



Règlement écrit

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Version pour approbation

Elaboration du PLUi approuvée le 11/12/2024

Modification simplifiée n°1 du PLUi prescrite le 20/05/2025 et approuvée le 17/02/2026

Modification de droit commun du PLUi prescrite le 20/05/2025 et approuvée le 28/09/2026

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
TITRE I : LE REGLEMENT – MODE D’EMPLOI	3
LE REGLEMENT DU PLUI SE COMPOSE...	4
DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE	5
COMPOSITION DU REGLEMENT DES ZONES	8
DESCRIPTION DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS.....	9
LEXIQUE.....	14
TITRE II : LES DISPOSITIONS GENERALES.....	23
CHAMP D’APPLICATION TERRITORIAL DU PLUI	24
PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L’OCCUPATION ET A L’UTILISATION DES SOLS	24
DISPOSITIONS DELIVREES PAR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLUI.....	25
DISPOSITIONS APPLICABLES A L’ENSEMBLE DES ZONES	38
TITRE III : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	45
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	46
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	61
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	76
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD.....	91
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	105
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG.....	115
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI	127
TITRE IV : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	137
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU (VOCATION HABITAT).....	138
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUI	153
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	162
TITRE V : LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	164
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	165
TITRE VI : LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE.....	179
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	180
ANNEXES.....	199
ANNEXE N°1 : LISTE INDICATIVE ET NON EXHAUSTIVE D’ESSENCES LOCALES PRECONISEES	200
ANNEXE N°2 : LISTE INDICATIVE D’ESSENCES INTERDITES	201
ANNEXE N°3 : CHARTE ARCHITECTURALE BEUZEVILLE	203

TITRE I : LE REGLEMENT – MODE D’EMPLOI

Le règlement du PLUi se compose...

... D'un document graphique, comprenant :

- Un plan de zonage du territoire sur lequel sont reportés les différentes zones et les servitudes applicables ;

... D'un document écrit qui :

- Fixe les dispositions générales s'appliquant à l'échelle de l'ensemble du territoire communal ;
 - la description des différentes zones (zone urbaine, zone à urbaniser, zone agricole et zone naturelle) délimitées sur le territoire couvert par le PLU.
 - le lexique des termes utilisés dans le règlement et le descriptif des destinations et sous destinations définies par le code de l'urbanisme.
 - les dispositions communes applicables à toutes les zones, comprenant les règles applicables aux prescriptions et les règles écrites communes à toutes les zones.
- Fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones et secteurs délimités au règlement graphique du PLU. Ces règles sont organisées en 3 chapitres comprenant chacun plusieurs articles :

1. Usage des sols et destination des constructions

1. Destinations et sous-destinations des constructions
2. Mixité fonctionnelle et sociale

2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

3. Volumétrie et implantation des constructions
4. Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale
5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
6. Stationnement

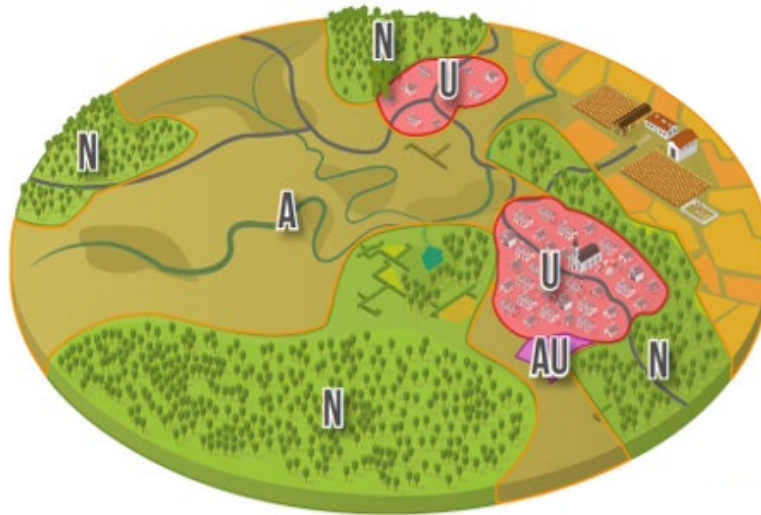
3. Equipements et réseaux

8. Desserte par les voies publiques ou privées
9. Desserte par les réseaux

Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes aux dispositions écrites. Au-delà des dispositions réglementaires, certains secteurs, identifiés sur les documents graphiques (plan de zonage), sont concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ces orientations, au-delà d'un schéma d'aménagement de principe (desserte, espaces publics, densité attendue, ...) viennent préciser la manière dont les terrains doivent être aménagés. Le projet urbain attendu sur ces sites stratégiques est décrit. Les occupations du sol doivent être compatibles avec ce document de référence.

Division du territoire en zone

Le présent règlement divise le territoire communal en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N). Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones. Les zones sont désignées sur les plans par des indices en lettre majuscule (ex : UA, 1AU, ...). Elles sont éventuellement précisées en secteur (ex : UBb, UDa, ...) par une ou des lettres minuscules.



LES ZONES URBAINES (U)

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs ou les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir des constructions à implanter.

Les dispositions applicables aux **zones urbaines**, dites zones U, sont définies aux titres III du présent document.

- **La zone UA** correspond à la zone urbaine dense des centres-villes de Honfleur et Beuzeville.
- **La zone UB** correspond à la zone urbaine périphérique des centres-villes de Honfleur et Beuzeville.
- **La zone UC** correspond à la zone urbaine centrale dans certains villages et aux tissus urbains à dominante d'habitat pavillonnaire de densité moyenne à faible.

- **La zone UD** correspond à la zone urbaine constituée d'un tissu urbain à dominante d'habitat pavillonnaire de densité faible.
- **La zone UE** correspond à la zone urbaine à vocation principale d'équipement.
- **La zone UG** correspond à la zone urbaine à vocation hôtelière.
- **La zone UI** correspond à la zone urbaine à vocation d'activités économiques.

LES ZONES A URBANISER (AU)

Les secteurs classés en zone à urbaniser, sont des espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Si les voies publiques ainsi que les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants aux abords de la zone sont de capacité suffisante pour desservir les constructions nouvelles qui viendront s'y implanter, les secteurs sont alors classés AU. Leurs conditions d'aménagement et d'équipement sont définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi que dans le présent règlement. Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la mise en place des équipements de la zone, planifiés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et par le règlement.

Si les voies publiques et les réseaux existants aux abords de la zone n'ont pas la capacité de desservir les nouvelles constructions qui devraient s'y implanter, le secteur est alors classé 2AU. Une modification ou révision du PLUi sera nécessaire pour son ouverture à l'urbanisation.

Les dispositions applicables aux **zones à urbaniser**, dites zones AU, sont définies aux titres IV du présent document.

- **La zone 1AU** est une zone peu ou non équipée à vocation mixte résidentielle. La capacité des réseaux périphériques est suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- **La zone 1AU_i** est une zone peu ou non équipée à vocation d'activités économiques. La capacité des réseaux périphériques est suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- **La zone 2AU** est une zone peu ou non équipée. La capacité des réseaux périphériques n'étant pas suffisante pour desservir les constructions à implanter.

LES ZONES AGRICOLES (A)

Certaines zones du PLU, équipées ou non, ont la possibilité d'être classées en « zones agricoles » afin de les protéger de l'urbanisation, en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles qui les composent. De manière générale, ce zonage couvre les secteurs à dominante rurale et marqué par la présence de l'activité agricole. La zone A permet le développement des activités agricoles, elle, limite strictement tout autre usage afin de préserver ces espaces et limiter leur mitage.

Les dispositions applicables **zones agricoles**, dites zones A, sont définies au titre V du présent document.

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Les dispositions applicables **zones naturelles**, dites zones N, sont définies au titre VI du présent document.

Composition du règlement des zones

Chaque zone du PLUi est soumise à un règlement construit en trois chapitres :

- Chapitre 1. Usage des sols et destination des constructions
- Chapitre 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères
- Chapitre 3. Equipements et réseaux

Ces chapitres sont ensuite divisés en 8 articles

Chapitre 1. Usage des sols et destination des constructions	ARTICLE 1 : Destinations et sous destinations des constructions <i>Cet article indique quelles sont les destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions.</i> ARTICLE 2 : Mixité fonctionnelle et sociale <i>Cet article précise les règles de mixité fonctionnelle et sociale qui s'imposent à certains secteurs.</i>
Chapitre 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementales et paysagère	ARTICLE 3 : Volumétrie et implantation des constructions <i>Cet article définit les règles d'implantations de la construction, les règles d'emprise au sol et de hauteur.</i> ARTICLE 4 : Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale <i>Cet article définit les règles qualitatives d'intégration urbaine des constructions, des clôtures, des performances énergétiques...</i> ARTICLE 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions <i>Cet article définit les règles qualitatives d'aménagement des espaces non bâtis.</i> ARTICLE 6 : Stationnement <i>Cet article encadre les obligations de stationnement à réaliser dans le cadre d'une construction en fonction de leur destination.</i>
Chapitre 3. Équipements et réseaux	ARTICLE 7 : Desserte par les voies publiques ou privées <i>Cet article définit les règles d'accès aux voies, de caractéristiques des voies nouvelles.</i> ARTICLE 8 : Desserte par les réseaux <i>Cet article encadre le développement et le raccordement aux réseaux d'eau d'assainissement, d'électricité et de télécommunication.</i>

Description des destinations et sous-destinations

Définies aux articles R.151-27, R.151-28 et R.151-29 du code de l'urbanisme

En ce qui concerne les constructions, le code de l'urbanisme définit 5 destinations et 23 sous-destinations. Ces destinations et sous-destinations sont les activités pouvant être autorisées ou interdites dans les différentes zones (Art. 1 du règlement des zones).

Les définitions et le contenu des sous-destinations mentionnées ci-dessous ont été précisées par l'arrêté du 10 novembre 2016 et modifiées par l'arrêté du 22 mars 2023 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être règlementées par le règlement des plans locaux d'urbanisme. Au titre de l'article R.151-29 les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

LA DESTINATION DE CONSTRUCTION « EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

- **La sous-destination « exploitation agricole »** recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.
Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une des étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation ». Sont intégrées aux activités agricoles les « activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacles ».
- **La sous-destination « exploitation forestière »** recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

LA DESTINATION DE CONSTRUCTION « HABITATION » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

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

maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

LA DESTINATION DE CONSTRUCTION « COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

- **La sous-destination « artisanat et commerce de détail »** recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.
- **La sous-destination « restauration »** recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
- **La sous-destination « commerce de gros »** recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- **La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »** recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.
- **La sous-destination « hôtels »** recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
- **La sous-destination « autres hébergements touristiques »** recouvre les constructions autres que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
- **La sous-destination « cinéma »** recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

LA DESTINATION DE CONSTRUCTION « EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les sept sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte, autres équipements recevant du public.

- **La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés »** recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de

leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

- **La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »** recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- **La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale »** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- **La sous-destination « salles d'art et de spectacles »** recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- **La sous-destination « équipements sportifs »** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- **La sous-destination « lieux de culte »** recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
- **La sous-destination « autres équipements recevant du public »** recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

LA DESTINATION DE CONSTRUCTION « AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRE OU TERTIAIRE » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

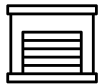
- **La sous-destination « industrie »** recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- **La sous-destination « entrepôt »** recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
- **La sous-destination « bureau »** recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.

- **La sous-destination « centre de congrès et d'exposition »** recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
- **La sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne »** recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.



MODE D'EMPLOI

Utilisation des destinations et sous destinations

ACTIVITE	DESTINATION	SOUS DESTINATION
 Logements groupés locatifs	Habitation	Logement
 Meublé touristique et gîte	Habitation	Logement
 Boulangerie Et les activités artisanales assurant une activité commerciale de vente de services	Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail
 Pharmacie Et toutes les activités assurant des prestations de service	Commerce et activité de service	Activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle
 Notaire	Commerce et activité de service	Activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle
 Plombier	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie
 Menuisier	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie
 Usine agroalimentaire	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie

Ces activités sont des exemples, la liste n'est pas exhaustive

Lexique

A

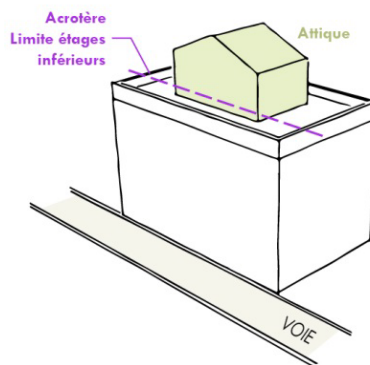
Abri : Annexes de petite superficie servant à l'entretien du jardin d'agrément ou à l'activité agricole extensive, qu'elle soit pratiquée par des professionnels ou des particuliers comme par exemple, les abris de jardin, les abris pour animaux, les abris pour le stockage du matériel d'entretien du jardin, les stationnements des véhicules d'entretien, etc. Les façades des abris lorsqu'elles existent doivent présenter le grain et l'aspect du bois.

Accès : Élément de desserte de l'unité foncière permettant le raccordement à la voie privée ou publique ouverte à la circulation. L'accès doit permettre aux véhicules et/ou aux piétons et autres mobilités douces, de pénétrer sur l'unité foncière en toute sécurité. L'accès peut être direct ou s'effectuer par un chemin ou une servitude de passage. Les dispositions générales du règlement présentent les principes d'accès à respecter dans le cadre du PLU.

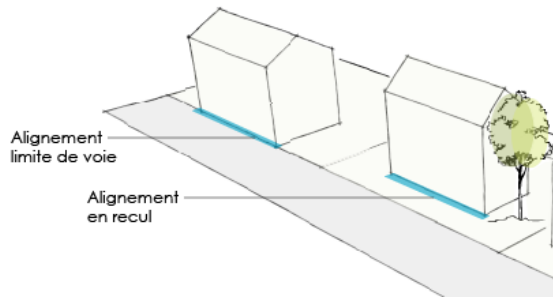
Annexe : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle peut être accolée ou non à la construction principale, sans toutefois disposer d'accès direct depuis celle-ci.

Acrotère : Élément de façade, situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.

Attique : Étage au sommet d'une construction, plus étroit que l'étage inférieur.



Alignement : Correspond à la détermination de l'implantation des constructions par rapport au domaine public. L'article 3 de chaque zone prévoit si les constructions nouvelles doivent s'établir à la limite du trottoir ou de la chaussée, ou avec un certain recul qu'il détermine.



B

Bâtiment : Un bâtiment est une construction couverte et close.

C

Changement de destination d'une construction : Un changement de destination consiste au passage d'une destination à une autre des cinq destinations prévues par le code de l'urbanisme et décrite page 9 du présent règlement (articles R. 151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme).

Claire-voie : un dispositif pouvant constituer l'ensemble ou une partie d'une clôture. Un dispositif à claire-voie présente des vides, des jours répartis équitablement sur l'ensemble de sa hauteur et de sa longueur et représentant au moins 50% de la superficie.

