possible.

Toutefois, tout point des bâtiments doit être à une distance des limites des zones urbaines et à urbaniser d'au moins 20 mètres. Les installations classées pour la protection de l'environnement devront respecter la réglementation en vigueur.

##### **Pour les autres constructions**

Les constructions doivent être édifiées soit sur la limite séparative, soit en observant une marge de reculement au moins égale à 4 mètres, cette distance étant comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et la limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

Pour des constructions existantes avant la date d'approbation du PLU, la marge de reculement existante peut être réduite de 0,3m pour l'amélioration des performances énergétiques.

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

Non règlementé.

#### **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

Non règlementé.

#### **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

##### **Définition de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

### **Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions, mesurée depuis le terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder 9 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 15 mètres pour les autres constructions à l'exception des annexes. La hauteur des annexes (garage, abri...) ne devra pas dépasser 3,5 mètres.

Dans le secteur Axi, la hauteur est limitée à 40 mètres.

L'alinéa précédent ne s'applique pas aux constructions liées aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ou à l'aménagement des constructions existantes dont la hauteur excède celle autorisée.

### **Adaptation au relief du terrain et aux constructions existantes**

Si la nouvelle construction est accolée à une construction existante d'une hauteur plus importante, elle pourra avoir une hauteur supérieure à celle autorisée dans la limite de celle de la construction voisine existante.

L'aménagement et les extensions des constructions existantes sont autorisés à la même hauteur que le bâtiment initial.

Pour les constructions intégrées dans un corps de ferme (traditionnel ou contemporain), il pourra être autorisé une hauteur différente pour assurer une bonne intégration au sein de l'ensemble bâti.

Dans le cas d'un terrain d'assiette en pente, il sera permis un dépassement pour une partie de la construction à condition que la hauteur maximale soit respectée au niveau de la partie médiane de la construction (moitié de la panne faîtière pour la plupart des constructions).

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **11.1 - Dispositions générales**

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

Lorsque des constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti traditionnel (îlot, hameau) présentent des caractéristiques communes qualitatives (couleur de façade, forme ou couleur

de toiture, clôture), elles seront a priori à reprendre par la nouvelle construction ou le nouvel aménagement et pourront être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Est interdit en façade, clôture, toiture, etc. :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc.).
- L'emploi de matériaux constituant une imitation d'un autre (PVC imitant le bois, fausses pierres, toutes formes de pastiche, etc.)
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibro-ciment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc...

En raison de leur caractère particulier, les équipements publics et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont tenus de respecter que les dispositions générales du présent article.

Les interventions portant sur des constructions et éléments repérés au titre de l'article L123-1-5-III 2° du CU devront respecter les prescriptions définies dans le chapitre 3 du titre V du présent règlement.

A l'intérieur des cônes de vue à préserver repérés au titre du L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, les nouvelles constructions devront prendre en compte la perception depuis l'origine du point de vue, en particulier les vues en surplomb, à travers un traitement adéquat des façades et toitures. Les éventuels aménagements et plantations devront être conçus pour préserver le caractère ouvert et l'intérêt paysager de ces espaces. Ils pourront être refusés si leur impact paysager n'est pas justifié au regard de leur nécessité.

### **11.2 – Constructions agricoles et industrielles**

Les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage dans lequel elles sont situées, notamment à travers leur volume, leur architecture, les matériaux et couleurs employés. L'implantation des constructions tiendra compte et recherchera la cohérence avec l'orientation des haies, chemins, limites d'exploitation, alignements plantés et autres constructions implantées dans l'environnement proche.

L'ensemble d'une même construction (façades et toitures) doit être traité avec le même soin et présenter une harmonie d'ensemble. Elle devra présenter une simplicité des volumes.

Les teintes sombres seront préférées sur les bâtiments se détachant sur un arrière-plan boisé et les plus claires au sein des secteurs agricoles plus ouverts.

### **11.3 - Implantations, volumes, façades et toitures des autres constructions nouvelles et des extensions**

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit.

Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural. Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à cette partie du Cotentin est interdit.

Le choix de l'aspect et des teintes employés en façade doivent s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours. Ce choix s'appuiera sur la fiche dédiée aux couleurs et matériaux du guide de recommandations architecturales annexé au présent règlement.

Les formes de toitures seront simples et adaptées à leur contexte (toitures des bâtiments mitoyens, perception depuis l'espace public, insertion dans le paysage, etc.).

En règle générale, les toitures seront composées de deux versants principaux dont la pente sera comprise entre 35° et 50°.

La couverture des constructions des habitations et des bâtiments annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat (matériaux similaires par leur taille, leur aspect et leur teinte aux couvertures d'ardoises naturelles en règle générale, plus ponctuellement de tuiles mécaniques). Les volumes et bâtiments annexes pourront recevoir d'autres types de couverture (aspect zinc, vitrages pour les vérandas, etc.).

Les châssis de toit doivent être intégrés dans le rampant de la toiture.

#### **11.4 - Ouvertures et percements**

La composition des portes, des surfaces vitrées, la partition des carreaux, doivent respecter l'unité et la composition de la façade. Les dessins des menuiseries et des volets doivent présenter une cohérence sur l'ensemble du bâtiment, et obligatoirement une unité sur une même façade (harmonie de dessins, type & couleurs).

Les finitions de type blanc brillant sont interdites pour les volets et les portes d'entrées et de garages pleines.

#### **11.5 - Interventions sur le bâti ancien**

En cas d'interventions sur le bâti ancien, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.). Les travaux devront également rechercher la cohérence avec le type architectural caractérisant l'édifice (maison rurale, bâti agricole traditionnel, architecture de la Reconstruction, villa balnéaire, etc.).

Les extensions seront conçues en cohérence avec le bâti existant. Les surélévations sont autorisées sous réserve d'un traitement architectural soigné et de maintenir la lecture du volume initial.

La suppression ou la condamnation maçonnée d'une ouverture, la création de lucarnes ou de châssis de toit, ainsi que les nouveaux percements sont autorisés sous réserve d'être cohérents avec les caractéristiques typologiques du bâtiment et ne pas rompre la logique de composition (symétrie / asymétrie notamment) et les rapports pleins/vides de la façade/de la toiture. Les menuiseries devront être choisies en cohérence avec les menuiseries existantes (couleur, proportions, aspect extérieur).

#### **11.6 - Eléments techniques et dispositifs liés aux nouvelles technologies et à l'exploitation des énergies renouvelables**

Les ouvrages et petites constructions techniques doivent être prévus dès la conception et être intégrés de manière satisfaisante dans la construction.

Les capteurs solaires, les éoliennes domestiques, les antennes paraboliques et autres dispositifs similaires devront être implantés le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis pour s'intégrer au mieux dans leur contexte.

Les capteurs solaires devront s'intégrer dans la composition générale du bâtiment sur lequel ils sont implantés : rythme et positions des ouvertures, proportions, etc. Ils seront en règle générale regroupés ou dans le prolongement des ouvertures en façade. Dans le cas de bâtiments neufs ou présentant un intérêt architectural significatif, ils devront être intégrés dans le rampant de la toiture.

Les containers à déchets et les citernes de récupération des eaux pluviales ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public.

### 11.7 - Clôtures

Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, devront toujours être en harmonie et en continuité avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant. Il est prescrit dans ce qui suit plusieurs types de clôtures, adaptés en règle générale à leur situation. Néanmoins, le choix dans ces différents traitements pourra être limité lorsque des caractéristiques particulières du site du projet ou la sensibilité environnementale ou patrimoniale du cadre bâti et paysager le justifie. A l'inverse, d'autres types de traitement pourront être autorisés lorsqu'ils sont justifiés et motivés en termes d'harmonie avec le paysage environnant et en termes de continuité avec le bâti que la clôture accompagne.

Les clôtures des parcelles bâties seront d'une hauteur maximale de 2 m par rapport au terrain naturel. Une hauteur plus importante peut néanmoins être autorisée pour la préservation des caractéristiques patrimoniales et/ou d'un relief particulier.

Dans tous les cas, sont interdits :

- L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates
- L'emploi de plaques de béton
- Les finitions blanches brillantes.

La conservation des clôtures et murs anciens existants sera recherchée. Elle pourra être imposée dans le cas de murs rattachés à un bâtiment protégé au titre du L123-1-5-III 2°. Les accès créés dans les clôtures et murs anciens existants devront avoir un traitement architectural de qualité et cohérent avec leurs caractéristiques.

En limite sur la voie publique, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Muret enduit ou réalisé en pierre de pays d'une hauteur maximale de 80 cm par rapport à la rue. Ce muret peut être un mur-bahut, surmonté d'un ouvrage à claire-voie non plein, d'un barreaudage simple, de lisses peintes ou en matériau teinté dans la masse, ou d'un grillage de couleur sombre. Il peut être doublé d'une haie arbustive d'essences locales, et doit obligatoirement l'être dans le cas d'un grillage.
- Aucune clôture.
- Dans les secteurs diffus peu denses ou à proximité immédiate des espaces agricoles et naturels, sont en plus autorisés les haies arbustives composées d'essences locales, doublées

ou non d'un grillage de couleur sombre, les panneaux en bois tressés et les lisses normandes, et les clôtures « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.

En limite séparative avec une autre propriété bâtie, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Mur plein réalisé en terre ou en pierre de pays ou en terre, doublé ou non d'une haie arbustive composée d'essences locales
- Haie arbustive composée d'essences locales, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre ou d'une clôture de type agricole
- Panneaux en bois tressés, lisse, clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc
- Aucune clôture.

En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Murs pleins traditionnels en terre ou en pierre de pays
- Haie arbustive composée de plusieurs essences locales, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre, qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune
- Clôture de type agricole, lisse
- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc
- Aucune clôture.

Dans les secteurs concernés par un risque de submersion marine, les clôtures constituant un obstacle problématique à la libre évacuation des eaux sont interdites.

## **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques. Les places demandées seront fonction du projet, voir annexe 2, cependant, des adaptations seront possibles en fonction de la teneur du projet et de ses contraintes.