Clôture : C'est un ouvrage en élévation, matérialisant une division de l'espace. Son édification peut être subordonnée au dépôt d'une déclaration préalable et est soumise à certaines règles particulières (article R.421-12 du Code de l'Urbanisme). La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol de l'emprise publique qui la jouxte et, pour les clôtures en limite séparative à partir de la hauteur du sol du terrain naturel sur son emprise, c'est-à-dire avant tout remaniement de terrain.

Construction : Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leur fonction. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Construction principale : Construction correspondant à la destination majeure de l'unité foncière généralement la plus importante en termes d'usage, de taille, de volume et de surface.

Coupe et abattage : La coupe est une opération présentant un caractère régulier. Son objectif essentiel est l'entretien et la régénération des arbres et autres éléments végétaux.

L'abattage est une opération présentant un caractère accidentel ou exceptionnel (cas d'une substitution d'une essence à une autre).

D

Défrichement : Opération volontaire entraînant directement ou indirectement la destruction de l'état boisé d'un terrain et mettant fin à sa vocation forestière.

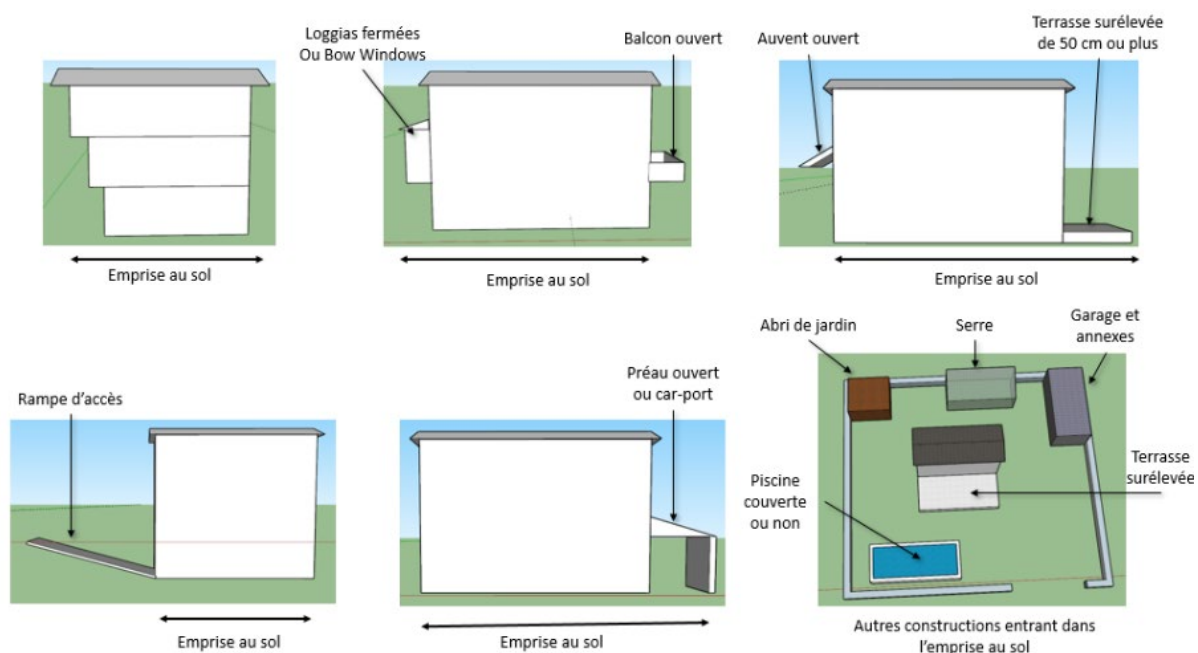
Densité : Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, la densité est définie par le rapport entre la surface de plancher de l'ensemble des constructions d'une unité foncière et la surface de cette unité foncière.

E

Egout du toit : Partie basse d'un pan de couverture vers lequel s'écoulent les eaux pluviales. L'égout du toit correspond, dans la plupart des cas, à la partie haute d'une gouttière ou d'un chéneau.

L'égout surplombe la gouttière, permettant l'évacuation des eaux de pluie en évitant les risques d'infiltrations. En cas de toiture plate, l'égout de toit correspond au niveau du fil d'eau d'étanchéité.

Emprise au sol : L'emprise au sol est définie à l'article R. 420-1 du Code de l'urbanisme comme la projection verticale des volumes de la construction, tous débords et surplombs inclus (les balcons sont à comptabiliser dans l'emprise au sol). Toutefois les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou encorbellements. Tout élément soutenu par des poteaux ou un encorbellement (préau, ...) est donc à comptabiliser en termes d'emprise au sol. Une piscine est constitutive d'emprise au sol. Les balcons et terrasses surélevées par rapport au terrain sont également constitutifs d'emprise au sol.



Emprise publique : L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Espace de pleine terre : Les espaces de pleine terre correspondent à l'ensemble des surfaces non imperméabilisées en continuité avec la terre naturelle perméable, comprenant les éventuels ouvrages de gestion des eaux pluviales. Ils ne peuvent recevoir ni espace de stationnement ou de circulation, ni aire de loisirs, en matériaux perméables.

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

F

Façade : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Faîtage : Le faîtage est défini par la ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées, ou la ligne de jonction haute entre un pan unique et la façade sur laquelle il s'appuie, il s'agit du point le plus haut de la construction.

G

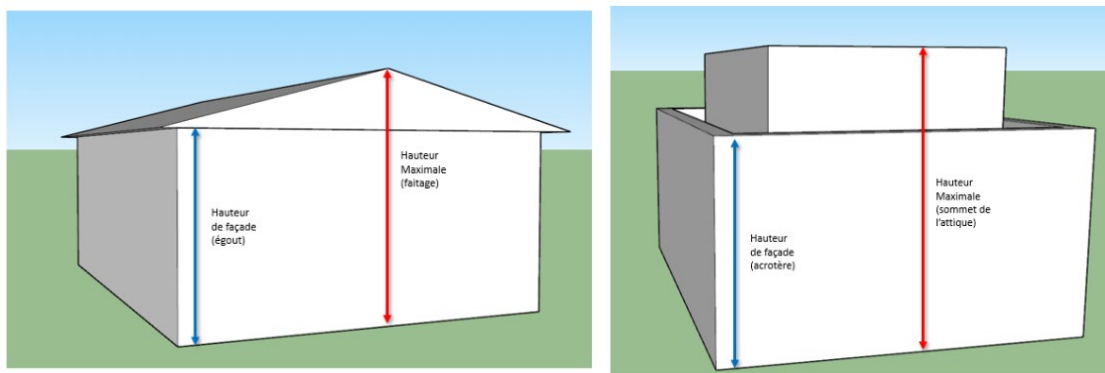
Gabarit : Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction.

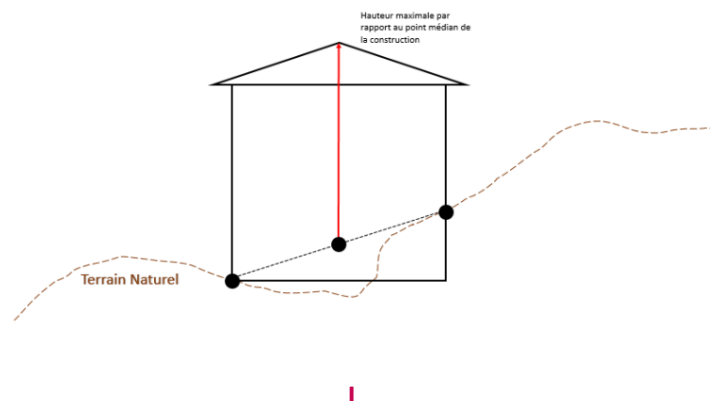
H

Hauteur : La hauteur totale d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à la verticale.

Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel existant avant travaux, à la date du dépôt de la demande. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur totale des constructions est mesurée à partir de la côte moyenne du dénivelé entre les points extrêmes de la façade.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.





I

Installation technique : Les Installations techniques sont constituées de l'ensemble des éléments en lien avec l'aménagement et l'usage des bâtiments (cheminées, dispositifs de ventilation, ascenseurs...).

L

Limite séparative : Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Local accessoire : Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension et est localisé sur la même unité foncière que la construction principale. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale. Conformément à l'article R151-29 du Code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

M

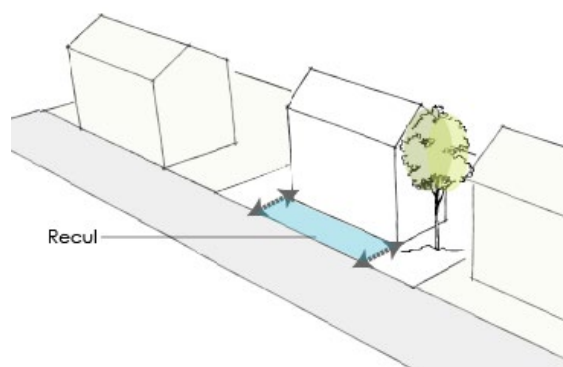
Marge de recul : La marge de recul est une distance obligatoire séparant une construction de la limite de voie ou d'emprise publique. Elle se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite.

O

Opération d'aménagement d'ensemble : Opération ayant pour objet ou pour effet de réaliser plusieurs terrains à bâtir ou plusieurs constructions implantées selon un schéma d'aménagement global cohérent et compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation. Une opération d'aménagement d'ensemble ne couvre pas forcément l'intégralité d'une zone 1AU ou d'un secteur concerné par une orientation d'aménagement et de programmation.

R

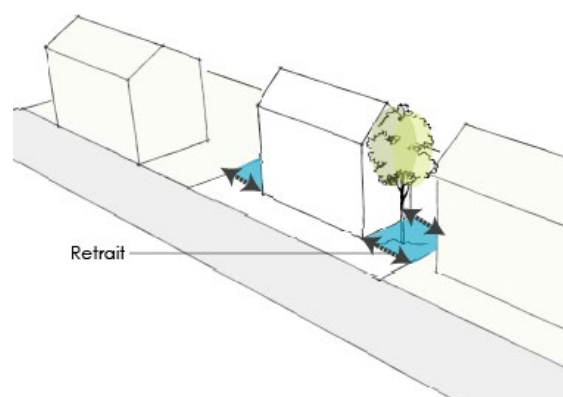
Recul par rapport à l'alignement : Le recul est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche d'une emprise publique ou d'une voie publique ou privée ou d'un emplacement réservé.



Réhabilitation : Travaux d'amélioration ou de mise en conformité globale d'un logement ou d'un bâtiment n'impactant pas le gabarit, le volume ou la hauteur de celui-ci (exemples : réhabilitation d'une grange, d'un vieil immeuble ou d'une bâtisse délabrée). La réhabilitation peut s'accompagner ou non d'un changement de destination.

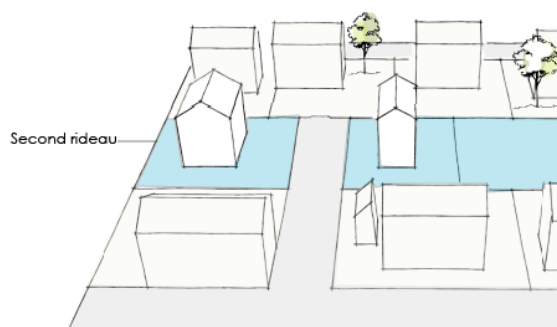
Rénovation : Travaux ayant pour objet de rétablir une construction dans son état originel.

Retrait par rapport aux limites séparatives : Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative.



S

Second rideau : Le second rideau correspond à la bande d'urbanisation secondaire implantée en recul par rapport aux voies.



Servitude d'utilité publique : Servitudes administratives instaurées au motif de l'utilité publique après enquête publique. Ces servitudes se répartissent en quatre catégories :

- Servitudes de conservation du patrimoine : Patrimoine naturel, Patrimoine culturel (monuments historiques, monuments naturels et sites) et Patrimoine sportif ;
- Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements : Énergie, Mines et carrières, Canalisations, Communications et Télécommunications ;
- Servitudes relatives à la défense nationale ;
- Servitudes liées à la salubrité et à la sécurité publique : Salubrité publique et Sécurité publique (surfaces submersibles, plans de prévention des risques, protection autour des mines et carrières).

Elles sont annexées au PLU mais sont déterminées et révisées de manière indépendante. Elles sont opposables aux autorisations d'urbanisme et s'imposent en plus des règles d'urbanisme.

Sous-sol : Partie d'une construction aménagée au-dessous du rez-de-chaussée.

Surélévation : La surélévation est une extension et consiste à créer un ou plusieurs niveaux supplémentaires en hauteur sur une construction déjà existante en vertu d'une autorisation d'urbanisme. L'élévation permet d'augmenter la surface du bâti sans modifier l'emprise au sol.

Surface de Plancher : La surface de plancher est définie à l'article R.111-22 du code de l'urbanisme.

« La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- *Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;*
- *Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;*
- *Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;*
- *Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;*
- *Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;*
- *Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle y compris les locaux de stockage des déchets ;*
- *Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;*
- *D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »*

Précision : les serres et bâtiments agricoles, tout comme n'importe quelle construction close et couverte, sont générateurs de surface de plancher, dans le respect des dispositions ci-dessus.

T

Terrain naturel : Le terrain naturel correspond au niveau du terrain avant travaux ou affouillements ou exhaussement.

Toiture : C'est l'ensemble des ouvrages destinés à fermer la partie supérieure d'une construction et à la protéger contre les agents atmosphériques.

U

Unité foncière : Ilot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

V

Voie : La voie s'entend comme l'espace ouvert à la circulation, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, les fossés et talus la bordant.



MODE D'EMPLOI

Utilisation du règlement écrit

1. Je détermine à l'aide du règlement graphique (plan de zonage) la zone dans laquelle se situe mon terrain ainsi que les prescriptions graphiques qui s'y appliquent.
2. Je lis les dispositions générales du règlement qui présentent les règles applicables à l'ensemble des zones du territoire (Titre II point 5 du présent document) et les règles liées aux prescriptions graphiques (Titre II point 3 du présent document)
3. Je lis le contenu du règlement spécifique de la zone dans laquelle est situé mon terrain afin d'identifier ce qu'il est possible d'y faire (chapitre 1) et comment le faire (chapitre 2)
4. Je n'oublie pas de consulter le document spécifique aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) si mon terrain est concerné.
5. Je vérifie que mon terrain ne soit pas concerné par une servitude d'utilité publique (annexes)

Les illustrations figurant au règlement ont une fonction pédagogique et explicative, elles sont indicatives et n'ont pas de valeur réglementaire (art R.151-11).

TITRE II : LES DISPOSITIONS GENERALES

*Les présentes dispositions précisent la portée d'application, le contenu
et l'organisation du règlement écrit et graphique du PLUi.*

Champ d'application territorial du PLUi

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la communauté de communes du Pays de Honfleur-Beuzeville jusqu'à la limite des eaux territoriales.

Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols

Conformément à l'article R. 111-1 du code de l'urbanisme, les articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables sur le territoire couvert par le PLUi.