## **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager (essences exotiques ou invasives, inadaptation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère, etc.).

La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue.

Dans le cas de projet de changement de destination de bâtiments repérés sur le document graphique au titre de l'article L123-1-5-II 6°, les aménagements liés aux nouvelles activités devront être sobres, limités en surface et adaptés à leur contexte patrimonial et paysager.

Les éléments paysagers repérés sur le règlement graphique au titre du L123-1-5-III-2° doivent être conservés dans les conditions définies dans les chapitres 2 et 3 au titre V du présent règlement. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

A toute demande de permis de construire ou d'aménager, le demandeur devra joindre un relevé du terrain indiquant l'emplacement des arbres, mares, haies et des autres éléments paysagers existants, en précisant les éléments conservés et ceux qui seront abattus / détruits / modifiés dans le cadre du projet.

Les nouvelles plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste d'essences locales mentionnées l'annexe 3 du présent règlement.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure à l'annexe 4 du présent règlement, est interdite.

### **SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non règlementé.

### **SECTION IV : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES & D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

#### **ARTICLE A 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement.

Le cahier de recommandations architecturales et paysagères contient des conseils pour intégrer ces enjeux dans les futures constructions et aménagements.

#### **ARTICLE A 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.



# TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES



# CHAPITRE 1 : ZONE N

## **CARACTERE DU SECTEUR (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)**

*La zone N est une zone naturelle et forestière, comprenant les secteurs du territoire communal équipés ou non, 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 activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.*

*Cette zone est destinée à être protégée, dans la mesure où elle identifie des entités naturelles et paysagères structurant le territoire intercommunal et notamment les sites Natura 2000 et le site classé. La valeur écologique, les atouts paysagers et les ambiances de ces espaces naturels sont à protéger.*

*Cette zone comprend plusieurs secteurs :*

- **Un secteur Nr1**, qui correspond aux espaces naturels les plus sensibles d'un point de vue environnemental (zone Natura 2000...); Pour les communes concernées par la loi Littoral, ils constituent des espaces remarquables au sens de cette loi.
- **Un secteur Nr2** qui correspond sur les communes littorales à des espaces agricoles et/ou partiellement bâti ayant une forte sensibilité patrimoniale et paysagère, et constituant à ce titre des espaces remarquables au sens de la loi Littoral ;
- **Un secteur Nr3**, qui correspond à un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL), où les extensions limitées des constructions à usage d'activités économiques sont autorisées.
- **Un secteur Nf** qui correspond au périmètre de protection rapproché autour du forage du Tiers à Amfreville. Les arrêtés de déclaration d'utilité publique sont annexés au PLU (Pièce 5.5) ;
- **Un secteur Nm** qui correspond à la partie du domaine public maritime non compris dans les sites NATURA 2000.
- **Un secteur NI**, qui correspond aux espaces proches du rivage hors agglomération et hors espaces remarquables ; Il comprend un sous-secteur NI1 qui correspond à un secteur en continuité de Ravenoville-plage présentant un caractère stratégique pour le développement de cette station balnéaire et la gestion du risque submersion à l'échelle du littoral de la Communauté de communes. Dans ce sous-secteur, le règlement interdit les constructions et aménagement pouvant limiter une évolution cohérente de cet espace dans le futur
- **Un secteur Np**, qui correspond aux grands ensembles patrimoniaux (châteaux, manoirs...). Il fonctionne en lien avec un **sous-secteur de taille et de capacité limitée Np1**, où les nouvelles constructions et extensions en lien avec des projets de réhabilitations de ces ensembles sont autorisées ;
- **Un secteur Nt**, qui correspond à l'emprise des campings.
- **Un secteur Ne**, qui correspond aux jardins, parkings et autres espaces publics non compris dans les espaces agglomérés des bourgs

## **SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Dans l'ensemble de la zone N**, sont interdits tous les modes d'occupation du sol et notamment les constructions quelle que soit leur destination à l'exception des constructions et installations autorisées à l'article N 2.

Dans la bande de 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage, sont interdits tous les modes d'occupation du sol à l'exception des constructions et installations précisées à l'article N 2.

Dans les secteurs soumis à des risques repérés sur le plan des risques, sont également interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le risque, notamment celles citées au chapitre 1 du titre V du présent règlement.

Dans les espaces participant à la préservation de la trame verte et bleue identifiés sur le document graphique (zones humides, abords des cours d'eau, secteurs sensibles pour la trame des milieux humides ou la connectivité des marais, secteurs sensibles pour la trame verte ou les haies stratégiques du réseau bocager), sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le respect des prescriptions citées au chapitre 2 du titre V du présent règlement.

Dans les secteurs identifiés comme Espace Boisé Classé (EBC), tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements sont interdits. Les dispositions applicables sont précisées au chapitre 2 du titre V du présent règlement.

Dans les secteurs soumis à des nuisances liées aux infrastructures routières, les occupations et utilisations du sol incompatibles avec les prescriptions citées au chapitre 4 du titre V du présent règlement sont interdites.

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de la RN13 à l'exception des cas cités au chapitre 4 « Route classée à grande circulation » du titre V du présent règlement.

Toute occupation et utilisation du sol incompatibles avec les dispositions citées dans le chapitre 4 du titre V du présent règlement concernant la conservation, la modification ou la création de voies repérées sur le document graphique au titre de l'article L123-1-5 IV 1° du Code de l'Urbanisme sont interdites.

Dans les secteurs repérés sur le document graphique comme comportant des orientations d'aménagement et de programmation, les constructions et installations incompatibles avec les orientations définies dans la pièce 3 du PLU sont interdites.

### **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans la bande des 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage, sont autorisées les constructions ou installations si elles sont nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant

la proximité immédiate de l'eau, et notamment les ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables.

**Dans l'ensemble de la zone N, sous condition d'être conforme pour les secteurs Nm et Nr1 dans les espaces inclus dans le Domaine Public Maritime avec les dispositions régissant celui-ci, ainsi que pour le secteur Nf avec les activités interdites et réglementées à l'intérieur du périmètre de protection rapproché du captage :**

- Les aménagements destinés à favoriser la protection ou la conservation des espaces et milieux naturels ;
- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible
- Les équipements publics et d'intérêt collectif et les installations s'ils sont nécessaires à la mise en place des divers réseaux ;
- La création ou l'extension des installations liées aux équipements d'infrastructure à condition que la préservation des sites et des paysages soit assurée ;
- Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages strictement nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile, au fonctionnement des services publics portuaires autres que les ports de plaisance, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative ;
- Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées sur l'unité foncière ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique ;

A l'intérieur des cônes de vue à préserver repérés au titre du L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, tout travaux et aménagements conduisant à une modification de l'aspect général du site, notamment la transformation ou la démolition d'éléments existants du site sont autorisés sous réserve qu'elles ne conduisent à altérer significativement son caractère ouvert et paysager.

Dans les secteurs soumis à des risques repérés sur le plan des risques, sont seulement autorisées les occupations et utilisations du sol compatibles avec les prescriptions citées au chapitre 1 du titre V du présent règlement.

Dans les espaces participant à la préservation de la trame verte et bleue identifiés sur le document graphique (zones humides, abords des cours d'eau, secteurs sensibles pour la trame des milieux humides ou la connectivité des marais, secteurs sensibles pour la trame verte ou les haies stratégiques

du réseau bocager), sont uniquement autorisées les occupations et utilisations du sol sous réserve d'être compatibles avec les prescriptions citées au chapitre 2 du titre V du présent règlement.

Dans les secteurs identifiés comme Espace Boisé Classé (EBC), toute occupation et utilisation du sol sont autorisées sous réserve de respecter l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme comme précisé dans le chapitre 2 au titre V du présent règlement.

Dans les secteurs soumis à des nuisances liées aux infrastructures routières, seules les occupations et utilisations du sol compatibles avec les prescriptions citées au chapitre 4 du titre V du présent règlement sont autorisées.

Toute occupation et utilisation du sol sur les terrains concernés par les voies à conserver, modifier ou à créer repérées sur le document graphique au titre de l'article L123-1-5 IV 1° du Code de l'Urbanisme sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec les dispositions citées dans le chapitre 4 du titre V du présent règlement.

Dans les secteurs repérés sur le document graphique comme comportant des orientations d'aménagement et de programmation, les constructions et aménagements sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec les orientations définies dans la pièce 3 du PLU.

**Dans toute la zone N à l'exception des secteurs Nm, Nf, Nr1 et Nr2,** sont également autorisés :

- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation, dans la limite d'une augmentation maximale de 30% et de 40 m<sup>2</sup> par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ;
- Les annexes (garage, abri...) à condition :
  - d'être liées à une habitation existante,
  - de ne pas dépasser une superficie de 40 m<sup>2</sup> et une hauteur maximale de 3,5 mètres,
  - de respecter une distance maximale de 30 mètres par rapport à la construction principale.

**Dans toute la zone N à l'exception des secteurs Nr1, Nr2, Ne, Nt, Nf et Np1,** sont également autorisés :

- Le changement de destination des constructions au titre du L123-1-5-II 6° du CU, sous réserve de ne pas compromettre l'intérêt architectural et patrimonial du bâtiment, l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et dans les conditions définies à l'annexe 5.

**Dans toute la zone N à l'exception des secteurs Nr1,** sont autorisés :

- La reconstruction à l'identique après sinistre de constructions existantes à condition que la reconstruction soit d'un volume au maximum égal au volume avant sinistre et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.

**Dans le secteur Nr2 uniquement,** sont de plus autorisés :

- A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
  - les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher,

-dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.

- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L341-1 et L341-2 du Code de l'environnement.