En outre, demeurent applicables tous les autres articles du Code de l'Urbanisme, ainsi que toutes les autres législations et prescriptions particulières en vigueur sur le territoire nonobstant les dispositions de ce PLUi, en particulier :

- L'article L.111-11 stipulant que "Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés".
- Les prescriptions spécifiques aux Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation du sol. Les servitudes d'utilité publique font l'objet d'un recueil et d'un plan annexé au PLU.
- Les dispositions propres à la réglementation des Installations Classées pour la protection de l'Environnement (I.C.P.E.) et le règlement sanitaire départemental (R.S.D.) notamment pour les bâtiments agricoles (implantation et extension) vis-à-vis d'habitations de tiers et réciproquement (article L.111-3 du code rural).
- Les règles du Code Forestier relatives aux demandes d'autorisation de défrichement, que la parcelle concernée soit grevée ou non par une protection en espace boisé classé (EBC).
- Les articles L.341-1 et suivants du code forestier stipulant que la destruction de l'affectation forestière d'une parcelle boisée est soumise à autorisation préfectorale à partir d'un certain seuil dès lors que cette parcelle est incluse au sein d'un massif boisé (massif défini en tant qu'unité boisée et non pas en termes de propriété) d'un seul tenant.

Peuvent s'ajouter ou se substituer aux règles du PLUi mentionnées dans le présent règlement, les prescriptions architecturales et urbanistiques particulières définies à l'occasion d'opérations d'aménagement particulières (ZAC, lotissement...).

La loi Littoral s'applique sur les communes de Ablon, Berville-sur-Mer, Conteville, Cricquebœuf, Fatouville-Grestain, Fiquefleur-Equainville, Foulbec, Honfleur, La Rivière-Saint-Sauveur et Pennedepie. Les dispositions de la loi Littoral s'appliquent directement aux autorisations d'urbanisme, en sus des dispositions du PLUi.

Dispositions délivrées par les documents graphiques du PLUi

En complément du plan de zonage qui délimite les différentes zones du PLUi, les documents graphiques du règlement délimitent :

I. Dispositions relatives à la protection du patrimoine

1. Le patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les éléments de patrimoine bâti à préserver et à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme figurant aux documents graphiques du règlement doivent être préservés.

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine identifié sur le plan de zonage et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage comme élément de paysage ou de patrimoine doivent être précédés d'un permis de démolir. Des démolitions partielles ou totales peuvent être autorisées en cas de :

- démolitions rendues nécessaires pour des raisons de sécurité ;
- démolitions permettant de mettre en valeur les éléments bâtis restants.

Les travaux réalisés sur un bâtiment protégé identifié sur le plan de zonage doivent :

- a) Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;
- b) Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ; mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;
- c) Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

L'OAP thématique patrimoine apporte des principes, recommandations et visuels sur l'application des dispositions sur le patrimoine bâti protégé repéré au plan de zonage du PLUi.

2. Le petit patrimoine et le patrimoine linéaire à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les éléments de petit patrimoine d'intérêt repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être préservés. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de petit patrimoine ou de patrimoine linéaire identifié doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. En cas de modification autorisée, les matériaux et les gabarits en incohérence avec les caractéristiques initiales de l'élément seront proscrits.

L'OAP thématique patrimoine apporte des principes, recommandations et visuels sur l'application des dispositions sur le patrimoine bâti protégé repéré au plan de zonage du PLUi.

3. Les bâtiments pouvant changer de destination en zone A et N au titre de l'article L.151-11

Le changement de destination d'un bâtiment repéré au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme est autorisé dans les conditions définies par le règlement de la zone A et N.

Le changement de destination (ou passage d'une destination à une autre), avec ou sans travaux, nécessite le dépôt d'une autorisation d'urbanisme. Le changement de destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment désigné par le PLUi est alors soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la **Commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF)** et, en zone naturelle (zone N du présent règlement), à l'avis conforme de la **Commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS)**.

4. Les zones de présomptions de prescriptions archéologiques

La prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire relève du Code du patrimoine (livre V) et des dispositions du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 modifié, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

Les dispositions législatives et réglementaires en matière de protection et prise en compte du patrimoine archéologique sont les suivantes :

- Articles L 523-1, L 523-4, L 523-8, L 522-5, L 522-4, L 531-14 et R 523-1 à R 523-14 du code du patrimoine,
- Article R 111-4 du code de l'urbanisme,
- Article L 122-1 du code de l'environnement,
- Article L 322-2, 3ème du code pénal, livre 3 des crimes et délits contre les biens, notamment son livre II portant sur les autres atteintes aux biens, chapitre II sur les destructions, dégradations et détériorations.

L'article L. 522-5, aliéna 2, du Code du Patrimoine prévoit la délimitation par l'État de zones – dites « zones de présomption de prescription archéologique » – où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. Sur ce fondement, le décret sus désigné (Art. 5) précise que ces zones sont créées – à partir des informations données par la carte archéologique régionale – par arrêté du préfet de région, et qu'à l'intérieur des périmètres qu'elles définissent, l'ensemble des dossiers d'urbanisme (permis de construire, de démolir, ZAC, etc.) seront automatiquement transmis au Service régional de

l'Archéologie, sous l'autorité du préfet de région : **DRAC Normandie 13bis Rue Saint-Ouen, 14 000 Caen.**

Les zones de présomptions de prescriptions archéologiques figurent sur des plans annexés au PLUi.

II. Dispositions relatives à la protection des paysages et de l'environnement

1. Les boisements à protéger au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme (Espace Boisé Classé)

Les boisements définis comme Espaces Boisés Classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et suivants 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 de boisements.

Le classement en espace boisé classé (EBC) entraîne le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement présentée au titre du Code Forestier.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article L 421-4 du code de l'urbanisme.

Dans les communes soumises à la loi Littoral, l'article L. 121-27 du code de l'urbanisme impose de classer en espaces boisés, au titre de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs.

2. Les haies à protéger au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme (Espace Boisé Classé)

Les haies définies comme Espaces Boisés Classés figurant au plan de zonage sont soumises aux dispositions des articles L. 113-1 et suivants 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 haies.

Le classement en espace boisé classé (EBC) entraîne le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement présentée au titre du Code Forestier.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article L 421-4 du code de l'urbanisme.

3. Les haies et alignements d'arbres à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Conformément à l'article L.414-4 du Code de l'environnement, l'arrachage de haies, identifiées ou non au plan de zonage du PLUi, prévu en tout ou partie à l'intérieur d'un site Natura 2000, relève du régime d'autorisation administrative propre à Natura 2000 et est soumis à l'évaluation des incidences Natura 2000.

Les haies, alignements d'arbres et talus identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme, doivent être préservés.

Tout projet de suppression ou de travaux ayant pour effet la suppression d'une haie, alignements d'arbres et talus, identifiés au plan de zonage doit faire l'objet du principe "d'éviter, réduire, compenser". Il convient préférentiellement d'éviter la destruction de la haie, alignements d'arbres et du talus quand ils existent.

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie alignements d'arbres et talus, repérés au plan de zonage doivent **faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-17 du Code de l'urbanisme**. Les travaux d'entretien courant de la haie, alignements d'arbres et talus qui n'ont ni pour objet ni pour effet de la détruire ou d'y porter atteinte, ne sont pas soumis à déclaration préalable.

Si le projet est soumis à déclaration préalable, elle peut être refusée ou assortie de mesures de compensation si, compte tenu de leur importance et de leur localisation, les travaux sont de nature à porter atteinte de manière irrémédiable au paysage et ou à la fonctionnalité de la, ou des haies concernée(s). Cette appréciation tient compte également de l'état sanitaire des éléments végétaux et des enjeux liés à l'activité agricole (fonctionnalité des accès ...).

Mesures compensatoires

En cas d'autorisation d'arrachage d'une haie, des mesures compensatoires seront imposées.

Replantation d'une haie :

- Dans des proportions identiques à celle arrachée : linéaire supérieur ou à minima équivalent ;
- Avec un intérêt environnemental équivalent à celle arrachée (espèces d'essence locale).

Les aménagements réalisés à proximité d'une haie ou d'un talus doivent être conçus de manière à assurer leur préservation.

4. Jardin remarquable à protéger pour des motifs paysagers, au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Ils doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant :

- **Au moins 30% de leur superficie** doivent être maintenus en espaces libres de pleine terre et paysager sans aménagement ni installation.
- **Au moins 50 % de leur superficie** doivent être maintenus en espaces libres perméables pouvant recevoir des espaces de stationnement ou aires de loisirs en matériaux perméables.
- **Au maximum 20% de la surface protégée** et dans une limite de 3,50 m de hauteur à l'égout et 5,50 m au faîtage, uniquement les autres aménagements, les extensions et les annexes aux constructions existantes.

Tout abattage d'un arbre au sein des jardins remarquables **doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-17 du Code de l'urbanisme** et doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation d'un arbre de même qualité.

5. Les espaces de renaturation au titre d'une compensation foncière

L'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ouvre la possibilité de délimiter des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la remise en état des continuités écologiques.

A ce titre, des espaces situés sur des délaissés autoroutiers ont été ciblés pour être renaturés, c'est-à-dire remis à l'état naturel après leur aménagement. Ces espaces ont vocation à être désimperméabilisés, renaturés et préservés de toute nouvelle construction.

6. Les vergers à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Les vergers identifiés au règlement graphique ont vocation à être préservés de tout aménagement pouvant nuire à leur nature. Ces espaces sont des espaces identitaires ou de respiration ayant vocation à maintenir des coupures au sein des zones urbanisées. Seuls des aménagements ponctuels et de petite envergure (abris de jardin, terrasse, ...) peuvent être admis au sein de ces espaces paysagers, dans la limite de 50m² d'emprise au sol cumulée par unité foncière.

Tout abattage d'un arbre présent au sein des espaces paysagers en milieu urbain doit être justifié (état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes, ...) et compensé par la plantation d'un arbre de même qualité.

7. Les arbres remarquables à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Les arbres remarquables identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage doivent être maintenus. Les constructions, installations, aménagements sont interdits au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier.

Les aménagements réalisés à leur proximité doivent être conçus pour assurer leur préservation. Les travaux, ayant pour effet de modifier ou de supprimer ces éléments repérés au plan de zonage **doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-17 du Code de l'urbanisme.**

Leur suppression ne pourra être autorisée que pour un motif d'intérêt général c'est-à-dire d'ampleur collective et publique, notamment lié à la sécurité ou lorsque leur état sanitaire le justifie. En cas d'abattage pour des motifs de sécurité ou sanitaire, les arbres seront remplacés par des espèces identiques.

Les travaux d'entretien courant de l'arbre, ne sont pas soumis à autorisation ni déclaration préalable au titre du Code de l'Urbanisme.

8. Les marges de recul le long des cours d'eau et des axes de ruissellement / talwegs

En zone agricole (A), naturelle (N) et à urbaniser (AU), les constructions nouvelles établies en bordure des rivières et cours d'eau non recouverts, ainsi que des axes de ruissellement / talwegs et identifiés aux documents graphiques du règlement devront respecter un recul minimal de 10 mètres à partir des berges des cours d'eau.

Entre autres au sein de cette bande de 10 mètres :

- La construction de sous-sol est interdite,
- Les obstacles pouvant gêner l'écoulement des eaux (murets pleins, ...) sont interdits,

Ce recul n'est toutefois pas applicable :

- Aux installations de captage et de prises d'eau, ainsi qu'aux dispositifs de lutte contre les inondations, qui pourront être établis jusqu'en limite des berges ;
- Aux quais, aux ponts, aux passerelles, aux pontons, aux cales, aux moulins, aux ouvrages en encorbellement, aux canaux, aux busages et canalisations, aux ouvrages hydrauliques, aux dispositifs ou ouvrages liés à l'exploitation de l'énergie hydraulique sous réserves de la prise en compte optimale des enjeux écologiques et paysagers dans le projet.
- Aux modifications et extensions limitées des constructions ainsi qu'aux reconstructions, le recul devant dans les deux derniers cas, être au moins égal à celui de la construction préexistante ;
- Aux ouvrages techniques de stockage, de distribution ou de transport liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public ainsi qu'aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, piétonnières ou portuaires ou liées à l'exploitation de l'eau qui pourront être établis jusqu'en limite des berges.

9. Les zones humides identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les zones humides identifiées au plan de zonage doivent être préservées et protégées.

Afin d'assurer la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides, les affouillements et exhaussements du sol liés à ces objectifs seront autorisés si les dispositions du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) qui couvre la zone humide, l'autorisent et dans les conditions fixées par ce dernier.

Le(s) SAGE en vigueur sur le territoire s'applique(nt) également pour l'ensemble des dispositions relatives aux occupations, utilisations du sols et aménagements en lien avec les zones humides.

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique d'une zone humide sont strictement interdits, notamment pour les remblaiements de sols, déblais, drainage, dépôts de matériaux, assèchements et mises en eau, en adéquation avec les dispositions du SAGE qui couvre la zone humide concernée et en accord avec les dispositions de la Loi sur l'Eau.

Une zone humide étant un milieu vivant et donc évolutif, l'inventaire des zones humides ne peut pas être considéré comme définitif, ni exhaustif. Les mesures de préservation et de protection prévues par le présent règlement doivent donc s'appliquer non seulement aux zones humides inventoriées, mais aussi à celles susceptibles d'être découvertes ultérieurement (lors d'une intervention sur un terrain par exemple).

Il est rappelé que les études localisant les zones humides reprises au PLUi ne présagent pas de l'absence de zones humides sur les secteurs non identifiés. Aussi, avant tout projet d'aménagement, les maîtres d'ouvrage doivent s'assurer de l'absence de zones humides correspondant aux critères du Code de l'environnement.

Dans tous les cas, les projets potentiellement autorisés et affectant une zone humide doivent viser les principes d'évitement, de réduction, et de compensation des impacts potentiels.

Conformément à la réglementation en vigueur et à la doctrine nationale « éviter, réduire, compenser », les mesures compensatoires sont définies par le maître d'ouvrage lors de la conception du projet et sont fixées, ainsi que les modalités de leur suivi, dans les actes administratifs liés au projet (autorisation, récépissé de déclaration...). La gestion, l'entretien de ces zones humides compensées sont de la responsabilité du maître d'ouvrage et doivent être garantis à long terme.

Les dispositions complémentaires, détaillées dans le(s) SAGE couvrant le territoire, doivent également être respectées.

10. Les zones humides potentielles : pré-localisation des zones humides de la DREAL

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique d'une zone humide doit faire l'objet d'une étude déterminant la présence ou non d'une zone humide.

Il est rappelé que les études localisant les zones humides potentielles reprises au PLUi ne présentent pas de l'absence de zones humides sur les secteurs non identifiés. Aussi, avant tout projet d'aménagement, les maîtres d'ouvrage doivent s'assurer de l'absence de zones humides correspondant aux critères du Code de l'environnement.