**Dans le secteur Nr3 uniquement**, sont de plus autorisés :

- La réfection des bâtiments existants et l'extension des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques dans la limite de 30% de la surface de plancher du bâtiment à la date d'approbation du PLU et sous réserve qu'elle soit strictement liées et nécessaires à l'activité économique

**Dans le secteur NI uniquement, à l'exclusion du sous-secteur NI1**, sont de plus autorisés :

- Une augmentation de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU de 30% maximum pour les constructions à usage agricole existante ;
- Les nouvelles constructions à usage agricole sous réserve d'être compatible avec les dispositions de la loi Littoral concernant les Espaces Proches du Rivage ;
- Le changement de destination vers un usage agricole des constructions existantes.

**Dans le secteur Np et le sous-secteur Np1 uniquement**, sont de plus autorisés :

- L'aménagement et la restauration des bâtiments anciens,
- Les aménagements et installations liés et nécessaires au fonctionnement des activités existantes sur le lieu ou créer concomitamment, sous réserve d'une parfaite intégration paysagère.

**Dans le sous-secteur Np1** sont autorisés :

- Les constructions nouvelles liées et nécessaires au fonctionnement de l'activité touristique, dans la limite maximum de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de 6 mètres de hauteur, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLU, et sous réserve d'une parfaite intégration paysagère et architecturale.

**Dans le secteur Nt uniquement** :

- L'extension des constructions existantes dans la mesure de 30% de la surface de plancher du bâtiment à la date d'approbation du PLU et sous réserve qu'elle soit strictement liées et nécessaires à l'activité de camping ;
- Le camping et le caravanage ;
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs;
- Les aménagements liés et nécessaires à l'activité de camping en accord avec la loi Littoral.

**Dans le secteur Ne uniquement :**

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE****3.1 - Accès**

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

**3.2 - Voie de circulation**

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créés doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères

**ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

**4.1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression

présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

#### **4.2 - Assainissement - Eaux usées**

Dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif, le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur. De plus, ces dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif si celui-ci venait à être réalisé.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Les installations industrielles et artisanales ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformes aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### **4.3 - Assainissement - Eaux pluviales**

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, devront être privilégiées.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

#### **4.4 - Autres réseaux (électricité, téléphone, fibre optique)**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

#### **4.5 - Collecte des déchets ménagers**

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

**ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Non règlementé.

**ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****Dans la zone NI et Nr1, pour les constructions agricoles :**

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 10 mètres des voies existantes.

Toutefois, des implantations différentes sont possibles lorsque le projet avoisine une construction existante, en bon état, ou dans le cadre d'une mise aux normes d'un bâtiment d'exploitation agricole existant, qui serait édifiée avec un retrait différent.

**Dans le reste de la zone N, pour les autres constructions :**

Les constructions et extensions des constructions existantes doivent être édifiées à l'alignement ou avec un retrait minimal de 1 mètre par rapport aux voies existantes.

Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées ...), peuvent ne pas respecter les règles précédentes sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

**ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****Pour les constructions à usage agricole**

Les constructions doivent être édifiées, à une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 4 mètres de la limite, à l'exception des constructions d'une hauteur égale ou inférieure à 5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, pour lesquelles l'implantation en limite séparative est également possible.

Toutefois, tout point des bâtiments doit être à une distance des limites des zones urbaines et à urbaniser d'au moins 20 mètres. Les installations classées pour la protection de l'environnement devront respecter la réglementation en vigueur.

**Pour les autres constructions**

Les constructions doivent être édifiées soit sur la limite séparative, soit en observant une marge de reculement au moins égale à 4 mètres, cette distance étant comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et la limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

Pour des constructions existantes avant la date d'approbation du PLU, la marge de reculement existante peut être réduite de 0,3m pour l'amélioration des performances énergétiques.

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

Non règlementé.

#### **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

Dans l'ensemble de la zone à l'exception du sous-secteur Np1, l'emprise au sol n'est pas règlementée.

Dans le sous-secteur Np1 uniquement, l'augmentation de l'emprise au sol par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLU ne pourra excéder 200 m<sup>2</sup>.

#### **ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

##### **Définition de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

##### **Hauteur maximale des constructions**

Dans l'ensemble de la zone à l'exception du sous-secteur Np1 :

La hauteur des constructions, mesurée depuis le terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder 15 mètres pour les constructions à usage agricole et 9 mètres pour les constructions à usage d'habitation.

Dans le sous-secteur Np1 uniquement, la hauteur ne pourra excéder 6 mètres de hauteur.

L'alinéa précédent ne s'applique pas aux constructions liées aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ou à l'aménagement des constructions existantes dont la hauteur excède celle autorisée.

##### **Adaptation au relief du terrain et aux constructions existantes**

Si la nouvelle construction est accolée à une construction existante d'une hauteur plus importante, elle pourra avoir une hauteur supérieure à celle autorisée dans la limite de celle de la construction voisine existante.

L'aménagement et les extensions des constructions existantes sont autorisés à la même hauteur que le bâtiment initial.

Pour les constructions intégrées dans un corps de ferme (traditionnel ou contemporain), il pourra être autorisé une hauteur différente pour assurer une bonne intégration au sein de l'ensemble bâti.

Dans le cas d'un terrain d'assiette en pente, il sera permis un dépassement pour une partie de la construction à condition que la hauteur maximale soit respectée au niveau de la partie médiane de la construction (moitié de la panne faîtière pour la plupart des constructions).

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **11.1 - Dispositions générales**

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

Lorsque des constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti traditionnel (îlot, hameau) présentent des caractéristiques communes qualitatives (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture), elles seront a priori à reprendre par la nouvelle construction ou le nouvel aménagement et pourront être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Est interdit en façade, clôture, toiture, etc. :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc.).
- L'emploi de matériaux constituant une imitation d'un autre (PVC imitant le bois, fausses pierres, toutes formes de pastiche, etc.)
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibro-ciment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc...

En raison de leur caractère particulier, les équipements publics et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont tenus de respecter que les dispositions générales du présent article.

A toute demande de permis de construire ou d'aménager, le demandeur devra joindre un relevé du terrain indiquant l'emplacement des éléments du patrimoine rural et urbain (fontaines, fours à pain, puits, etc). Le projet d'aménagement ou de construction devra préserver ces éléments du patrimoine.

Les interventions portant sur des constructions et éléments repérés au titre de l'article L123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme devront respecter les prescriptions définies dans le chapitre 3 du titre V du présent règlement.

A l'intérieur des cônes de vue à préserver repérés au titre du L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, les nouvelles constructions devront prendre en compte la perception depuis l'origine du point de vue,

en particulier les vues en surplomb, à travers un traitement adéquat des façades et toitures. Les éventuels aménagements et plantations devront être conçus pour préserver le caractère ouvert et l'intérêt paysager de ces espaces. Ils pourront être refusés si leur impact paysager n'est pas justifié au regard de leur nécessité.

### **11.2 – Constructions agricoles**

Les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage dans lequel elles sont situées, notamment à travers leur volume, leur architecture, les matériaux et couleurs employés. L'implantation des constructions tiendra compte et recherchera la cohérence avec l'orientation des haies, chemins, limites d'exploitation, alignements plantés et autres constructions implantées dans l'environnement proche.

L'ensemble d'une même construction (façades et toitures) doit être traité avec le même soin et présenter une harmonie d'ensemble. Elle devra présenter une simplicité des volumes.

Les teintes sombres seront préférées sur les bâtiments se détachant sur un arrière-plan boisé et les plus claires au sein des secteurs agricoles plus ouverts.

### **11.3 - Implantations, volumes, façades et toitures des constructions nouvelles et des extensions**

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit.

Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural. Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à cette partie du Cotentin est interdit.

Le choix de l'aspect et des teintes employés en façade doivent s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours. Ce choix s'appuiera sur la fiche dédiée aux couleurs et matériaux du guide de recommandations architecturales annexé au présent règlement.

Les formes de toitures seront simples et adaptées à leur contexte (toitures des bâtiments mitoyens, perception depuis l'espace public, insertion dans le paysage, etc.).

En règle générale, les toitures seront composées de deux versants principaux dont la pente sera comprise entre 35° et 50°.

La couverture des constructions des habitations et des bâtiments annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat (matériaux similaires par leur taille, leur aspect et leur teinte aux couvertures d'ardoises naturelles en règle générale, plus ponctuellement de tuiles mécaniques). Les volumes et bâtiments annexes pourront recevoir d'autres types de couverture (aspect zinc, vitrages pour les vérandas, etc.).

Les châssis de toit doivent être intégrés dans le rampant de la toiture.

### **11.4 - Ouvertures et percements**

La composition des portes, des surfaces vitrées, la partition des carreaux, doivent respecter l'unité et la composition de la façade. Les dessins des menuiseries et des volets doivent présenter une cohérence

sur l'ensemble du bâtiment, et obligatoirement une unité sur une même façade (harmonie de dessins, type & couleurs).

Les finitions de type blanc brillant sont interdites pour les volets et les portes d'entrées et de garages pleines.

### **11.5 - Interventions sur le bâti ancien**

En cas d'interventions sur le bâti ancien, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.). Les travaux devront également rechercher la cohérence avec le type architectural caractérisant l'édifice (maison rurale, bâti agricole traditionnel, architecture de la Reconstruction, villa balnéaire, etc.).

Les extensions seront conçues en cohérence avec le bâti existant. Les surélévations sont autorisées sous réserve d'un traitement architectural soigné et de maintenir la lecture du volume initial.

La suppression ou la condamnation maçonnée d'une ouverture, la création de lucarnes ou de châssis de toit, ainsi que les nouveaux percements sont autorisés sous réserve d'être cohérents avec les caractéristiques typologiques du bâtiment et ne pas rompre la logique de composition (symétrie / asymétrie notamment) et les rapports pleins/vides de la façade/de la toiture. Les menuiseries devront être choisies en cohérence avec les menuiseries existantes (couleur, proportions, aspect extérieur).

### **11.6 - Eléments techniques et dispositifs liés aux nouvelles technologies et à l'exploitation des énergies renouvelables**

Les ouvrages et petites constructions techniques doivent être prévus dès la conception et être intégrés de manière satisfaisante dans la construction.

Les capteurs solaires, les éoliennes domestiques, les antennes paraboliques et autres dispositifs similaires devront être implantés le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis pour s'intégrer au mieux dans leur contexte.