Dans tous les cas, les projets affectant une zone humide doivent viser les principes d'évitement, réduction, compensation des impacts potentiels, notamment pour les remblaiements de sols, dépôts de matériaux, assèchement et mises en eau.

En cas de présence avérée de zone humide fonctionnelle, celles-ci doivent être préservées et protégées. Ainsi, afin d'assurer la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides, les affouillements et exhaussements du sol liés à ces objectifs seront autorisés si les dispositions du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) qui couvre la zone humide, l'autorisent et dans les conditions fixées par ce dernier.

Les SAGE en vigueur sur le territoire s'appliquent également pour l'ensemble des dispositions relatives aux occupations, utilisations du sols et aménagements en lien avec les zones humides.

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique d'une zone humide sont strictement interdits, notamment pour les remblaiements de sols, déblais, drainage, dépôts de matériaux, assèchements et mises en eau, en adéquation avec les dispositions du SAGE qui couvre la zone humide concernée et en accord avec les dispositions de la Loi sur l'Eau.

Des projets susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides ne peuvent être autorisés qu'après avoir étudié toutes les alternatives possibles et sous réserve de mesures compensatoires pérennes (les mesures compensatoires seront rédigées conformément à la réglementation ainsi qu'aux préconisations du SDAGE et du SAGE en vigueur.

11. Les mares à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Les mares identifiées au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver seront conservées ou compensées par des mares ayant la même fonctionnalité hydraulique et écologique si leur

suppression s'avérerait indispensable. **Les projets de suppression d'une mare identifiées au plan de zonage faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-17 du Code de l'urbanisme.**

Les exhaussements et affouillements, dans la mesure où ils sont strictement indispensables à la gestion, l'entretien et la restauration des mares, sont autorisés.

12. Secteur concerné par un périmètre de protection de captage

Les secteurs concernés par des périmètres de protection de captage d'eaux sont matérialisés au plan de zonage du PLUi. Au sein de ces périmètres les dispositions de constructibilité liées aux arrêtés préfectoraux (figurant en annexe du PLUi) délimitant ces périmètres s'appliquent en sus des règles du PLUi. Les aménagements et constructions ne sont autorisés que s'ils n'ont pas d'impact sur la ressource en eau.

13. Les espaces proches du rivage au titre de la loi Littoral

L'article L. 121-13 du code de l'urbanisme dispose que dans les espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs, l'extension de l'urbanisation soit limitée, justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Les zones urbaines et à urbaniser localisées en espaces proches du rivage admettent des hauteurs maximales de construction moins importantes.

Pour information, la limite des espaces proches du rivage figure sur le plan de zonage.

14. La bande des 100 mètres

Sur les communes littorales, l'article L121-16 précise qu'« en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement ». Seul sont autorisées, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Pour information, la bande des 100 mètres figure sur le plan de zonage.

III. Dispositions concernant les secteur soumis à des risques naturels et technologiques ou soumis à des nuisances

Se conférer aux annexes du PLUi pour obtenir l'ensemble des informations.

Afin d'assurer la sécurité des personnes et des biens, et en application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme, dans les secteurs concernés par des risques et/ou nuisances, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol, ainsi que toute demande d'autorisation ou de travaux peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spécifiques. Ainsi, le pétitionnaire devra être en mesure de justifier de la prise en compte de ces risques et/ou nuisances.

1. Risque inondation

Dans les secteurs de risque d'inondation identifiés aux documents graphiques du règlement et situées en dehors des zones urbanisées (U et AU), toutes nouvelles constructions et exhaussements sont interdits à l'exception des :

- constructions, reconstructions après sinistre, ouvrages, installations, aménagements nécessaires à la gestion, à l'entretien, à l'exploitation des terrains inondables, notamment par un usage agricole, ou pour des activités sportives ou de loisirs compatibles avec le risque d'inondation ;
- réparations ou reconstructions de biens sinistrés (sauf les reconstructions à l'identique à la suite d'une inondation torrentielle ou à une submersion marine), démolitions reconstructions et changements de destination des biens existants sans accroissement notable des capacités d'accueil de populations, sous réserve que la sécurité des occupants soit assurée et que la vulnérabilité de ces biens soit diminuée ;
- ouvrages, installations, aménagements d'infrastructures et réseaux d'intérêt général sans alternative à l'échelle du bassin de vie et réalisés selon une conception résiliente à l'inondation ;
- équipements dont la fonction est liée à leur implantation (portes d'écluses, équipements portuaires) ;
- activités nécessitant la proximité immédiate de la mer ou du cours d'eau concerné par le risque inondation ;
- constructions, ouvrages, installations, aménagements et travaux destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation ou de submersion marine et d'érosion.

Dans les secteurs de risque d'inondation identifiés aux documents graphiques du règlement et situées dans les zones urbanisées (U et AU), les constructions nouvelles, les extensions et les aménagements de constructions existantes sont autorisés sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :

- s'implanter à une distance minimum de 10 mètres par rapport aux berges du cours d'eau générant le risque inondation ;
- disposer d'un niveau du plancher bas situé :
 - à 0,20 mètre au-dessus de la cote des Plus hautes eaux estimées (PHEE) ;
 - ou si cette cote est inconnue, à plus d'un mètre au-dessus du terrain naturel (TN) ;

En zone inondable peu importe la zone :

- les clôtures doivent être perméables de manière à permettre le libre écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;
- les sous-sols non adaptés à l'aléa sont interdits ;
- les exhaussements de sol sont autorisés uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone.

2. Risque d'inondation par remontée de nappes

Certains secteurs du territoire sont exposés à un risque d'inondation par remontées des nappes d'eau souterraine (cf. rapport de présentation). Pour tous travaux ou constructions autorisés dans ces secteurs, et en fonction de l'aléa, la réalisation d'une étude des sols pourrait conduire à une

interdiction des sous-sols et une interdiction de l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

Des dispositions techniques, adaptées à la nature des terrains, devront être prises pour diminuer le risque de dysfonctionnement des systèmes de gestion des eaux pluviales par infiltration.

La carte « Risque d'inondation par les nappes d'eau souterraine » versée dans le rapport de présentation constitue un document d'information, sans valeur réglementaire, susceptible d'être réactualisé. Il convient de se référer à la carte en vigueur au moment de la demande d'autorisation.

3. Risque inondation par submersion marine

Pour les zones, dans les secteurs situés à plus d'1 mètre en dessous du niveau marin de référence que toute nouvelle construction est interdite.

Pour les zones, dans les secteurs situés entre 0 et 1 mètre en dessous du niveau marin de référence qu'aucune zone non urbanisée ne doit être ouverte à l'urbanisation et les nouvelles constructions en zone urbanisée doivent être assorties de prescriptions (cote de plancher minimum, zone de refuge...).

Pour les zones, dans les secteurs situés entre 0 et 1 mètre au-dessus du niveau marin de référence qu'aucune zone de développement futur ne doit être planifiée.

Dans les zones submersibles, quel que soit le niveau d'aléa, sont interdits :

- Les sous-sols et parkings souterrains ;
- Les établissements sensibles (maison de retraite, crèche, caserne de pompiers...) ;
- Les murs et clôtures susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des eaux.

Dans les zones submersibles, quel que soit le niveau d'aléa, peuvent être autorisés :

- Les travaux de mise aux normes, d'entretien, de réfection ou les travaux de réduction de la vulnérabilité ;
- Les projets d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics et dont l'implantation n'est pas réalisable ailleurs ;
- Les aires de stationnement intégrées à l'environnement et rendues nécessaires par la fréquentation du site ;
- Les bâtiments d'activité dont l'implantation n'est pas possible ailleurs, notamment ceux nécessitant la proximité immédiate de la mer ;
- Les bâtiments et installations agricoles sous réserve qu'ils soient indispensables aux activités agricoles existantes et qu'ils n'entraînent aucun remblai.

4. Risque mouvement de terrain

La commune de Cricquebœuf est concernée par le risque mouvement de terrain identifié dans le plan de prévention des risques mouvement de terrain des communes de Trouville-sur-Mer, Villerville et Cricquebœuf approuvé le 12 janvier 2022. Le PPR est une servitude d'utilité publique dont l'intégration au PLUi est obligatoire. Ainsi, son règlement s'impose à celui du PLUi.

L'ensemble des données relatives au PPR mouvement de terrain des communes de Trouville-sur-Mer, Villerville et Cricquebœuf sont à retrouver dans les servitudes, en annexe du PLUi. Ce PPR est divisé en 3 zones :

- La zone « rouge » correspondant à l'ensemble des secteurs d'aléa forts glissements de terrain, coulées boueuses et fluages associés, indépendamment de l'occupation du sol et à l'ensemble des secteurs d'aléa éboulements rocheux, indépendamment du niveau d'aléa et de l'occupation du sol.
- La zone « bleue foncée » correspond aux espaces exposés à un aléa moyen de glissements de terrain, coulées boueuses et fluages associés.
- La zone « bleue claire » correspond à l'ensemble des secteurs exposés à un aléa faible de glissements de terrain, coulées boueuses et fluages associés.

Ces différentes zones sont reportées aux documents graphiques du règlement.

Pour les autres communes, l'atlas des zones liées à l'aléa régional à prendre en compte est celui du site Carmen :

http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr/8/risques_naturels_mvt.map.

Dans les secteurs concernés par ce risque et identifiés dans la cartographie des risques annexée au règlement graphique, que :

- Toute nouvelle construction est interdite, en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme, sauf démonstration argumentée de l'absence de risque dans la demande d'autorisation d'urbanisme ;
- L'assainissement autonome est interdit ;
- L'assainissement des eaux pluviales est à réaliser en prenant en compte ce risque.

5. Risque cavités souterraines

Plusieurs communes sont concernées par le risque cavités souterraines, ce risque est partiellement reporté aux documents graphiques du règlement. Il est nécessaire de se reporter également à la base de données sur les cavités qui est accessible sur :

Pour le Calvados :

http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr/8/risques_naturels_mvt.map.

Pour l'Eure :

<https://www.eure.gouv.fr/Politiques-publiques/Risques-majeurs/Risques-naturels/Marnieres-et-autres-cavites-souterraines/Atlas-des-Cavites-Souterraines-de-l-Eure>

Sauf démonstration argumentée de l'absence de risque dans la demande d'autorisation d'urbanisme, en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme, toute nouvelle construction ou extension est interdite dans le périmètre de sécurité de cavité reporté dans le règlement graphique.

6. Risque lié aux chutes de pierres et de blocs :

En dehors de la commune de Cricquebœuf, l'atlas des zones liées à l'aléa régional à prendre en compte est le site Carmen :

http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr/8/risques_naturels_mvt.map.

À défaut d'études géotechniques complémentaires réalisées, dans une bande de précaution de 100 mètres en amont et en aval toute construction est interdite.

7. Risque lié au phénomène de retrait gonflement des argiles

Certaines parties du territoire sont concernées par un risque de retrait-gonflement des argiles.

Ce risque peut engendrer des précautions ou des mesures constructives particulières à prendre (adaptation des fondations, chaînage des structures, etc.). Il est ainsi recommandé à tout candidat à la construction de consulter le site du BRGM (Bureau de Recherches Géologiques & Minières) pour obtenir davantage de renseignements.

8. Risques technologiques (Grand port maritime de Rouen)

La cartographie annexée au règlement graphique contient un tramage spécifique représentant les périmètres susceptibles d'être affectés par les risques générés par cette ICPE et qui concerne la commune de Honfleur :

- zones de dangers très graves (Effets Létaux Significatifs - SELS) ;
- zones exposées à des Effets Létaux (SEL) ;
- zones exposées à des Effets Irréversibles (SEI).

Dans les SELS, toute nouvelle construction est interdite, à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques.

Dans les SEL, toute construction est interdite, à l'exception :

- D'installations industrielles en lien direct avec l'activité à l'origine des risques ;
- D'aménagement ou d'extension d'installations existantes ;
- De nouvelles installations classées, soumises à autorisation, compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos et au regard de la gestion des situations d'urgence). La construction d'infrastructures de transport peut être autorisée uniquement pour les fonctions de desserte de la zone industrielle.

Dans les SEI, seuls sont autorisés :

- Les constructions et installations en lien avec l'ouvrage à l'origine des risques et son exploitation ;
- L'aménagement ou l'extension d'installations ou de constructions existantes ;
- La réalisation d'une nouvelle installation classée ou d'un nouvel ouvrage de transport sous réserve de sa compatibilité avec cet environnement et la prise en compte des potentiels effets cumulés ;
- Les changements de destination et les nouvelles constructions à usage d'entrepôt.

Dans les zones d'effets faibles (zones d'effets indirects), seules sont autorisées les nouvelles constructions, y compris les extensions, résistantes aux effets potentiellement générés par l'ICPE en cas d'accident (protection des personnes).

9. Lignes à haute tension ou très haute tension (HT-THT)

Il existe plusieurs lignes à haute tension sur le territoire de la communauté de communes.

Ces lignes à haute tension figurent en annexe du PLUi sur la carte des servitudes d'utilité publique. Au sein de ces espaces les dispositions suivantes sont à prendre en compte :

- Du décret n°2004-835 du 19 août 2004 relatif aux servitudes d'utilité publique prévues par l'article 12 bis de la loi du 15 juin 1906 sur les distributions d'énergie (lignes avec une tension supérieure à 130 kV) ;
- De l'instruction du 15 avril 2013 relative à l'urbanisme à proximité des lignes de transport d'électricité qui recommande aux collectivités territoriales et autorités compétentes en matière d'urbanisme de ne pas implanter de nouveaux établissements sensibles (hôpitaux, maternités, établissements accueillant des enfants tels que crèches, maternelles, écoles primaires, etc.) dans les zones qui, situées à proximité d'ouvrages THT, HT, lignes aériennes, câbles souterrains et postes de transformations ou jeux de barres, sont exposées à un champ magnétique supérieur à 1 µTesla.

IV. Dispositions relatives à des secteurs de projet

1. Les emplacements réservés, au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme

Les documents graphiques du PLUi délimitent des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts et les espaces nécessaires aux continuités écologiques en précisant leur destination. De même, il désigne les collectivités, services et organismes publics qui en sont bénéficiaires (suivant les indications portées sur les documents graphiques du règlement).

2. Périmètre soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles, au titre de l'article L.151-7 du code de l'urbanisme

Les constructions, installations et aménagements projetés au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur. Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP.

Dans les périmètres soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation, les constructions et installations ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, les principes des OAP pouvant en préciser les modalités d'application.

Dispositions applicables à l'ensemble des zones

I. Rappel du code de l'urbanisme sur l'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes

Au titre de l'article R111-42 du code de l'urbanisme : « Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :

1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet, autres que ceux créés après le 1er octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an ;

2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;

3° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. »

Au titre de l'article R111-49 du code de l'urbanisme : « l'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite dans les secteurs où la pratique du camping a été interdite dans les conditions prévues à l'article R. 111- 34 ». Le présent règlement du PLUi interdit la pratique du camping sauf dans les secteurs où cela est spécifiquement autorisé (voir chapitre 1 de chaque zone).

II. Desserte par les voies publiques ou privées

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins institué à titre permanent et définitif.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique particulièrement sur les routes départementales. Les caractéristiques des accès devront répondre à l'importance et à la destination du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

L'autorisation d'urbanisme pourra être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant l'accès.

Toute création d'accès ou aménagements liés, débouchant sur le réseau routier départemental doit faire l'objet d'un accord de cette collectivité.

2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Dans tous les cas, la largeur de voirie exigée devra répondre à l'usage programmé de la voie.

Une voie nouvelle en impasse et devant desservir plusieurs constructions pourra comporter, en sa partie terminale, une aire de retournement de manière à permettre aux véhicules motorisés d'opérer un demi-tour.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

Dans tous les cas, la largeur de voirie exigée devra répondre à l'usage programmé de la voie, tant en matière de gabarit de voie que d'aménagements dédiés aux liaisons douces.

Toute création de voirie, ou aménagements liés, débouchant sur le réseau routier départemental doit faire l'objet d'un accord de cette collectivité.

III. Restrictions et obligations particulières en bordure de certaines voies

1. Reculs en bordure des voies classées à grande circulation en dehors des espaces urbanisés

En dehors des espaces urbanisés, les secteurs ci-dessous sont soumis aux dispositions de l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme qui imposent un recul de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres par rapport à l'axe des voies ayant le statut de « routes à grande circulation » :

- 100 mètres le long des autoroutes (**A13 et A29**) ;
- 75 mètres le long des routes départementales **RD580** (Honfleur / Ablon), **RD180** (Fiquefleur-Equainville / Saint-Maclou) et **RD675** (Beuzeville / Saint-Maclou) et **RD6178** (Boulleville / Foulbec).

Pour rappel, en application de l'article L 111-7, l'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 infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier

ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.

IV. Desserte par les réseaux

1. Eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui le requiert doit être alimentée en eau potable.

Le branchement et le dispositif associé au réseau public de distribution d'eau potable ou les dispositifs de type puits ou forage devront être en conformité avec la réglementation en vigueur.

2. Eaux usées

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux usées, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est en adéquation avec la nature du sol. Ce dispositif doit être conçu de façon à être mis hors circuit, et à ce que la construction soit raccordée au réseau collectif au frais du propriétaire dès sa mise en service.

L'évacuation des eaux usées traitées est réalisée prioritairement par infiltration dans le sol si la perméabilité le permet. Dans le cas où le sol en place sous-jacent ou juxtaposé au traitement ne permet pas l'infiltration, les eaux usées traitées sont drainées et rejetées vers le milieu hydraulique superficiel :

- Après autorisation du propriétaire ou du gestionnaire du milieu récepteur,
- Et s'il est démontré, par une étude particulière, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Sont autorisées les installations nécessaires aux raccordements à l'assainissement collectif des constructions quand le réseau se trouve à proximité immédiate et nécessite un simple branchement localisé dans une autre zone et à condition de ne pas remettre en question la protection du site et des paysages ni de compromettre la santé des personnes.

Concernant le raccordement des eaux usées non domestiques (commerces de bouche, artisanat, industries...), il convient de préciser que les dispositions de l'article 1331-10 du code de la santé publique doivent être respectées, notamment celles qui prévoient l'accord de la collectivité propriétaire des ouvrages empruntés, celle-ci fixant les conditions de raccordement.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils :

- N'aggravent pas l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux
- Permettent de maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées à l'unité foncière ou piégées/stockées par des dispositifs appropriés. En d'autres termes, il faudra que le pétitionnaire assure la gestion des eaux pluviales à l'unité foncière sauf impossibilité technique avérée et justifiée lors du dépôt de son autorisation d'urbanisme.

Si la nature du sol, la présence d'un risque de cavité souterraine ou d'une susceptibilité de nappes sub-affleurante ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement d'eaux pluviales pourra être éventuellement autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation de structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé.

Par ailleurs, les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation des aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, notamment ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété ceci en adéquation avec le règlement d'assainissement pluvial en vigueur.

Dans les périmètres de protection des captages d'eau potable, le recours à des systèmes d'engouffrement rapide (coefficient supérieur à $1 \times 10^{-6} \text{ m/s}$) pour éliminer ces eaux est interdit.

En parallèle le règlement et le zonage pluvial en annexe du PLUi s'applique.

Par ailleurs, des dispositifs de récupération et de réutilisation des eaux pluviales doivent être, dans la mesure du possible, mis en place pour des usages non sanitaires (arrosage espaces verts notamment) pour toute construction nouvelle à destination d'habitation, d'équipements d'intérêt collectif et services publics, de commerce et activités de service et d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. Ces dispositifs devront respecter la réglementation en vigueur, notamment l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, et celui du 10 septembre 2021 relatif à la protection des réseaux d'adduction et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine contre les pollutions par retours d'eau.

4. Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, etc.) doivent être réalisés en souterrain. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique. À titre exceptionnel, les câbles pourront être déployés en encorbellement en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

5. Gestion des déchets

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble à destination d'habitation générant la création de plus de 1 logements, ainsi que pour toute construction à destination d'habitation comprenant plus de 1 logements, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif ainsi qu'une plateforme doit être aménagée au plus proche des voies où s'effectue la collecte des déchets.

Pour tous logement, une plateforme ou zone de présentation doit être aménagée au plus proche des voies où s'effectue la collecte des déchets.

Des dispositions autres pourront être prévues selon la configuration des accès et de la parcelle.

V. Stationnement

1. Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions et installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

Chaque emplacement doit être facilement accessible et doit répondre aux caractéristiques minimums suivantes :

- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2,30 mètres

2. Nombre de places de stationnement automobile à réaliser

Les espaces de stationnement existants et nouvellement créés doivent se conformer aux dispositions fixées par la loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables du 10 mars 2023, concernant la mise en place de dispositifs de production d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque.

Ces espaces de stationnement doivent également répondre aux dispositions fixées par la loi d'orientation des mobilités du 26 décembre 2019 concernant le pré-équipement des espaces de stationnement en vue de l'installation de bornes de recharge pour les véhicules électriques.

Conformément à l'article L. 151-35 du CU, dans le cas de logements financés par un prêt aidé de l'Etat, ou en cas de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera pas exigé plus d'une place de stationnement par logement.

Pour les autres destinations de construction, le nombre de places de stationnement à réaliser correspond aux besoins du projet. A minima, les aires de stationnement à prévoir, en dehors des voies publiques en fonction des destinations et sous destinations autorisées sont les suivantes :

Destination	Sous destination	Norme minimale de stationnement automobile
Habitation	Logement	<p>1 place par logement en zone UA, UB, UCa et 1AUa</p> <p>2 places par logement et à partir de 10 logements 1,5 place par logement en zone UC.</p> <p>2 places par logement en zone UD et 1AUc.</p> <p>1,5 place par logement en zone 1AUb</p> <p>Concernant les places visiteurs et en dehors des zones UA et UB et des secteurs UCa, 1AUa et 1AUa1 où aucune obligation en matière de places visiteurs n'est fixé, il est attendu :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les opérations d'aménagement de moins de 10 lots, il n'est pas exigé de place supplémentaire, • Pour les opérations d'aménagement de 10 à 29 lots, 0,5 place en plus par nouveaux logements sur les espaces communs, • Pour les opérations d'aménagement de 30 à 50 lots, 0,3 place en plus par nouveaux logements sur les espaces communs, • Pour les opérations d'aménagement de plus de 50 lots, 0,2 place en plus par nouveaux logements sur les espaces communs.
	Hébergement	1 place par chambre
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail + activités de service	1 place par tranche de 40 m ² de surface de plancher (au-delà de 200 m ²)
	Hôtel	1 place par chambre jusqu'à 40 chambres. Au-delà de 40 chambres : une demi-place par chambre supplémentaire + une place pour autocar par tranche de 40 chambres
	Restauration	1 place pour 10m ² de salle de restaurant
Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie (dont artisanat)	1 place par tranche de 80 m ² de plancher.
	Entrepôt	1 place par tranche de 400 m ² de plancher.
	Bureaux	1 place par tranche de 40 m ² de plancher.

Destination	Sous destination	Norme minimale de stationnement automobile
Equipements et services publics		1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher

L'OAP thématique mobilités apporte des principes, recommandations et compléments sur l'application des dispositions sur le stationnement.

3. Transformation de locaux existants et changement de destination

Lorsqu'une modification d'une construction existante, un changement de destination ou un changement d'affectation de tout ou partie d'une construction existante, engendre des besoins supplémentaires en stationnement, les règles fixées en la matière s'appliquent exclusivement à ces besoins nouveaux, y compris lorsque les travaux ne nécessitent aucune autorisation préalable, excepté dans les zones UA, UB et Uca où ces dispositions ne s'appliquent pas.

4. Exemption en cas d'impossibilité technique

Lorsque le projet ne peut satisfaire aux dispositions imposées sur le stationnement ci-avant sur le terrain d'assiette, il peut être tenu quitte de ses obligations, dans les conditions prévues à l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme en justifiant pour les places qu'il n'a pas réalisées :

- Soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 150 mètres de l'opération projetée ;
- Soit en acquérant ou en réalisant le nombre d'emplacements manquants dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 150 mètres de l'opération projetée.

Lorsqu'un emplacement de stationnement a été pris en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, il ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

5. Sécurité et stationnement hors de l'emprise publique

Les portails seront implantés au moins 5 mètres en retrait de la limite de l'emprise de la voie publique, chaque fois que la configuration du terrain le permet, de sorte qu'une aire de stationnement soit créée en dehors de l'emprise de la voie publique et qu'un cône de visibilité soit créé.

TITRE III : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Dispositions applicables à la zone UA

Préambule

La zone UA correspond à la zone urbaine dense des centres-villes de Honfleur (en dehors du Secteur Patrimonial Remarquable faisant l'objet d'un Périmètre de Sauvegarde et de Mise en Valeur) et Beuzeville.

Elle comporte plusieurs secteurs

- Un secteur UAa dans lequel la hauteur maximale autorisée est moins importante.
- Un secteur UAh réglementant la construction d'hébergements hôteliers.
- Un secteur UAe correspondant à un espace stratégique à aménager sur l'entrée de ville nord d'Equemauville.

Pour rappel, le principe de « densification des espaces bâtis » définit dans le dossier des OAP s'applique en plus des dispositions réglementaires applicables à la zone.

Pour les zones concernées par un périmètre de protection de captage, les dispositions de constructibilité liées aux arrêtés préfectoraux délimitant les périmètres de protection des captages d'eaux s'appliquent. Les aménagements et constructions ne sont autorisés que s'ils n'ont pas d'impact sur la ressource en eau.

Chapitre 1 : Usage des sols et destination des constructions

ARTICLE UA1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

De manière générale sont interdites les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité et ou susceptibles de générer des risques graves de nuisances du voisinage.

Peuvent être admises l'extension ou la transformation des constructions existantes dans leur destination actuelle à la date d'approbation du PLUi, sous réserve que :

- Les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre.
- Leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.
- Les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

Peuvent être admises l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, non autorisées au sein de la zone sous réserves que :

LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

- Les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre,
- Leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent en sus des dispositions du règlement écrit et du règlement graphique. Tout projet doit respecter l'ensemble des règles applicables.

De plus, sont autorisés sous condition, les affouillements et exhaussements de sol uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone.

Tous les usages et affectations des sols, types d'activités et catégories de constructions qui ne sont pas "interdits" ou "autorisés sous conditions" sont autorisés. Le règlement et le tableau ci-dessous illustre, de manière non exhaustive, ceux qui se trouvent ainsi "autorisés".

X	Destinations interdites (nouvelles constructions)	V	Destinations admises	V*	Destinations admises sous conditions
----------	---	----------	----------------------	-----------	--------------------------------------

	UA/UAa / UAe	UAh
HABITATION		
Logement	V	V
Hébergement	V	V
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE		
Artisanat et commerce de détail	V	V
Restauration	V	V
Commerce de gros	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V
Hôtel	V	V*
Condition : En secteur UAh, uniquement les extensions des constructions existantes à destination d'hôtel.		
Autres hébergements touristiques	X	X
Cinéma	V	V

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	V	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	V	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V
Salles d'art et de spectacles	V	V
Équipements sportifs	V	V
Lieu de culte	V	V
Autres équipements recevant du public	V	V
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Industrie	V*	V*
<p>Condition :</p> <p>Les constructions nouvelles à destination d'industrie sont autorisées, sous condition qu'elles soient compatibles, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement d'une zone à vocation résidentielle majoritaire.</p>		
Entrepôts	V*	V*
<p>Condition :</p> <p>Les constructions nouvelles à destination d'entrepôt sont autorisées, sous condition qu'elles soient compatibles, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement d'une zone à vocation résidentielle majoritaire.</p>		
Bureau	V	V
Centre de congrès et d'exposition	V	V
Cuisine dédiée à la vente en ligne	V	V
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		
Exploitation agricole	X	X
Exploitation forestière	X	X

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL		
Carrière	X	X

ARTICLE UA2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

I. Mixité fonctionnelle

Le changement de destination des locaux à destination d'artisanat et commerce de détail, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et restauration vers la destination habitat est règlementé le long des voies repérées au document graphique comme « **linéaires commerciaux** ». L'application de cette disposition se fait selon deux principes :

- sur **les linéaires commerciaux étendus**, seul le changement de destination des locaux à destination d'artisanat et commerce de détail, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et restauration vers la destination habitat est interdit.
- sur **les linéaires commerciaux stricts**, en plus des dispositions applicables aux linéaires commerciaux étendus, tout changement de destination de locaux à destination d'artisanat et commerce de détail et de restauration est interdit vers la destination activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Toute construction répondant à ces deux destinations devra conserver une de ces deux destinations.

Toutefois, cette disposition ne s'applique qu'au rez-de-chaussée des immeubles qui présentent une façade sur voie. Cette règle ne concerne pas les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement (hall d'entrée, locaux de gardiennages, locaux techniques, etc.).

Dans le cas de terrains concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, tout projet qui y sera envisagé devra être compatible avec ces orientations.

Dans les périmètres soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation, les constructions et installations ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Toutefois, il n'est pas imposé de réaliser la totalité du projet en une seule fois et l'aménagement du secteur pourra faire l'objet de plusieurs autorisations d'urbanisme sauf si les principes de l'OAP le demande.

II. Mixité sociale

En dehors des secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle, les opérations d'aménagement s'inscrivant dans les seuils minimaux de logements définis dans le tableau ci-dessous devront comporter un pourcentage minimal de logements sociaux détaillé également dans le tableau ci-dessous.

Les communes non mentionnées ci-après ne sont pas concernées par un objectif de mixité sociale sauf indication contraire inscrite dans le dossier des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Dans le cas où les pourcentages minimums fixés ci-dessous ne donnent pas un nombre entier au regard du nombre total de logements prévus, le résultat est arrondi à l'unité inférieure.