Les capteurs solaires devront s'intégrer dans la composition générale du bâtiment sur lequel ils sont implantés : rythme et positions des ouvertures, proportions, etc. Ils seront en règle générale regroupés ou dans le prolongement des ouvertures en façade. Dans le cas de bâtiments neufs ou présentant un intérêt architectural significatif, ils devront être intégrés dans le rampant de la toiture.

Les containers à déchets et les citernes de récupération des eaux pluviales ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public.

### **11.7 - Clôtures**

Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, devront toujours être en harmonie et en continuité avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant. Il est prescrit dans ce qui suit plusieurs types de clôtures, adaptés en règle générale à leur situation. Néanmoins, le choix dans ces différents traitements pourra être limité lorsque des caractéristiques particulières du site du projet ou la sensibilité environnementale ou patrimoniale du cadre bâti et paysager le justifie. A l'inverse, d'autres types de traitement pourront être autorisés lorsqu'ils sont justifiés et motivés en termes

d'harmonie avec le paysage environnant et en termes de continuité avec le bâti que la clôture accompagne.

Les clôtures des parcelles bâties seront d'une hauteur maximale de 2 m par rapport au terrain naturel. Une hauteur plus importante peut néanmoins être autorisée pour la préservation des caractéristiques patrimoniales et/ou d'un relief particulier.

Dans tous les cas, sont interdits :

- L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates
- L'emploi de plaques de béton
- Les finitions blanches brillantes.

La conservation des clôtures et murs anciens existants sera recherchée. Elle pourra être imposée dans le cas de murs rattachés à un bâtiment protégé au titre du L123-1-5-III 2°. Les accès créés dans les clôtures et murs anciens existants devront avoir un traitement architectural de qualité et cohérent avec leurs caractéristiques.

En limite sur la voie publique, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Muret enduit ou réalisé en pierre de pays d'une hauteur maximale de 80 cm par rapport à la rue. Ce muret peut être un mur-bahut, surmonté d'un ouvrage à claire-voie non plein, d'un barreaudage simple, de lisses peintes ou en matériau teinté dans la masse, ou d'un grillage de couleur sombre. Il peut être doublé d'une haie arbustive d'essences locales, et doit obligatoirement l'être dans le cas d'un grillage.
- Aucune clôture.
- Dans les secteurs diffus peu denses ou à proximité immédiate des espaces agricoles et naturels, sont en plus autorisés les haies arbustives composées d'essences locales, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre, les panneaux en bois tressés et les lisses normandes, et les clôtures « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.

En limite séparative avec une autre propriété bâtie, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Mur plein réalisé en terre ou en pierre de pays ou en terre, doublé ou non d'une haie arbustive composée d'essences locales
- Haie arbustive composée d'essences locales, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre ou d'une clôture de type agricole
- Panneaux en bois tressés, lisse, clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc
- Aucune clôture.

En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Murs pleins traditionnels en terre ou en pierre de pays
- Haie arbustive composée de plusieurs essences locales, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre, qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune
- Clôture de type agricole, lisse
- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc

- Aucune clôture.

Dans les secteurs concernés par un risque de submersion marine, les clôtures constituant un obstacle problématique à la libre évacuation des eaux sont interdites.

#### **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques. Les places demandées seront fonction du projet, voir annexe 2, cependant, des adaptations seront possibles en fonction de la teneur du projet et de ses contraintes.

#### **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager (essences exotiques ou invasives, inadaptation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère, etc.).

La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue.

Dans le cas de projet de changement de destination de bâtiments repérés sur le document graphique au titre de l'article L123-1-5-II 6°, les aménagements liés aux nouvelles activités devront être sobres, limités en surface et adaptés à leur contexte patrimonial et paysager.

Les éléments paysagers repérés sur le règlement graphique au titre du L123-1-5-III-2° doivent être conservés dans les conditions définies dans les chapitres 2 et 3 au titre V du présent règlement. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

A toute demande de permis de construire ou d'aménager, le demandeur devra joindre un relevé du terrain indiquant l'emplacement des arbres, mares, haies et des autres éléments paysagers existants, en précisant les éléments conservés et ceux qui seront abattus / détruits / modifiés dans le cadre du projet.

Les nouvelles plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste d'essences locales mentionnées l'annexe 3 du présent règlement.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure à l'annexe 4 du présent règlement, est interdite.

### **SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non règlementé.

## **SECTION IV : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES & D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

### **ARTICLE N 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement.

Le cahier de recommandations architecturales et paysagères contient des conseils pour intégrer ces enjeux dans les futures constructions et aménagements.

### **ARTICLE N 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.



# TITRE V – DISPOSITIONS RELATIVES AUX ELEMENTS PARTICULIERS

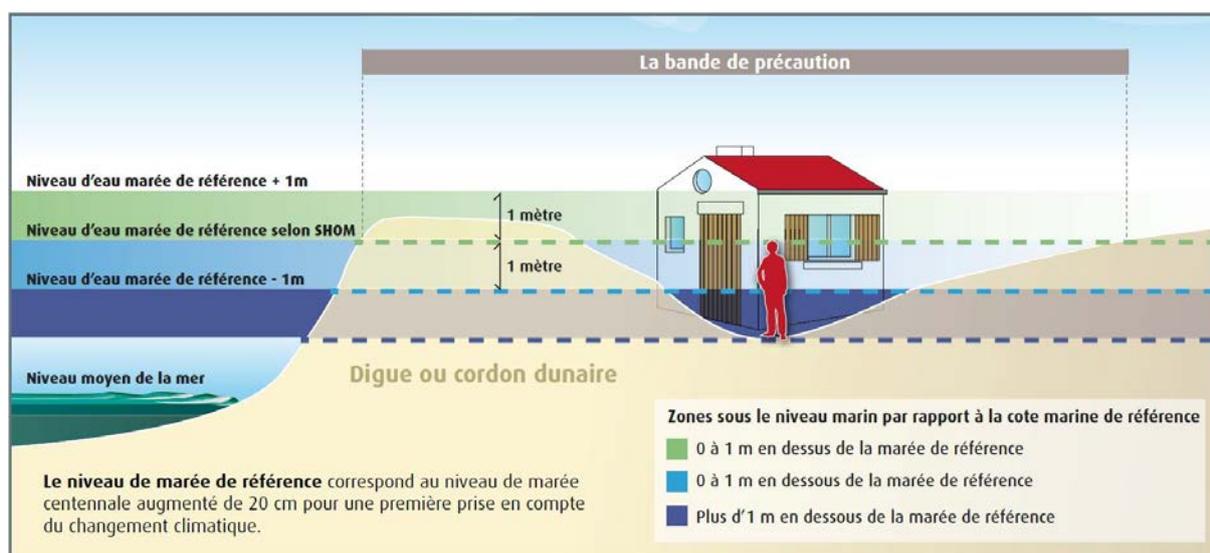


# CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES

## RISQUE DE SUBMERSION MARINE

Dans les secteurs concernés par des risques de submersion marine, les projets pourront être refusés ou assortis de prescriptions particulières (article R1-2 du Code de l'Urbanisme). Trois zones de risques ont été définies en fonction du niveau du sol par rapport au niveau marin de référence centennal :

- Plus d'un mètre au-dessous du niveau marin de référence centennal ;
- Moins d'un mètre au-dessus du niveau marin de référence centennal ;
- Entre 0 et 1 mètre au-dessous du niveau marin de référence centennal.



A ces zones s'ajoute une bande de précaution derrière les ouvrages de défense contre la mer. Ces espaces sont repérés à titre indicatif sur le document graphique à partir de l'état des connaissances. Dans cette bande de précaution, toute nouvelle construction est interdite.

Les prescriptions liées aux submersions marines et associées à chacune de ces zones sont les suivantes :

- Dans les zones situées à plus d'un mètre au-dessous du niveau marin de référence centennal :

Dans les espaces urbanisables, toutes les constructions et aménagements sont autorisés. Une simple fiche type de recommandations est jointe aux autorisations délivrées dans cette zone pour information.

- Dans les zones situées à moins d'un mètre au-dessus du niveau de référence centennal :

Dans les espaces significativement urbanisés, les constructions nouvelles pourront être autorisées à condition que soit prévu un niveau de refuge et qu'aucun sous-sol ne soit réalisé.

En dehors de ces espaces significativement urbanisés, les constructions nouvelles sont interdites. L'évolution de l'existant est autorisé, sous réserve que les constructions disposent d'un niveau de refuge et qu'aucun sous-sol ne soit réalisé.

- Dans les zones situées entre 0 et 1 mètre au-dessous du niveau marin de référence centennal :

Les constructions nouvelles sont interdites.

Dans les espaces urbanisés, les extensions de l'existant sont autorisées à condition que soit prévu un niveau de refuge et qu'aucun sous-sol ne soit réalisé.

Dans les espaces non urbanisés, les extensions d'habitation pourront être autorisées sans augmentation d'emprise au sol ; dans les autres cas, elles sont interdites.

#### **RISQUES D'INONDATION PAR DEBORDEMENT DES COURS D'EAU**

- En alea moyen a fort (hauteur de submersion supérieure à 1 m) :

Sont interdits les nouvelles constructions, les extensions, les sous-sols et les exhaussements de sol.

- En alea faible (hauteur de submersion inférieure a 1 m) :

Dans une zone non urbanisée, toutes les nouvelles constructions et les exhaussements de sol sont interdits.

Dans une zone urbanisée, les constructions devront être adaptées à l'aléa : planchers hors d'eau avec une marge de sécurité, distance minimum par rapport au cours d'eau, clôtures ne faisant pas entrave aux écoulements, emprise minimum au sol, sens des constructions qui ne font pas obstacle à l'écoulement...). Les sous-sols et les exhaussements de sol qui ne sont pas liés aux bâtiments autorisés sont également interdits.