Communes	Nombre minimum de logements par opération d'aménagement déclenchant l'application d'un pourcentage de logements sociaux	Pourcentage minimal de logements sociaux à prévoir
Honfleur	10 (inclus)	Entre 50 et 60%
La Rivière Saint-Sauveur	10 (inclus)	30%
Boulleville	10 (inclus)	30%
Saint-Maclou	10	30%

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UA3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

1) Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer ;
- soit dans le prolongement des alignements des constructions existantes dans le cas où les constructions existantes contigües et en bon état ne sont pas implantées à l'alignement :
 - Dans le cas d'un alignement régulier, sur le même alignement que les constructions voisines,
 - Dans le cas d'un alignement irrégulier, entre les lignes d'implantation des constructions voisines.
- soit en retrait ou partiellement à l'alignement si la continuité visuelle du bâti est assurée sur l'ensemble de la limite de voie ou emprise par : des éléments de type mur, porche et/ou portail, annexe et/ou extension.

2) Dispositions particulières

Dans le cadre de bâtiments existants ne respectant pas les présentes règles d'implantation, l'extension des bâtiments reste autorisée, sous réserve de ne pas aggraver le non-respect de la règle générale.

Le recul fixé par la règle générale ne s'applique pas :

- Pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale des lieux et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité ou l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseurs, escaliers, ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
- Pour respecter une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions environnantes diffère de la règle générale.
- A l'adaptation ou à la réfection de constructions existantes.
- Dans le cadre d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en triangle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé etc...).
- Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur autorisée, qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et emprises publiques. Le projet d'isolation par l'extérieur ne doit pas dépasser une épaisseur de 0,30 mètre.

II. Implantation par rapport aux limites séparatives

1) Règle générale

Dans une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ou de la limite d'emprise publique. Les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- Soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre,
- Soit sur une limite séparative latérale
- Soit en retrait par rapport aux limites séparatives

En cas de retrait par rapport à une ou plusieurs limites séparatives latérales, si la construction est implantée à l'alignement, la continuité visuelle du bâti doit être assurée sur l'ensemble de la limite de voie ou emprise par : des éléments de type mur, porche et/ou portail, annexe et/ou extension.

Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur définie ci-avant, les constructions nouvelles devront être implantées en retrait des limites séparatives latérales.

Toutefois **au-delà de la bande de 20 mètres définies ci-avant**, les constructions suivantes sont admises sur toutes les limites séparatives :

- Les constructions d'une hauteur maximale inférieure à 3 mètres, sauf pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi présentant une hauteur supérieure.
- Les constructions à toiture double pente égale avec faîtage à 5 mètres maximum et égout à 3 mètres maximum.
- Les constructions en adossement à un bâtiment ou à un mur existant en limite séparative dans le respect des héberges préexistantes.

2) Dispositions particulières

Dans le cas d'une implantation en retrait des limites séparatives latérales, la distance comptée horizontalement de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, sera au moins de 4 mètres.

Lorsque la façade en vis-à-vis de la limite séparative est un mur aveugle, la construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de minimum 2 mètres.

Dans le cadre de bâtiments existants ne respectant pas les présentes règles d'implantation, l'extension des bâtiments reste autorisée, sous réserves de ne pas aggraver le non-respect de la règle générale.

Le retrait fixé par la règle générale ne s'applique pas :

- Pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale des lieux et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité ou l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseurs, escaliers, ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.

- Dans le cadre d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en triangle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé etc...).
- Dans le cadre d'une isolation thermique par l'extérieur pour une construction existante sauf lorsque celle-ci s'implante en limite séparative.

III. Emprise au sol

Non règlementé

IV. Hauteur

1) Règle générale

La hauteur des constructions est limitée à

- **En secteur UAe** : jusqu'à une hauteur maximale autorisée de 16 mètres
- **En secteurs UA et UAh** : 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère pour une hauteur maximale autorisée de 13 mètres, soit trois niveaux et un étage de comble ou un attique.
- **En secteur UAa** : 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère pour une hauteur maximale autorisée de 11 mètres, soit deux niveaux et un étage de comble ou un attique.

Toutefois dans une bande de 15 mètres de profondeur mesurée à partir des limites du secteur sauvegardé, la hauteur des constructions pourra être modifiée pour s'harmoniser avec celle du bâti existant.

2) Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs qui peuvent disposer de hauteurs différentes, à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement immédiat et lointain.

Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les hauteurs :

- pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable et la mise en accessibilité.
- dans le cadre d'une extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur plus importante, l'extension pourra s'aligner sur cette hauteur.
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

ARTICLE UA4 : QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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. »

Des dispositions plus permissives que celles-ci-dessous pourront être admises pour les équipements publics et constructions, ouvrages et installation nécessaires à l'implantation des différents « réseaux ».

De plus, pour la commune de Beuzeville uniquement, les prescriptions complémentaires détaillées dans la charte architecturale annexée au règlement écrit s'imposent aux locaux commerciaux.

I. Volumes et percements

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.

II. Parements extérieurs

1) Dispositions générales

Les façades des constructions principales devront présenter des matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, colombages, essentages, bardage bois...), à défaut, elles devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse, soit peint.

L'utilisation du blanc pur ou vif, gris pur ou gris sombre, noir, des tonalités criardes, réfléchissantes ou brillantes sont interdites.

Les façades présentant l'aspect du colombage sont admises uniquement dans le cas de vrais pans de bois. Les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, enduit creusé pour imiter des pierres... et l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, sont interdits.

Aucune canalisation (gaz, électricité, télécommunication) ne sera apparente sur les façades.

Les constructions principales devront présenter une teinte qui se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Elles devront présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie générale de l'agglomération et des paysages.

En cas de rénovation, de restauration et de réhabilitation de constructions anciennes et notamment pour les façades sur rue en briques, pierres ou colombage, les aménagements devront être conduits dans le respect de l'architecture originelle des constructions. La mise en œuvre des matériaux devra être réalisée de manière traditionnelle et le caractère des constructions devra être préservé.

2) Pour les constructions à usage industriel, artisanal et d'entrepôts

Les murs présenteront l'aspect suivant :

- soit la pierre
- soit l'enduit pastel clair
- soit le bois naturel non vernis
- soit le clin,

Et toujours de ton mat.

3) Façades à Beuzeville

Se référer à la Charte architecturale en annexe du règlement du PLUi.

III. Toitures

1) Dispositions générales

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions principales seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente sera comprise entre 40° et 60°.

Toutefois, des dispositions différentes pourront être autorisées sur la totalité de la toiture pour :

- les toits à la Mansart ;
- les toitures en chaume, au regard des contraintes techniques spécifiques de ce type de couverture ;
- la réfection à l'identique et l'extension d'une construction ne respectant pas les règles de toiture, sous réserve que l'extension reprenne les caractéristiques de la toiture existante.

2) Dispositions particulières

- S'agissant d'une construction neuve :
 - Sous réserve que cela concerne au maximum un tiers de l'emprise au sol totale de la toiture de la construction principale, des dispositions différentes que celles présentées ci-avant pourront être autorisées (croupes, fenêtre de toit, toit plat, toit terrasse, degré de pente différent, etc.).
- S'agissant d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi :
 - Sans considération du degré de pente de la toiture de la construction principale, et sous réserve que cela concerne au maximum un tiers de l'emprise au sol totale de la toiture de la construction principale, des dispositions différentes pourront être autorisées pour la création d'extensions.

Les matériaux de couverture devront présenter l'aspect et le grain, la couleur du matériau d'origine soit de la tuile plate brun vieilli à rouge vieilli de petite module 17 x 27 cm environ (pas de tuile de couleur autorisée) soit de l'ardoise naturelle 22 x 32 cm environ de teinte noir bleuté, soit du chaume ou du bardeau de châtaignier.

Des aspects différents pourront toutefois être admis :

- dans le cas de restauration, l'aspect d'origine pourra être reposé et/ou restitué sur la base de photographies ou gravures anciennes lorsqu'elles existent.
- dans le cas d'extension d'un bâtiment existant, le matériau d'origine pourra être poursuivi, quelle que soit sa nature.
- dans le cas de bâtiments industriels lorsqu'ils sont admis dans la zone.

Les terrassons de toits à la Mansart ou pour les ouvrages de second œuvre, tels que chéneaux, bandes faîtières, arêtiers, pourront présenter l'aspect et le grain du zinc, de préférence prépatiné ou du cuivre.

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés dès lors qu'ils font l'objet d'une composition soignée en termes d'intégration aux toitures existantes et qu'ils ne mettent pas en cause un dispositif de couverture ancien de qualité.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes, soit par des ouvertures en châssis de toit dans le plan des versants, soit par des fenêtres en pignon.

3) Pour les constructions à usage industriel, artisanal et d'entrepôts

Les toitures seront obligatoirement en pente. Les pans seront symétriques.

Les toitures présenteront la couleur soit de la terre cuite, soit de l'ardoise.

IV. Les annexes

Les murs et toitures doivent être réalisés avec soin et en harmonie avec les constructions principales dont ils dépendent. En particulier, l'aspect vitré est autorisé.

Les toitures à un pan, les toits plats et toits-terrasses sont autorisés. La pente de toit pourra être plus faible que celle des constructions principales. L'aspect vitré est autorisé.

V. Eléments techniques

Les coffrets, compteurs et autres dispositifs techniques liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition des façades des constructions. A défaut, ils feront l'objet d'une composition permettant une dissimulation ou une intégration dans la clôture, le bâti annexe ou la structure végétale existante. Leur aspect doit être intégré harmonieusement au voisinage naturel et bâti.

Les antennes paraboliques, sous réserve des impératifs techniques liés à leur fonctionnement optimum, seront implantées de façon à être peu visibles depuis l'espace public.

Les citernes et autres réservoirs doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique, un dispositif d'occultation devra être prévu.

VI. Clôtures

1) Pour les constructions à usage d'habitation

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer harmonieusement à la définition du paysage urbain. Les clôtures sur rue doivent s'inscrire en cohérence avec les éléments similaires du même alignement ou de la rue, par analogie de composition, de matériaux ou de hauteur, sauf si celles-ci dégradent le paysage urbain et ne respectent pas les dispositions édictées dans le présent règlement.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,50 m en limite des voies et emprises publiques et à 2,00 m en limites séparatives. Toutefois, des hauteurs différentes pourront être imposées ou autorisées :

- pour les murs maçonnés et des clôtures pleines (en dehors des clôtures à claire voie et des clôtures végétales) pour lesquels la hauteur est limitée à 1,00 mètre en limite des voies et emprises publiques.
- pour les portails et piliers de portails pour lesquels la hauteur est limitée 2 m en limite des voies et emprises publiques.

- pour préserver la visibilité par exemple à l'intersection de deux voies ou d'assurer une harmonie avec les clôtures avoisinantes, notamment en alignement des voies et emprises publiques ou privées ou en raison de la configuration du terrain (différence de niveau entre le terrain naturel et la voie par exemple).

Suivant la configuration de la parcelle, les piliers et murets en pierre pourront être en recul de l'emprise public.

Les clôtures non végétales présentant un intérêt patrimonial ou architectural, tels que les murs en pierre et silex ou en maçonnerie traditionnelle doivent être conservées et entretenues et ne sont pas concernés par la limitation de hauteur indiqués ci-avant. Leur reconstruction et ou leur prolongement à une hauteur similaire ou leur édification à une hauteur maximale de 2,00 mètres seront autorisées.

L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton (sauf en soubassement) ajourées ou non, les parpaings non enduits ou peints, les toiles bâches ou films plastiques, les paillis imitant la végétation, les palplanches, les brandes, les brises vue et les matériaux provisoires ou précaires est interdite. Les clôtures recouvertes de peinture brillante et réfléchissante et/ou d'aspect PVC (se distingue par la teinte blanche) sont également interdites.

Dans le cas de clôtures végétales ou de haies ajoutées à d'autres dispositifs, l'utilisation de résineux d'essences végétales allergènes / invasives est interdite, les clôtures végétales s'inspireront des essences locales et spontanées du territoire et seront résilientes face au changement climatique. Une liste indicative et non exhaustive d'essences locales préconisées figure en annexe n°1 du présent Règlement. Les plantes invasives, telles que listées en annexe n°2 du présent Règlement, sont interdites.

Les clôtures marquant la limite avec l'espace agricole et naturel seront végétales et éventuellement doublées d'un grillage. Des clôtures constituées d'éléments naturels pourront également être tolérés comme des murs en pierre. Les clôtures favorisant les perméabilités, notamment pour le déplacement de la petite faune sont fortement encouragées et particulièrement en limite avec les zones agricoles et naturelles avec des ouvertures tous les 10 mètres.

Les aires de stockage des conteneurs d'ordures ménagères devront être clôturées par une haie vive.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être exceptionnellement autorisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.

2) Pour les constructions à usage industriel, artisanal et d'entrepôts

Les règles générales de l'article ainsi que celles des paragraphes sur les annexes et les clôtures doivent être respectées.

Les citernes et autres réservoirs doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique, un dispositif d'occultation devra être prévu.

ARTICLE UA5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

L'OAP thématique Trame Verte et Bleue - Paysage apporte des principes, recommandations et visuels en complément des dispositions du règlement.

Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues en bon état de conservation.

Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre équivalent d'essence locale et non allergisante.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements.

Les haies et les plantations d'arbres seront constituées d'essences locales.

Les essences résineuses sont interdites dans les haies, particulièrement l'utilisation des thuyas.

Une liste indicative et non exhaustive d'essences locales préconisées figure en annexe n°1 du présent Règlement. Les plantes invasives, telles que listées en annexe n°2 du présent Règlement, sont interdites.

Ces dispositions ne s'appliquent qu'aux constructions nouvelles et aux opérations créant une emprise ou une imperméabilisation supplémentaire des sols. Les travaux portant sur des constructions existantes, des changements de destination ou d'affectation de tout ou partie d'une construction existante, ne sont pas soumis à ces dispositions, sous réserve qu'ils maintiennent au minimum la superficie de pleine-terre existante avant travaux par des mesures de compensation et d'engazonnement.

ARTICLE UA6 : STATIONNEMENT

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones)

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

ARTICLE UA7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones)

ARTICLE UA8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones)

Dispositions applicables à la zone UB

Préambule

La zone UB correspond à la zone urbaine périphérique des centres-villes de Honfleur et Beuzeville.

Elle comporte plusieurs secteurs :

- Un secteur UBb, dans lequel la hauteur admise est plus importante
- Un secteur UBh réglementant la construction d'hébergements hôteliers.

Pour rappel, le principe de « densification des espaces bâtis » défini dans le dossier des OAP s'applique en plus des dispositions réglementaires applicables à la zone.

Pour les zones concernées par un périmètre de protection de captage, les dispositions de constructibilité liées aux arrêtés préfectoraux délimitant les périmètres de protection des captages d'eaux s'appliquent. Les aménagements et constructions ne sont autorisés que s'ils n'ont pas d'impact sur la ressource en eau.

Chapitre 1 : Usage des sols et destination des constructions

ARTICLE UB1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

De manière générale sont interdites les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité et ou susceptibles de générer des risques graves de nuisances du voisinage.

Peuvent être admises l'extension ou la transformation des constructions existantes dans leur destination actuelle à la date d'approbation du PLUi, sous réserve que :

- Les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre.
- Leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.
- Les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

Peuvent être admises l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, non autorisées au sein de la zone sous réserves que :

- Les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre,
- Leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent en sus des dispositions du règlement écrit et du règlement graphique. Tout projet doit respecter l'ensemble des règles applicables.

De plus, sont autorisés sous condition, les affouillements et exhaussements de sol uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone.

Tous les usages et affectations des sols, types d'activités et catégories de constructions qui ne sont pas "interdits" ou "autorisés sous conditions" sont autorisés. Le règlement et le tableau ci-dessous illustre, de manière non exhaustive, ceux qui se trouvent ainsi "autorisés".

X	Destinations interdites (nouvelles constructions)	V	Destinations admises	V*	Destinations admises sous conditions
----------	---	----------	----------------------	-----------	--------------------------------------

	UB/UBb	UBh
HABITATION		
Logement	V	V
Hébergement	V	V
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE		
Artisanat et commerce de détail	V	V
Restauration	V	V
Commerce de gros	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V
Hôtel	V	V*
Condition : En zone UBh, uniquement les extensions des constructions existantes à destination d'hôtel.		
Autres hébergements touristiques	X	X
Cinéma	V	V
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	V	V

LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	V	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V
Salles d'art et de spectacles	V	V
Equipements sportifs	V	V
Lieu de culte	V	V
Autres équipements recevant du public	V	V
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Industrie	V*	V*
Condition : Les constructions nouvelles à destination d'industrie sont autorisées, sous condition qu'elles soient compatibles, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement d'une zone à vocation résidentielle majoritaire.		
Entrepôts	V*	V*
Condition : Les constructions nouvelles à destination d'entrepôt sont autorisées, sous condition qu'elles soient compatibles, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement d'une zone à vocation résidentielle majoritaire.		
Bureau	V	V
Centre de congrès et d'exposition	V	V
Cuisine dédiée à la vente en ligne	V	V
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
Exploitation agricole	X	X
Exploitation forestière	X	X
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL		
Carrière	X	X

ARTICLE UB2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

I. Mixité fonctionnelle

Le changement de destination des locaux à destination d'artisanat et commerce de détail, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et restauration vers la destination habitat est règlementé le long des voies repérées au document graphique comme « **linéaires commerciaux** ». L'application de cette disposition se fait selon deux principes :

- sur **les linéaires commerciaux étendus**, seul le changement de destination des locaux à destination d'artisanat et commerce de détail, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et restauration vers la destination habitat est interdit.
- sur **les linéaires commerciaux stricts**, en plus des dispositions applicables aux linéaires commerciaux étendus, tout changement de destination de locaux à destination d'artisanat et commerce de détail et de restauration est interdit vers la destination activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Toute construction répondant à ces deux destinations devra conserver une de ces deux destinations.

Toutefois, cette disposition ne s'applique qu'au rez-de-chaussée des immeubles qui présentent une façade sur voie. Cette règle ne concerne pas les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement (hall d'entrée, locaux de gardiennages, locaux techniques, etc.).

Dans le cas de terrains concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, tout projet qui y sera envisagé devra être compatible avec ces orientations.

Dans les périmètres soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation, les constructions et installations ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Toutefois, il n'est pas imposé de réaliser la totalité du projet en une seule fois et l'aménagement du secteur pourra faire l'objet de plusieurs autorisations d'urbanisme sauf si les principes de l'OAP le demande.

II. Mixité sociale

En dehors des secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle et du Quartier Prioritaire de la Ville (QPV) de Honfleur, les opérations d'aménagement s'inscrivant dans les seuils minimaux de logements définis dans le tableau ci-dessous devront comporter un pourcentage minimal de logements sociaux détaillé également dans le tableau ci-dessous.

Les communes non mentionnées ci-après ne sont pas concernées par un objectif de mixité sociale sauf indication contraire inscrite dans le dossier des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Dans le cas où les pourcentages minimums fixés ci-dessous ne donnent pas un nombre entier au regard du nombre total de logements prévus, le résultat est arrondi à l'unité inférieure.

Communes	Nombre minimum de logements par opération d'aménagement déclenchant l'application d'un pourcentage de logements sociaux	Pourcentage minimal de logements sociaux à prévoir
Honfleur	10 (inclus)	Entre 50 et 60%
La Rivière Saint-Sauveur	10 (inclus)	30%
Boulleville	10 (inclus)	30%
Saint-Maclou	10 (inclus)	30%

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UB3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

1) Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer ;
- soit avec un recul minimal de 4 m par rapport aux voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, dans le cas d'une implantation dans un alignement de fait, entre deux bâtiments existants sur les terrains contigus, le retrait sera égal à celui des bâtiments voisins ou égal à celui de l'un de ces bâtiments.

2) Dispositions particulières

Dans le cadre de bâtiments existants ne respectant pas les présentes règles d'implantation, l'extension des bâtiments reste autorisée, sous réserve de ne pas aggraver le non-respect de la règle générale.

Le recul fixé par la règle générale ne s'applique pas :

- Pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale des lieux et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité ou l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseurs, escaliers, ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
- Pour respecter une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions environnantes diffère de la règle générale.
- A l'adaptation ou à la réfection de constructions existantes.
- Dans le cadre d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en triangle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé etc...).
- Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur autorisée, qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et emprises publiques. Le projet d'isolation par l'extérieur ne doit pas dépasser une épaisseur de 0,30 mètre.

II. Implantation par rapport aux limites séparatives

1) Règle générale

En zone UB et UBh :

Dans une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ou de la limite d'emprise publique Les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- Soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre,
- Soit sur une limite séparative latérale
- Soit en retrait par rapport aux limites séparatives

En cas de retrait par rapport à une ou plusieurs limites séparatives latérales, si la construction est implantée à l'alignement, la continuité visuelle du bâti doit être assurée sur l'ensemble de la limite de voie ou emprise par : des éléments de type mur, porche et/ou portail, annexe et/ou extension.

Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur définie ci-avant, les constructions nouvelles devront être implantées en retrait des limites séparatives latérales.

Toutefois **au-delà de la bande de 20 mètres définies ci-avant**, les constructions suivantes sont admises sur toutes les limites séparatives :

- Les constructions d'une hauteur maximale inférieure à 3 mètres, sauf pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi présentant une hauteur supérieure.
- Les constructions à toiture double pente égale avec faîtage à 5 mètres maximum et égout à 3 mètres maximum.
- Les constructions en adossement à un bâtiment ou à un mur existant en limite séparative dans le respect des héberges préexistantes.

En zone UBb :

Non règlementée.

2) Dispositions particulières (hors zone UBb)

Dans le cas d'une implantation en retrait des limites séparatives latérales, la distance comptée horizontalement de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, sera au moins de 4 mètres.

Uniquement lorsque la façade en vis-à-vis de la limite séparative est un mur aveugle, la construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de minimum 2 mètres.

Dans le cadre de bâtiments existants ne respectant pas les présentes règles d'implantation, l'extension des bâtiments reste autorisée, sous réserves de ne pas aggraver le non-respect de la règle générale.

Le retrait fixé par la règle générale ne s'applique pas :

- Pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale des lieux et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité ou l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseurs, escaliers, ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
- Dans le cadre d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en triangle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé etc...).
- Dans le cadre d'une isolation thermique par l'extérieur pour une construction existante sauf lorsque celle-ci s'implante en limite séparative.

III. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de la surface de l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière est localisée dans deux zones différentes, le calcul de l'emprise au sol se fait au prorata de la partie de l'unité foncière localisée dans la zone concernée par le projet.

Il pourra toutefois être ajouté à ce pourcentage un total maximum de 40 m² d'annexes (à compter de la date d'approbation du présent PLUi). De même, un dépassement de ce pourcentage est autorisé pour permettre l'extension d'une construction principale existante à la date d'approbation du PLUi, sans que l'emprise au sol totale de cette construction, extension comprise, ne puisse excéder 200 m².

IV. Hauteur

1) Règle générale

La hauteur des constructions est limitée à

- **En secteurs UB et UBh** : 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère pour une hauteur maximale autorisée de 13 mètres, soit trois niveaux et un étage de comble ou un attique.
- **En secteur UBb** : la hauteur n'est pas règlementée, néanmoins celle-ci devra garantir une bonne insertion de la future construction dans le tissu urbain existant et l'environnement.

Toutefois dans une bande de 15 mètres de profondeur mesurée à partir des limites du secteur sauvegardé, la hauteur des constructions pourra être modifiée pour s'harmoniser avec celle du bâti existant.

2) Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs qui peuvent disposer de hauteurs différentes, à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement immédiat et lointain.

Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les hauteurs :

- pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable et la mise en accessibilité.
- dans le cadre d'une extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur plus importante, l'extension pourra s'aligner sur cette hauteur.

- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

ARTICLE UB4 : QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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. »

Des dispositions plus permissives que celles-ci-dessous pourront être admises pour les équipements publics et constructions, ouvrages et installation nécessaires à l'implantation des différents réseaux

I. Volumes et percements

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.

La longueur des bâtiments ne doit pas dépasser 25 mètres sans décrochement de façade.

II. Parements extérieurs

1) Dispositions générales

Les façades des constructions principales devront présenter des matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, colombages, essentages, bardage bois...), à défaut, elles devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse, soit peint.

L'utilisation du blanc pur ou vif, gris pur ou gris sombre, noir, des tonalités criardes, réfléchissantes ou brillantes sont interdites.

Les façades présentant l'aspect du colombage sont admises uniquement dans le cas de vrais pans de bois. Les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, enduit creusé pour imiter des pierres... et l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, sont interdits.

Aucune canalisation (gaz, électricité, télécommunication) ne sera apparente sur les façades.

Les constructions principales devront présenter une teinte qui se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Elles devront présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie générale de l'agglomération et des paysages.

En cas de rénovation, de restauration et de réhabilitation de constructions anciennes et notamment pour les façades sur rue en briques, pierres ou colombage, les aménagements devront être conduits dans le respect de l'architecture originelle des constructions. La mise en œuvre des matériaux devra être réalisée de manière traditionnelle et le caractère des constructions devra être préservé.

2) Pour les constructions à usage industriel, artisanal et d'entrepôts

Les murs présenteront l'aspect suivant :

- soit la pierre
- soit l'enduit pastel clair
- soit le bois naturel non vernis
- soit le clin,

Et toujours de ton mat.

La longueur des bâtiments ne doit pas dépasser 25 mètres sans décrochement de façade.

III. Toitures

1) Dispositions générales (hors périmètre de l'écoquartier de Honfleur)

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions principales seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente sera comprise entre 40° et 60°.

Toutefois, des dispositions différentes pourront être autorisées sur la totalité de la toiture pour :

- les toits à la Mansart ;
- les toitures en chaume, au regard des contraintes techniques spécifiques de ce type de couverture ;
- la réfection à l'identique et l'extension d'une construction ne respectant pas les règles de toiture, sous réserve que l'extension reprenne les caractéristiques de la toiture existante.

2) Dispositions particulières

- S'agissant d'une construction neuve :
 - Sous réserve que cela concerne au maximum un tiers de l'emprise au sol totale de la toiture de la construction principale, des dispositions différentes que celles présentées ci-avant pourront être autorisées (croupes, fenêtre de toit, toit plat, toit terrasse, degré de pente différent, etc.).
- S'agissant d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi :
 - Sans considération du degré de pente de la toiture de la construction principale, et sous réserve que cela concerne au maximum un tiers de l'emprise au sol totale de la toiture de la construction principale, des dispositions différentes pourront être autorisées pour la création d'extensions.

Les matériaux de couverture devront présenter l'aspect et le grain, la couleur du matériau d'origine soit de la tuile plate brun vieilli à rouge vieilli de petite module 17 x 27 cm environ (pas de tuile de couleur autorisée) soit de l'ardoise naturelle 22 x 32 cm environ de teinte noir bleuté, soit du chaume ou du bardeau de châtaignier.

Des aspects différents pourront toutefois être admis :

- dans le cas de restauration, l'aspect d'origine pourra être reposé et/ou restitué sur la base de photographies ou gravures anciennes lorsqu'elles existent.
- dans le cas d'extension d'un bâtiment existant, le matériau d'origine pourra être poursuivi, quelle que soit sa nature.
- dans le cas de bâtiments industriels lorsqu'ils sont admis dans la zone.

Les terrassons de toits à la Mansart ou pour les ouvrages de second œuvre, tels que chéneaux, bandes faitières, arêtières, pourront présenter l'aspect et le grain du zinc, de préférence prépatiné ou du cuivre.

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés dès lors qu'ils font l'objet d'une composition soignée en termes d'intégration aux toitures existantes et qu'ils ne mettent pas en cause un dispositif de couverture ancien de qualité.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes, soit par des ouvertures en châssis de toit dans le plan des versants, soit par des fenêtres en pignon.

3) Pour les constructions à usage industriel, artisanal et d'entrepôts

Les toitures seront obligatoirement en pente. Les pans seront symétriques.

Les toitures présenteront la couleur soit de la terre cuite, soit de l'ardoise.

IV. Les annexes

Les murs et toitures doivent être réalisés avec soin et en harmonie avec les constructions principales dont ils dépendent. En particulier, l'aspect vitré est autorisé.

Les toitures à un pan, les toits plats et toits-terrasses sont autorisés. La pente de toit pourra être plus faible que celle des constructions principales. L'aspect vitré est autorisé.

V. Éléments techniques

Les coffrets, compteurs et autres dispositifs techniques liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition des façades des constructions. A défaut, ils feront l'objet d'une composition permettant une dissimulation ou une intégration dans la clôture, le bâti annexe ou la structure végétale existante. Leur aspect doit être intégré harmonieusement au voisinage naturel et bâti.

Les antennes paraboliques, sous réserve des impératifs techniques liés à leur fonctionnement optimum, seront implantées de façon à être peu visibles depuis l'espace public.

Les citernes et autres réservoirs doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique, un dispositif d'occultation devra être prévu.

VI. Clôtures

1) Pour les constructions à usage d'habitation

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer harmonieusement à la définition du paysage urbain. Les clôtures sur rue doivent s'inscrire en cohérence avec les éléments similaires du même

alignement ou de la rue, par analogie de composition, de matériaux ou de hauteur, sauf si celles-ci dégradent le paysage urbain et ne respectent pas les dispositions édictées dans le présent règlement.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,50 m en limite des voies et emprises publiques et à 2,00 m en limites séparatives. Toutefois, des hauteurs différentes pourront être imposées ou autorisées :

- pour les murs maçonnés et des clôtures pleines (en dehors des clôtures à claire voie et des clôtures végétales) pour lesquels la hauteur est limitée à 1,00 mètre en limite des voies et emprises publiques.
- pour les portails et piliers de portails pour lesquels la hauteur est limitée 2 m en limite des voies et emprises publiques.
- pour préserver la visibilité par exemple à l'intersection de deux voies ou d'assurer une harmonie avec les clôtures avoisinantes, notamment en alignement des voies et emprises publiques ou privées ou en raison de la configuration du terrain (différence de niveau entre le terrain naturel et la voie par exemple).