#### **RISQUES D'INONDATION PAR REMONTEES DE NAPPES**

Dans les secteurs identifiés sur le document graphique annexe comme exposés à un risque d'inondation par remontées de nappes, les projets pourront être refusés ou assorties de prescriptions particulières, en particulier pour les installations souterraines. Trois zones de risques ont été définies en fonction de la profondeur des nappes en période de très hautes eaux :

- Faible : Risque pour les infrastructures profondes 2.5 à 5m
- Moyenne : Risque pour les sous-sols 1 à 2.5m
- Forte : Risque pour les réseaux et sous-sols 0 à 1m

- Pour les secteurs compris entre de 0 et 1 mètre (risque d'inondation des réseaux et sous-sols), sont interdits :

-les sous-sols,

-l'assainissement autonome sauf avis favorable du SPANC,

-l'infiltration des eaux pluviales dans le sol.

- Pour les secteurs compris entre 1 et 2,5 mètres (risque d'inondation des sous-sols), sont interdits :

-les sous-sols,

-l'assainissement autonome sauf avis favorable du SPANC.

#### **RISQUES DE MOUVEMENT DE TERRAIN LIE AU RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES**

L'ancien territoire de la Communauté de Communes de Sainte-Mère-Eglise est sujet pour partie à un risque de mouvement de terrain du phénomène de retrait-gonflement des argiles. Des recommandations pour la prise en compte de ce risque sont données à l'annexe 6 du présent règlement.



## CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA TRAME VERTE ET BLEUE

### ZONES HUMIDES

Les zones humides sont repérées sur le document graphique au titre du R123-11 i) du Code de l'Urbanisme sur la base de l'Atlas Régional des Zones Humides.

Toutes les constructions sont interdites, ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol, lorsqu'ils sont de nature à altérer une zone humide avérée.

En cas de projets à proximité immédiate ou chevauchant une zone humide identifiée au règlement graphique, il sera demandé de délimiter précisément la zone humide dégradée et d'estimer la perte générée en termes de biodiversité (disposition 78 du SDAGE).

La dégradation de zones humides, lorsqu'elle ne peut être évitée, fera l'objet de compensations compatibles avec les modalités définies par le SDAGE et en proportion de leurs intérêts écologique et hydraulique, afin de rechercher une équivalence patrimoniale et fonctionnelle.

### PROTECTION DES ABORDS DE COURS D'EAU

Les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol devront respecter les zones humides d'expansion de crue repérées sur le règlement graphique (cf. alinéa précédent) et dans tous les cas observer un recul minimal de 3 mètres par rapport aux cours d'eau et espaces en eau identifiés sur le document graphique.

Cette règle ne s'applique pas pour :

- Les quais et aux berges maçonnées, ainsi que pour les constructions nouvelles séparées du cours d'eau ou de l'espace en eau par une route ou un espace déjà imperméabilisé.
- Les constructions et aménagement nécessitant la proximité de l'eau
- Les équipements et aménagements publics ou d'intérêt collectif.

### SECTEURS SENSIBLES POUR LA TRAME DES MILIEUX HUMIDES OU LA CONNECTIVITE ENTRE MARAIS EST A PRESERVER

Dans les secteurs délimités au titre du L123-1-5 III 2° sur le règlement graphique comme sensibles pour la trame des milieux humides et où la connectivité entre marais est à préserver, les constructions et les aménagements sont soumis à déclaration préalable. Ils pourront être refusés ou assortis de prescriptions spéciales lorsque par leur nature, leur ampleur ou leur localisation, ils risquent de mettre en péril les corridors de zones humides et les possibilités de connexion entre marais.

## **SECTEURS SENSIBLES POUR LA TRAME VERTE OU LES HAIES STRATEGIQUES DU RESEAU BOCAGER SONT A PRESERVER**

Toute intervention dans les secteurs délimités au titre du L123-1-5 III 2° au document graphique comme sensibles pour la trame verte et où les haies stratégiques du réseau bocager sont à préserver est soumise à déclaration préalable.

La nature du propriétaire (public, privé, exploitant agricole ou non), les caractéristiques de la haie (qu'elle soit associée à une parcelle agricole, une route, un jardin, etc) ainsi que sa longueur ou sa hauteur, ne modifie pas cette obligation de déclaration.

En termes de types d'interventions, ne sont concernées par la déclaration préalable que celles de nature à détruire totalement ou partiellement une haie bocagère. Les interventions de nature détruire totalement ou partiellement une haie bocagère dans ces secteurs pourront être refusées dans les conditions définies dans la partie « Instruction des demandes d'arrachage ou d'arrachage ou d'arasement total ou partiel ». Les travaux de coupes et d'entretien qui n'ont pour effet de modifier de façon permanente ou de supprimer une haie identifiée sont autorisés et dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment des coupes d'arbres de haut jet arrivé à maturité ou malades (sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé avec des plants d'essences locales), de l'ébranchage des arbres d'émonde et de têtards et de toute intervention sur les cépées d'arbres ou d'arbustes respectant l'essouchement et assurant le renouvellement desdits végétaux.

### **Instruction des demandes d'arrachage ou d'arasement total ou partiel**

La décision d'opposition ou de non-opposition à la demande d'arrachage d'une haie ou d'arasement de talus sera prise en fonction :

- De la qualité, de la situation et de l'orientation de la haie par rapport aux enjeux écologiques, hydrauliques et paysagers ;
- De la densité des haies à proximité immédiate et de la présence de haies jouant un rôle similaire ;
- Du projet agricole ou paysager auquel est liée l'intervention : exigence fonctionnelle majeure, replantation prévue, etc.

Ainsi, les demandes d'arrachage de haie ou d'arasement de talus seront refusées si elles concernent :

- Les haies situées sur la partie basse des coteaux, à proximité du marais, et dont l'orientation ne freine pas la libre circulation des eaux (globalement parallèle à la pente) ;
- Les haies situées sur les coteaux qui permettent de lutter contre les ruissellements et la diffusion des pollutions (globalement perpendiculaire à la pente), notamment à l'aval de zones à forte pente ou peu infiltrantes en raison de la nature du sol ou du type de culture ;
- Les haies entourant les espaces urbanisés, qui contribuent à l'insertion paysagère des constructions depuis le marais ou le coteau opposé, en constituant un socle paysager devant le bâti ou un arrière-plan végétal évitant aux constructions de se détacher au sein des espaces agricoles et naturels ;
- Les haies contribuant au maintien d'un paysage bocager identitaire depuis les principaux axes de découverte du territoire, en particulier la RN13 et les grandes traversées de marais ;

- Les haies constituant les dernières continuités écologiques arborées possibles à travers des secteurs où le maillage bocager est faiblement dense ;
- Des linéaires particulièrement importants de haies, en une fois ou par accumulation vis-à-vis des demandes antérieures.

Des exceptions pourront néanmoins être admises dans les cas suivants :

- Une ou plusieurs haies à proximité immédiate jouent un rôle comparable à celle dont l'arrachage est projeté et sont ainsi à même de suppléer à son rôle écologique, hydraulique ou paysager ;
- L'arasement de talus ou l'arrachage de haies prévu est accompagné par un déplacement de talus et/ou une replantation de haies d'essences locales de linéaire et d'intérêt écologique, hydraulique ou paysager équivalents à proximité ;
- L'exigence fonctionnelle pour l'exploitation agricole ou pour les services publics ou d'intérêt collectif est sans commune mesure avec l'intérêt et/ou la longueur de la haie concernée.

En ce qui concerne les demandes d'arrachage partiel, elles pourront être autorisées quelle que soit la nature de la haie lorsqu'elles sont liées à la création d'un accès, à l'extension ou la création d'un bâtiment ou à une mise en valeur paysagère ou écologique, à l'exception des cas suivants :

- La percée créée dans la haie entraîne un impact paysager important (ex : percée visuelle depuis les marais ou un axe structurant vers un bâti ou un espace urbanisé peu qualitatif) ;
- La percée met à mal la fonction de rétention hydraulique de la haie (la demande ne pourra alors être acceptée que dans les conditions de l'alinéa précédent) ;
- La création de l'accès ou la localisation de l'extension/construction entraînant la percée dans la haie n'est pas justifiée au regard des solutions de substitution raisonnables.

Les pièces fournies dans le cadre de la demande d'autorisation devront être suffisamment précises pour pouvoir apprécier les critères et conditions définies ci-dessus.

### **ESPACES BOISES CLASSES**

Les terrains indiqués aux documents graphiques sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L. 311-1 du code forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L.130-2 du code de l'urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

**ELEMENTS VEGETAUX OU NON BATIS PROTEGES AU TITRE DU L123-1-5 III 2°**

Toute intervention portant sur les éléments du paysage ou sur les vergers et jardins identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme, ainsi que tout aménagement, modification du sol ou construction à moins de 5 mètres des éléments repérés (haies, arbres, alignement d'arbres...), sont soumis à déclaration préalable.

Les travaux de coupes et d'entretien qui n'ont pas pour effet de modifier de façon permanente ou de supprimer un élément identifié sont autorisés et dispensés de déclaration préalable.

Les interventions citées précédemment doivent respecter les prescriptions suivantes :

▪ **Pour les jardins et espaces ouverts à protéger :**

Dans les espaces repérés comme jardins et espaces ouverts à protéger, les nouvelles constructions sont interdites et les espaces jardinées en pleine terre sont à maintenir. Une exception est néanmoins admise pour les équipements et installations d'intérêt collectif et pour la construction de locaux annexes à l'habitation ou de piscine enterrée, liées à une habitation existante sur la même unité foncière, d'une hauteur maximale de 3,5 mètres, et dans la limite de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulées par unité foncière à partir de la date d'approbation du PLU (articles 1, 2, 6 et 13 de la zone U).

▪ **Pour les arbres, haies et alignements protégés :**

Les arbres, alignements d'arbres et haies protégés repérés sur le document graphiques doivent être conservés. Tout aménagement, modification du sol ou construction à moins de 5 mètres de ces éléments doit faire l'objet a minima d'une déclaration préalable. Ils pourront être refusés s'ils sont de nature à mettre en péril la pérennité de l'élément. Les opérations courantes de coupes et d'entretien ne sont pas concernées (article 13 de toutes les zones). Pour les haies, les coupes d'arbres de haut jet arrivé à maturité ou malades (sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé avec des plants d'essences locales), l'ébranchage des arbres d'émonde et de têtards et les interventions sur les cépées d'arbres ou d'arbustes respectant l'essouchement et assurant le renouvellement desdits végétaux sont considérées comme des opérations courantes dispensées de formalité.

La réduction partielle d'une haie ou d'un alignement est autorisée si l'état phytosanitaire des sujets concernés représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes, et à condition qu'il soit remplacé par un plant de même essence. Cette réduction partielle est également autorisée au sein des secteurs de projet dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation pour la création d'un accès indispensable à une parcelle ou l'aménagement d'un carrefour existant, à condition que cette intervention soit la plus limitée possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux patrimoniaux et paysagers du site.

## CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA PRESERVATION DU PATRIMOINE BÂTI

### **ELEMENTS BÂTIS PROTEGES AU TITRE DU L123-1-5 III 2°**

Au titre de l'article L123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme, certains bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial, bénéficient, par le biais du Plan Local d'Urbanisme, d'une mesure de protection particulière.

La modification des constructions existantes repérées au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du CU est soumise à déclaration préalable.

La démolition d'un élément bâti repéré ayant pour objet ou pour effet de modifier son aspect extérieur est soumise à déclaration préalable. De plus, les prescriptions suivantes leur sont applicables :

-La démolition totale ou partielle d'un bâtiment repéré est interdite. Une exception pourra néanmoins être autorisée pour des bâtiments ou parties de bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial moindre ou pour des édifices dont la rénovation pose des problèmes constructifs disproportionnés avec leur intérêt architectural et patrimonial.

-En cas d'interventions sur le bâti repéré, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.).

-Pourront être refusées les extensions, surélévation, percements, restructuration ou modifications de l'aspect extérieur qui par leur ampleur, leur nombre ou leur différenciation avec la construction d'origine conduisent à une altération significative de l'édifice ancien.

-Les éléments liés aux nouvelles technologies et à l'exploitation des énergies renouvelables doivent être intégrés de manière harmonieuse dans leur environnement. Les constructions, ouvrages, installations et travaux visant l'exploitation des énergies renouvelables ne sont autorisés en façades et toitures que sous réserve d'une intégration architecturale soignée. Le type de matériel, la localisation, le mode d'intégration et l'ampleur du dispositif devront être choisis pour garantir cet objectif. Ces dispositifs pourront être refusés sur tout ou partie du bâtiment si leur sensibilité ou leur intérêt patrimonial le justifie.

-Lorsque des murs traditionnels sont associés à la construction, ils devront être conservés. Toute intervention d'entretien se fera dans le respect des méthodes traditionnelles et de leurs caractéristiques existantes : pierres et matières utilisées, type d'appareillage, type de montage, etc. Le percement d'un nouvel accès et l'élargissement d'un accès existant dans les clôtures et les murs anciens sont limités à une intervention par entité foncière existante à la date d'approbation du PLU. Des exceptions pourront néanmoins être ponctuellement autorisées dans des circonstances particulières, liées notamment à des enjeux de sécurité civile et de mise aux normes d'accessibilité. Dans tous les cas, le nouvel accès devra avoir un traitement architectural de qualité et cohérent avec les caractéristiques du mur / de la clôture.

### **CABINES DE RAVENOVILLE AU TITRE DU L123-1-5 III 2°**

Au titre de l'article L123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme, le secteur des cabines de Ravenoville fait l'objet de prescriptions particulières afin de préserver les particularités architecturales et urbaines de cet ensemble bâti emblématique du territoire de l'ancienne CC-SME.

Dans ce secteur, seules sont autorisées les extensions limitées des constructions existantes et la construction à l'identique, à condition de contribuer à la sécurisation de la construction (rendre possible l'évacuation par l'étage, renforcer la structure bâtie par exemple). Les extensions devront présenter une couleur identique à la construction principale ou en harmonie avec cette dernière.

Les couleurs des constructions devront conforter la diversité chromatique des cabines tout en s'intégrant dans la séquence bâtie. Pour cela :

- chaque construction présentera une couleur dominante, différente de celle des constructions voisines,
- les couleurs sombres (noir, grenat, bleu nuit, etc) sont interdites,
- une bichromie sera privilégiée. Une couleur complémentaire sera privilégiée pour souligner les ouvertures/perçements (menuiserie, volets, etc) et les éléments de modénature (faux pans de bois et linteaux, lambrequins, etc.).

Les porosités entre les constructions doivent être maintenues.

Les constructions conserveront un faitage perpendiculaire à la côte.

L'évolution des constructions existantes devra pérenniser les variations de gabarits existantes dans la séquence bâtie que constituent les cabines. Pour cela, chaque cabine conservera un rapport entre la largeur de pignon proche et la hauteur de un sur deux.

Les clôtures devront être en harmonie avec les clôtures avoisinantes et/ou la construction elle-même.

### **ARCHEOLOGIE**

Les opérations d'aménagements, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de consistance des opérations (article 1 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004).

## CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX INFRASTRUCTURES ROUTIERES

---

### **INFRASTRUCTURES TERRESTRES BRUYANTES**

Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit, tels que repérés au règlement graphique, les constructions à usage d'habitation doivent respecter les normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions définies en annexe.

La RN13 fait l'objet d'un classement de catégorie 3, engendrant une bande de protection de 100 mètres de part et d'autre de l'infrastructure.

### **ROUTE CLASSEE A GRANDE CIRCULATION**

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de la RN13.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.
- aux secteurs ayant fait l'objet d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, des règles différentes compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

### **TRACE INDICATIF DE VOIRIE SIGNALÉ AU TITRE DU L123-1-5 IV 1° DU CODE DE L'URBANISME**

Au titre de l'article L123-1-5-IV 1° du Code de l'Urbanisme, certains chemins, chasses et sentes présentant un intérêt à être conservés, modifiés ou créés, bénéficient d'une mesure de protection particulière. Les occupations et utilisations du sol portant atteinte à l'objectif de conservation, modification ou création des chemins, chasses et sentes identifiées et de leurs abords (comprenant les éléments participant à leur intégration paysagère et environnementale tels que les haies et talus) pourront être interdites.

Lorsque le terrain concerné par le projet de construction et d'aménagement est traversé par un tracé indicatif de voirie identifié sur le document graphique au titre de l'article L123-1-5-IV 1° du Code de l'Urbanisme, le projet ne doit pas remettre en cause l'objectif pour lequel le tracé a été repéré.



## CHAPITRE 5 : CHANGEMENT DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES DANS LES ZONES A ET N AU TITRE DE L'ARTICLE L123-1-5-II 6°

Le changement de destination des constructions existantes est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Sous réserve de l'accord de la commission concernée, il est autorisé dans les zones et secteurs A, Ap, N, NI et Np du PLU dans les conditions définies ci-après :

### POSSIBILITES DE REAFFECTATION SELON LA VOCATION INITIALE ET LA VOCATION FUTURE

Le tableau ci-dessous précise la possibilité de changement de destination selon les vocations initiale et future :

Destination future / Destination existante	Exploitation agricole ou forestière	Habitation	Hébergement hôtelier	Bureaux	Commerce	Artisanat	Industrie	Entrepôt	Services publics ou d'intérêt collectif
<b>Exploitation agricole ou forestière</b>	Sans objet	OUI condition 1 & 2	OUI condition 1 & 2	OUI condition 1	OUI condition 1	OUI condition 1	NON	OUI condition 1	OUI condition 1
<b>Habitation</b>	OUI condition 3	Sans objet	OUI	OUI	OUI	OUI condition 3	NON	OUI	OUI
<b>Hébergement hôtelier</b>	OUI condition 3	OUI condition 2	Sans objet	OUI	OUI	OUI condition 3	NON	OUI	OUI
<b>Bureaux</b>	OUI condition 3	OUI condition 2	OUI condition 2	Sans objet	OUI	OUI condition 3	NON	OUI	OUI
<b>Commerce</b>	OUI condition 3	OUI condition 2	OUI condition 2	OUI	Sans objet	OUI condition 3	NON	OUI	OUI
<b>Artisanat</b>	OUI condition 3	OUI condition 2	OUI condition 2	OUI	OUI	Sans objet	NON	OUI	OUI
<b>Industrie</b>	OUI condition 3	NON	NON	NON	NON	OUI condition 3	Sans objet	OUI	OUI
<b>Entrepôt</b>	OUI condition 3	NON	NON	NON	OUI	OUI condition 3	NON	Sans objet	OUI
<b>Services publics ou d'intérêt collectif</b>	OUI condition 3	OUI condition 2	OUI condition 2	OUI	OUI	OUI	NON	OUI	Sans objet

Le tableau envisage tous les cas de manière exhaustive même si la présence de bâtiments relevant de ces destinations n'est pas forcément avérée en zone A et N du PLU et que certaines réaffectations sont a priori improbables. Les conditions évoquées dans le tableau sont détaillées ci-après. La condition 4 est transversale et s'applique à tous les changements de destination.

#### **CONDITION 1 : IMPORTANCE DU BATIMENT POUR L'ACTIVITE AGRICOLE**

Le changement de destination des bâtiments à vocation agricole n'est autorisée que lorsque ceux-ci :

- ne sont plus utiles à l'exploitation agricole
- ne peuvent pas être repris à court ou moyen terme pour l'exploitation agricole (en fonction des pratiques et exigences fonctionnelles connues de l'activité agricole sur le secteur)
- ne constitueraient pas par leur réaffectation une gêne significative pour les pratiques des activités ou une menace pour la pérennité à terme d'un siège d'exploitation.

#### **CONDITION 2 : COMPATIBILITE D'UNE NOUVELLE HABITATION AVEC LA FONCTIONNALITE DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS**

Un changement de destination entraînant la création d'un logement ou d'un hébergement hôtelier non liée à une exploitation agricole n'est possible que dans les cas où ceux-ci n'entraînent pas un impact significatif sur l'activité agricole, sur la qualité des sites ou sur la fonctionnalité écologique des milieux naturels. Les critères suivants constituent une base d'évaluation pour garantir un impact limité :

- Absence d'exploitation agricole pérenne dans un rayon de 250m autour du projet ou présence d'au moins un logement non lié à l'exploitation entre celle-ci et le projet.
- Présence d'au moins 3 logements non liés à des exploitations agricoles dans un rayon de 150m autour du projet
- Moins de 800m<sup>2</sup> soustraits aux terres agricoles pour être rattaché comme jardin d'agrément à la construction
- Moins de 0,5 ha de terres agricoles dans un rayon de 100m autour du projet qui ne sont pas déjà à moins de 100m d'une habitation

#### **CONDITION 3 : COMPATIBILITE DE LA NOUVELLE VOCATION AVEC L'ENVIRONNEMENT NATUREL OU HABITE**

Le changement de destination vers une vocation entraînant potentiellement des nuisances pour le cadre bâti et paysager ne sera autorisé que si ces nuisances créées sont à un niveau compatible avec le voisinage. Il s'agit notamment :

- Des nuisances sonores et olfactives liés à des activités économiques ou aux déplacements motorisés qui y sont liés, dans un contexte à dominante résidentielle ou faisant l'objet d'une fréquentation de loisirs (randonnées, tourisme, etc.).

- D'impact environnemental potentiel lié à la manipulation ou au stockage de matières polluantes ou aux difficultés d'assainissement dans un contexte agricole ou naturel sensible (proximité du marais ou du littoral).
- De l'impact visuel engendré par la nouvelle activité (stockage, enseigne, aménagement des espaces extérieurs) dans des secteurs sensibles d'un point de vue paysager (cônes de vue, entrées de bourgs, coteau, abords des grands axes).

#### **CONDITION 4 : QUALITE ARCHITECTURALE DE LA CONSTRUCTION ET COMPATIBILITE DE LA NOUVELLE VOCATION AVEC SES CARACTERISTIQUES**

Le changement de destination ne sera autorisé que pour des constructions existantes constituées. Les constructions annexes de petites dimensions, les constructions précaires ou n'ayant pas à l'origine une vocation durable, ainsi que celles présentant un état de ruine avancée, ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

Pour les constructions présentant un intérêt patrimonial significatif, en particulier celles qui ont été repérés au titre du L123-1-5-III 2° sur le règlement graphique, le changement de destination pourra n'être autorisé qu'à condition d'être compatible avec le maintien de cet intérêt patrimonial et des caractéristiques architecturales de l'édifice, notamment en termes de modifications de l'aspect extérieur et de création d'ouvertures.



# ANNEXES



## ANNEXE N°1 : DEFINITIONS

**Accès** : un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

**Acrotère** : saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente.

La cote de l'acrotère est une des cotes de référence qui a été choisie pour définir la hauteur maximale des constructions, particulièrement pour les constructions comportant des toitures terrasses.

**Alignement** : l'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite entre le domaine public routier et les propriétés privées riveraines.

**Annexe** : tout édifice d'une emprise au sol maximale de 20 m<sup>2</sup>, détaché d'un bâtiment principal et non utilisé pour l'habitation (garage, atelier, abri à vélos, locaux techniques, dépendances diverses).

**Clôture** : ouvrage divisant ou délimitant un espace, servant le plus souvent à séparer deux propriétés: propriété privée et domaine public ou deux propriétés privées.

**Comble** : partie de l'espace intérieur, comprise sous les versants du toit et séparée des parties inférieures par un plancher.

**Emplacement réservé** : emplacement destiné à accueillir des équipements d'intérêt public (voirie, ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure, installations d'intérêt général, espaces verts, logement social). Toute construction ou occupation du sol non compatible avec leur destination future y est interdite.

**Emprise au sol** : rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes parties de la construction constitutives de surface hors œuvre brute et la surface de l'unité foncière.

**Espace de pleine terre** : un espace de pleine terre est un espace libre non bâti, ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Il peut être aménagé en espace vert (pelouse, plantation) mais aussi en allée de jardin non dallée ou cimentée. Les voies d'accès à la construction et l'espace dédié au stationnement des véhicules ne constituent pas des espaces de pleine terre.

**Façade** : paroi extérieure d'une construction.

**Faîtage** : arête supérieure ou partie sommitale d'un toit, formée par la rencontre de deux versants.

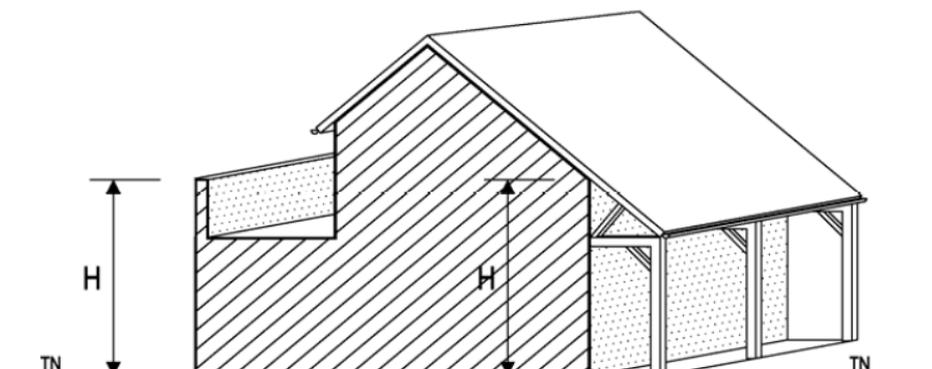
**Hauteur absolue** : hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques et superstructures compris, à l'exception des conduits de cheminée.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur absolue se mesure par la distance verticale séparant tout point de la construction du terrain naturel existant avant travaux.

**Panne faîtière** : Une panne faîtière est une panne située au sommet de la charpente. Elle supporte l'extrémité supérieure des chevrons ou des plaques de couvertures.

**Terrain d'assiette** : le terrain d'assiette est constitué par l'unité foncière, définie comme un îlot de propriété d'un seul tenant, délimité par les voies publiques et les autres propriétés qui le cernent. Le terrain d'assiette peut être constitué d'une ou plusieurs parcelles cadastrales, appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

**Hauteur de façade** : la hauteur de façade est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de la façade (jonction avec un rampant ou un acrotère).



**Hauteur maximale** : différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel avant travaux.

**Limite séparative** : limite entre propriétés privées d'une unité foncière, par opposition à la limite d'alignement.

**Parement** : matériaux de surface visible d'une construction.

**Pignon** : mur de construction dont la partie supérieure en forme de triangle supporte une toiture à deux versants.

**Reconstruction** : construction d'un immeuble en remplacement d'un autre pour le même usage.

**Restauration** : ensemble de travaux, consolidations, reconstitutions ou réfections, tendant à conserver une construction.

**En Retrait** : se dit d'un élément de construction ou d'une construction placée en arrière de l'alignement.

**Surface de plancher** : surface de plancher close et couverte, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètres. Cette surface est calculée à partir du nu intérieur pour ne pas pénaliser les efforts d'isolation par l'intérieur ou l'extérieur des bâtiments. Les aires de stationnement, les caves ou celliers, les combles et les locaux techniques sont, sous certaines conditions, exclus du calcul de la surface.

**Unité foncière** : l'unité foncière est constituée de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

L'unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU.

**Voirie** : les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée. Il doit se référer au règlement de voirie annexé au présent règlement.

## ANNEXE N°2 : BESOINS EN PLACES DE STATIONNEMENT

(Article 12 des chapitres des zones)

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
<b>HABITAT :</b>	
Constructions individuelles à usage d'habitation hors opération d'ensemble (un seul logement par construction)	1 place pour les constructions de moins de 40m <sup>2</sup> de surface de plancher et 2 places au-delà.
Opérations d'ensemble à usage d'habitation, groupes d'habitations, constructions collectives à usage d'habitations	2 places par logement <u>ou</u> 1 place par tranche commencée de 40m <sup>2</sup> de surface de plancher, plus 10 % du nombre de places réalisées avec un minimum d'au moins 1 place supplémentaire. Le nombre de places créées ne peut être inférieure à une par logement.
Foyer de personnes âgées et maison de retraite	1 place pour 250 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat – article L 123-1-3 du code de l'urbanisme	Au moins 1 place par 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>EQUIPEMENTS PUBLICS RECEVANT DU PUBLIC / CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AU SERVICE PUBLIC OU D'INTERET COLLECTIF :</b>	Nombre de places à adapter à l'usage et à la fréquentation de la construction. Des places destinées aux employés et aux visiteurs devront être prévues.
<b>ACTIVITES :</b>	
Etablissement industriel ou artisanal, Entrepôt	1 place par tranche de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher affectée à cet usage
Commerce, construction à usage de bureaux – services	1 place pour 50m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hôtel, restaurant et résidence séniors	1 place pour 30m <sup>2</sup> de surface de plancher
Camping	1 place par emplacement + 1 place par tranche de 5 emplacements sur parkings ouverts

## Les places de stationnement des automobiles réservées aux personnes à mobilité réduite

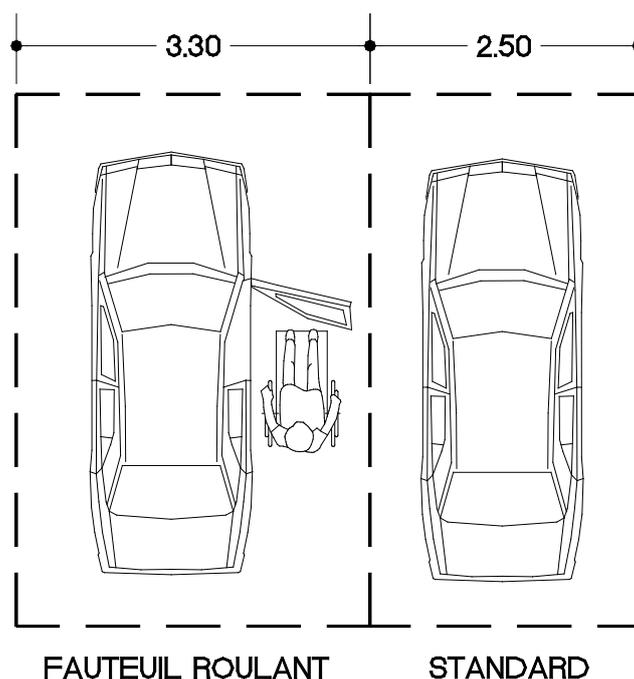
### INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- d'une largeur de 0.80m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30 mètres.

Les emplacements réservés sont signalisés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.



### INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

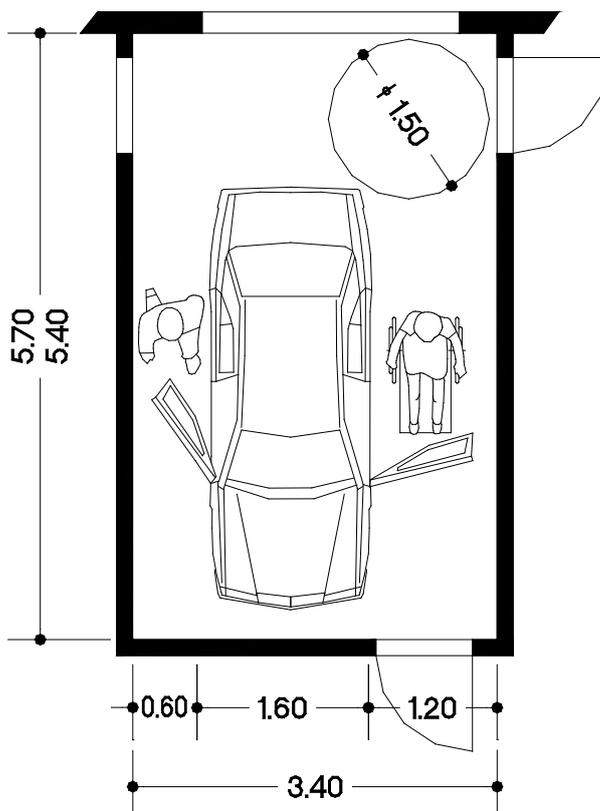
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

### BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobile destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes :

La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0.80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30 mètres.



# ANNEXE N°3: ESSENCES D'ARBRES ET D'ARBUSTES PRECONISEES

## ESSENCES PRECONISEES POUR LES HAIES BOCAGERES

Les essences suivantes sont recommandées en fonction du contexte géographique et du type de sol :

### Plain (arrière-littoral et terres « vivages »)

érable champêtre  
érable sycomore  
merisier  
charme  
prunier sauvage

### Picauville et alentours (terres « franches »)

chêne  
hêtre  
charme  
érable champêtre  
merisier  
noisetier  
châtaignier  
néflier  
pommier sauvage  
poirier sauvage

### Littoral

saule atrocinerea  
troène commun  
tamaris

## PLANTATION POUR LES PARCELLES A VOCATION D'HABITAT

Les essences suivantes sont recommandées en fonction du type de haies souhaité :

### Haies taillées

charme  
hêtre  
érable champêtre  
cornouiller sanguin  
fusain d'Europe  
troène commun  
viorne obier  
viorne lantane

### Haies vives (varier ces essences)

essences recommandées  
pour les haies taillées  
noisetier

### Essences ornementales\*

laurier tin (floraison hivernale)  
cassis fleur  
photinia  
weigelia  
forsythia (tailler de manière suivie)



# ANNEXE N°4 : LISTE DES ESPECES VEGETALES INVASIVES SUR LE TERRITOIRE

Les espèces suivantes sont considérées comme invasives en Basse-Normandie (source : Liste des plantes vasculaires invasives de Basse-Normandie, Conservatoire botanique national de Brest, janvier 2013) :

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Catégorie invasive proposée en Basse-Normandie 2013
<b>INVASIVES AVEREES</b>		
<i>Baccharis halimifolia</i> L.	séneçon en arbre	IA1e
<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne	crassule de Helms	IA1e
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H.Raven	jussie faux-pourpier	IA1e
<i>Ludwigia uruguayensis</i> (Cambess.) H.Hara	jussie à grandes fleurs	IA1e
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc.	myriophylle aquatique	IA1e
<i>Rhododendron ponticum</i> L.	rhododendron des parcs	IA1e
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle	balsamine de l'Himalaya	IA1i
<i>Lemna minuta</i> Kunth	lentille d'eau minuscule	IA1i
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt.	renouée du Japon	IA1i
<i>Reynoutria sachalinensis</i> / <i>x bohemica</i>	x	IA1i
<i>Spartina x townsendii</i> H.Groves & J.Groves var. <i>anglica</i> (C.E.Hubb.) Lambinon & Maquet	spartine de Townsend	IA1i
<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier	berce de Caucase	IA2

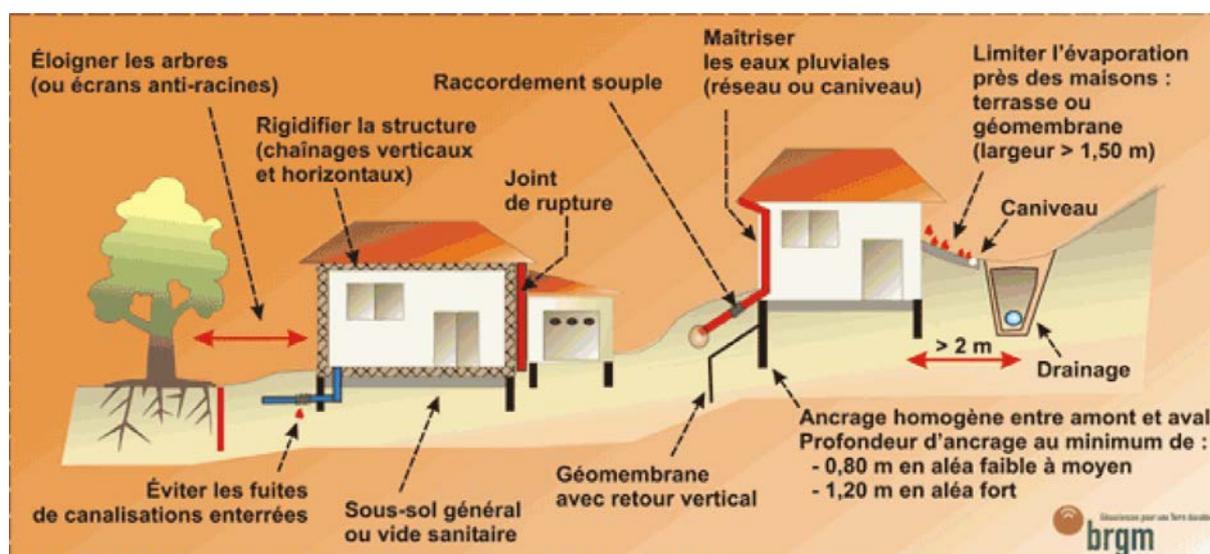
Nom scientifique	Nom vernaculaire	Catégorie invasive proposée en Basse-Normandie 2013
<b>INVASIVES POTENTIELLES</b>		
<i>Egeria densa</i> Planch.	élodée dense	IP1
<i>Eragrostis pectinacea</i> (Michx.) Nees	éragrostis pectiné	IP1
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f.	hydrocotyle fausse renoncule	IP1
<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell	lindernie fausse gratiole	IP1
<i>Paspalum distichum</i> L.	paspale à 2 épis	IP1
<i>Buddleja davidii</i> Franch.	arbres aux-papillons	IP2
<i>Paspalum dilatatum</i> Poir.	paspale dilaté	IP2
<i>Senecio inaequidens</i> DC.	séneçon du Cap	IP2
<i>Carpobrotus acinaciformis</i> / <i>edulis</i>	griffe de sorcière	IP4
<i>Cortaderia selloana</i> (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn.	herbe de la pampa	IP4
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss	élodée crépue	IP4
<i>Acer pseudoplatanus</i> L.	érable sycomore	IP5
<i>Azolla filiculoides</i> Lam.	azolle fausse-fougère	IP5
<i>Cotula coronopifolia</i> L.	cotule à feuilles de sénebière	IP5
<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John	élodée de Nuttall	IP5
<i>Epilobium adenocaulon</i> Hausskn.	épilobe cilié	IP5
<i>Impatiens parviflora</i> DC.	balsamine à petites fleurs	IP5
<i>Lathyrus latifolius</i> L.	pois-de-senteur vivace	IP5
<i>Lycium barbarum</i> L.	lyciet commun	IP5
<i>Polygonum polystachyum</i> C.F.W.Meissn.	renouée à nombreux épis	IP5
<i>Prunus laurocerasus</i> L.	laurier cerise	IP5
<i>Robinia pseudoacacia</i> L.	robinier faux-acacia	IP5
<i>Rosa rugosa</i> Thunb.	rosier rugueux	IP5



## ANNEXE N°5 : RECOMMANDATIONS POUR LA CONSTRUCTION SUR UN SOL SENSIBLE AU RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Le territoire de l'ex-CCSME est sujet à un risque de mouvement de terrain du phénomène de retrait-gonflement des argiles (secteurs concernés identifiés dans le rapport de présentation). Les recommandations suivantes extraites du site [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr) explique comment construire sur un sol sensible au retrait-gonflement.

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur. Dans les communes dotées d'un Plan de Prévention des Risques naturels (PPR) qui prend en compte spécifiquement le phénomène de retrait-gonflement des argiles, les mesures à respecter dans chacune des zones réglementées sont celles qui sont définies par le règlement du PPR.



Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.

Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que

l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.

La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux. Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité.

Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.

En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner de cette source de chaleur le long des murs intérieurs.

Source : BRGM / [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr) / juillet 2013