Suivant la configuration de la parcelle, les piliers et murets en pierre pourront être en recul de l'emprise public.

Les clôtures non végétales présentant un intérêt patrimonial ou architectural, tels que les murs en pierre et silex ou en maçonnerie traditionnelle doivent être conservées et entretenues et ne sont pas concernés par la limitation de hauteur indiqués ci-avant. Leur reconstruction et ou leur prolongement à une hauteur similaire ou leur édification à une hauteur maximale de 2,00 mètres seront autorisées.

L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton (sauf en soubassement) ajourées ou non, les parpaings non enduits ou peints, les toiles bâches ou films plastiques, les paillis imitant la végétation, les palplanches, les brandes, les brises vue et les matériaux provisoires ou précaires est interdite. Les clôtures recouvertes de peinture brillante et réfléchissante et/ou d'aspect PVC (se distingue par la teinte blanche) sont également interdites.

Dans le cas de clôtures végétales ou de haies ajoutées à d'autres dispositifs, l'utilisation de résineux d'essences végétales allergènes / invasives est interdite, les clôtures végétales s'inspireront des essences locales et spontanées du territoire et seront résilientes face au changement climatique. Une liste indicative et non exhaustive d'essences locales préconisées figure en annexe n°1 du présent Règlement. Les plantes invasives, telles que listées en annexe n°2 du présent Règlement, sont interdites.

Les clôtures marquant la limite avec l'espace agricole et naturel seront végétales et éventuellement doublées d'un grillage. Des clôtures constituées d'éléments naturels pourront également être tolérés comme des murs en pierre. Les clôtures favorisant les perméabilités, notamment pour le déplacement de la petite faune sont fortement encouragées et particulièrement en limite avec les zones agricoles et naturelles avec des ouvertures tous les 10 mètres.

Les aires de stockage des conteneurs d'ordures ménagères devront être clôturées par une haie vive.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être exceptionnellement autorisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.

2) Pour les constructions à usage industriel, artisanal et d'entrepôts

Les règles générales de l'article ainsi que celles des paragraphes sur les annexes et les clôtures doivent être respectées.

Les citernes et autres réservoirs doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique, un dispositif d'occultation devra être prévu.

ARTICLE UB5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

L'OAP thématique Trame Verte et Bleue - Paysage apporte des principes, recommandations et visuels en complément des dispositions du règlement.

Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues en bon état de conservation.

Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre équivalent d'essence locale et non allergisante.

Il sera planté au moins un arbre d'essence locale et non allergisante par tranche de 500m² de terrain, avec au minimum un arbre

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements.

Les haies et les plantations d'arbres seront constituées d'essences locales.

Les essences résineuses sont interdites dans les haies, particulièrement l'utilisation des thuyas.

Une liste indicative et non exhaustive d'essences locales préconisées figure en annexe n°1 du présent Règlement. Les plantes invasives, telles que listées en annexe n°2 du présent Règlement, sont interdites.

Une superficie minimum de 30% du terrain sera maintenue en pleine-terre.

En limite de zone, contiguë à une zone A ou N, un traitement de la frange urbaine sera réalisé avec plantation, sur une bande de 4 mètres de profondeur minimum, d'alignement d'arbres de haute tige complété par des plantations arbustives en pied, et engazonnement. Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente, ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics.

Ces dispositions ne s'appliquent qu'aux constructions nouvelles et aux opérations créant une emprise ou une imperméabilisation supplémentaire des sols. Les travaux portant sur des constructions existantes, des changements de destination ou d'affectation de tout ou partie d'une construction existante, ne sont pas soumis à ces dispositions, sous réserve qu'ils maintiennent au minimum la superficie de pleine-terre existante avant travaux par des mesures de compensation et d'engazonnement.

ARTICLE UB6 : STATIONNEMENT

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones)

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

ARTICLE UB7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones)

ARTICLE UB8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones)

Dispositions applicables à la zone UC

Préambule

La zone UC correspond à la zone urbaine centrale dans certains villages et aux tissus urbains à dominante d'habitat pavillonnaire de densité moyenne à faible.

Elle comporte un secteur UCa correspondant aux centralités villageoises.

Elle comporte également un secteur UCj correspondant à un espace pavillonnaire sous une forme « cité jardin » sur les communes de Honfleur et la Rivière-Saint-Sauveur, dans lequel la hauteur admise est moins élevée.

Pour rappel, le principe de « densification des espaces bâtis » défini dans le dossier des OAP s'applique en plus des dispositions réglementaires applicables à la zone.

Pour les zones concernées par un périmètre de protection de captage, les dispositions de constructibilité liées aux arrêtés préfectoraux délimitant les périmètres de protection des captages d'eaux s'appliquent. Les aménagements et constructions ne sont autorisés que s'ils n'ont pas d'impact sur la ressource en eau.

Chapitre 1 : Usage des sols et destination des constructions

ARTICLE UC1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

De manière générale sont interdites les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité et ou susceptibles de générer des risques graves de nuisances du voisinage.

Peuvent être admises l'extension ou la transformation des constructions existantes dans leur destination actuelle à la date d'approbation du PLUi, sous réserve que :

- Les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre.
- Leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.
- Les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

Peuvent être admises l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, non autorisées au sein de la zone sous réserves que :

- Les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre,
- Leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent en sus des dispositions du règlement écrit et du règlement graphique. Tout projet doit respecter l'ensemble des règles applicables.

De plus, sont autorisés sous condition, les affouillements et exhaussements de sol uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone.

Tous les usages et affectations des sols, types d'activités et catégories de constructions qui ne sont pas "interdits" ou "autorisés sous conditions" sont autorisés. Le règlement et le tableau ci-dessous illustre, de manière non exhaustive, ceux qui se trouvent ainsi "autorisés".

X	Destinations interdites (nouvelles constructions)	V	Destinations admises	V*	Destinations admises sous conditions
----------	---	----------	----------------------	-----------	--------------------------------------

	UC/UCj	UCa
HABITATION		
Logement	V	V
Hébergement	V	V
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE		
Artisanat et commerce de détail	V*	V
Condition : Les constructions nouvelles à destination d'artisanat et commerce de détail sont autorisées, sous condition que leur surface de plancher n'excède pas 150 m².		
Restauration	V	V
Commerce de gros	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*	V
Condition : Les constructions nouvelles à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées, sous condition que leur surface de plancher n'excède pas 150 m².		
Hôtel	V	V
Autres hébergements touristiques	X	X
Cinéma	V	V

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	V	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	V	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V
Salles d'art et de spectacles	V	V
Equipements sportifs	V	V
Lieu de culte	V	V
Autres équipements recevant du public	V	V
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Industrie	V*	V*
Condition : Les constructions nouvelles à destination d'industrie sont autorisées, sous condition qu'elles soient compatibles, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement d'une zone à vocation résidentielle majoritaire.		
Entrepôts	V*	V*
Condition : Les constructions nouvelles à destination d'entrepôt sont autorisées, sous condition qu'elles soient compatibles, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement d'une zone à vocation résidentielle majoritaire.		
Bureau	V	V
Centre de congrès et d'exposition	V	V
Cuisine dédiée à la vente en ligne	V	V
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
Exploitation agricole	X	X
Exploitation forestière	X	X

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL		
Carrière	X	X

ARTICLE UC2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

I. Mixité fonctionnelle

Le changement de destination des locaux à destination d'artisanat et commerce de détail, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et restauration vers la destination habitat est règlementé le long des voies repérées au document graphique comme « **linéaires commerciaux** ». L'application de cette disposition se fait selon deux principes :

- sur **les linéaires commerciaux étendus**, seul le changement de destination des locaux à destination d'artisanat et commerce de détail, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et restauration vers la destination habitat est interdit.
- sur **les linéaires commerciaux stricts**, en plus des dispositions applicables aux linéaires commerciaux étendus, tout changement de destination de locaux à destination d'artisanat et commerce de détail et de restauration est interdit vers la destination activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Toute construction répondant à ces deux destinations devra conserver une de ces deux destinations.

Toutefois, cette disposition ne s'applique qu'au rez-de-chaussée des immeubles qui présentent une façade sur voie. Cette règle ne concerne pas les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement (hall d'entrée, locaux de gardiennages, locaux techniques, etc.).

Dans le cas de terrains concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, tout projet qui y sera envisagé devra être compatible avec ces orientations.

Dans les périmètres soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation, les constructions et installations ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Toutefois, il n'est pas imposé de réaliser la totalité du projet en une seule fois et l'aménagement du secteur pourra faire l'objet de plusieurs autorisations d'urbanisme sauf si les principes de l'OAP le demande.

II. Mixité sociale

En dehors des secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle et du Quartier Prioritaire de la Ville (QPV) de Honfleur, les opérations d'aménagement s'inscrivant dans les seuils minimaux de logements définis dans le tableau ci-dessous devront comporter un pourcentage minimal de logements sociaux détaillé également dans le tableau ci-dessous.

Les communes non mentionnées ci-après ne sont pas concernées par un objectif de mixité sociale sauf indication contraire inscrite dans le dossier des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Dans le cas où les pourcentages minimums fixés ci-dessous ne donnent pas un nombre entier au regard du nombre total de logements prévus, le résultat est arrondi à l'unité inférieure.

Communes	Nombre minimum de logements par opération d'aménagement déclenchant l'application d'un pourcentage de logements sociaux	Pourcentage minimal de logements sociaux à prévoir
Honfleur	10 (inclus)	Entre 50 et 60%
La Rivière Saint-Sauveur	10 (inclus)	30%
Boulleville	10 (inclus)	30%
Saint-Maclou	10 (inclus)	30%

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UC3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

1) Règle générale

En secteur UCa :

Sauf indication contraire portée au règlement graphique, les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer ;
- soit avec un recul minimal de 4 m par rapport aux voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, dans le cas d'une implantation dans un alignement de fait, entre deux bâtiments existants sur les terrains contigus, le retrait sera égal à celui des bâtiments voisins ou égal à celui de l'un de ces bâtiments.

En secteurs UC et UCj :

Sauf indication contraire portée au règlement graphique, les constructions nouvelles doivent être édifiées avec un recul minimal de 4 m par rapport aux voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

2) Dispositions particulières

Dans le cadre de bâtiments existants ne respectant pas les présentes règles d'implantation, l'extension des bâtiments reste autorisée, sous réserve de ne pas aggraver le non-respect de la règle générale.

Le recul fixé par la règle générale ne s'applique pas :

- Pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale des lieux et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité ou l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseurs, escaliers, ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
- Pour respecter une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions environnantes diffère de la règle générale.
- A l'adaptation ou à la réfection de constructions existantes.
- Dans le cadre d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en triangle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé etc...).
- Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur autorisée, qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et emprises

publiques. Le projet d'isolation par l'extérieur ne doit pas dépasser une épaisseur de 0,30 mètre.

II. Implantation par rapport aux limites séparatives

1) Règle générale

En secteur UCa :

Dans une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ou de la limite d'emprise publique. Les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- Soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre,
- Soit sur une limite séparative latérale
- Soit en retrait par rapport aux limites séparatives

En cas de retrait par rapport à une ou plusieurs limites séparatives latérales, si la construction est implantée à l'alignement, la continuité visuelle du bâti doit être assurée sur l'ensemble de la limite de voie ou emprise par : des éléments de type mur, porche et/ou portail, annexe et/ou extension.

Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur définie ci-avant, les constructions nouvelles devront être implantées en retrait des limites séparatives latérales.

Toutefois **au-delà de la bande de 20 mètres définies ci-avant**, les constructions suivantes sont admises sur toutes les limites séparatives :

- Les constructions d'une hauteur maximale inférieure à 3 mètres, sauf pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi présentant une hauteur supérieure.
- Les constructions à toiture double pente égale avec faîtage à 5 mètres maximum et égout à 3 mètres maximum.
- Les constructions en adossement à un bâtiment ou à un mur existant en limite séparative dans le respect des héberges préexistantes.

En secteurs UC et UCj :

Les constructions nouvelles doivent être édifiées à une distance des limites séparatives de minimum 4 mètres.

Toutefois, les constructions suivantes sont admises sur toutes les limites séparatives :

- Les constructions d'une hauteur maximale inférieure à 3 mètres, sauf pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi présentant une hauteur supérieure.
- Les constructions à toiture double pente égale avec faîtage à 5 mètres maximum et égout à 3 mètres maximum.
- Les constructions en adossement à un bâtiment ou à un mur existant en limite séparative dans le respect des héberges préexistantes.

2) Dispositions particulières

En secteur UCa :

Dans le cas d'une implantation en retrait des limites séparatives latérales, la distance comptée horizontalement de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, sera au moins de 4 mètres.

Lorsque la façade en vis-à-vis de la limite séparative est un mur aveugle, la construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de minimum 2 mètres.

Dans l'ensemble de la zone :

Dans le cadre de bâtiments existants ne respectant pas les présentes règles d'implantation, l'extension des bâtiments reste autorisée, sous réserves de ne pas aggraver le non-respect de la règle générale.

Le retrait fixé par la règle générale ne s'applique pas :

- Pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale des lieux et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité ou l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseurs, escaliers, ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
- Dans le cadre d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en triangle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé etc...).
- Dans le cadre d'une isolation thermique par l'extérieur pour une construction existante sauf lorsque celle-ci s'implante en limite séparative.

III. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée :

- **En secteur UCa** à 50 % de la surface de l'unité foncière,
- **En secteurs UC et UCj** à 30 % de la surface de l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière est localisée dans deux zones différentes, le calcul de l'emprise au sol se fait au prorata de la partie de l'unité foncière localisée dans la zone concernée par le projet.

Il pourra toutefois être ajouté à ce pourcentage un total maximum de 40 m² d'annexes (à compter de la date d'approbation du présent PLUi). De même, un dépassement de ce pourcentage est autorisé pour permettre l'extension d'une construction principale existante à la date d'approbation du PLUi, sans que l'emprise au sol totale de cette construction, extension comprise, ne puisse excéder 200 m².

IV. Hauteur

1) Règle générale

La hauteur des constructions est limitée à

- **En secteurs UC et UCa** : 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère pour une hauteur maximale autorisée de 11 mètres, soit deux niveaux et un étage de comble ou un attique.
- **En secteur UCj** : 5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère pour une hauteur maximale autorisée de 9 mètres, soit un niveau et un étage de comble ou un attique.

2) Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs qui peuvent disposer de hauteurs différentes, à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement immédiat et lointain.

Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les hauteurs :

- pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable et la mise en accessibilité.
- dans le cadre d'une extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur plus importante, l'extension pourra s'aligner sur cette hauteur.
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

ARTICLE UC4 : QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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. »

Des dispositions plus permissives que celles-ci-dessous pourront être admises pour les équipements publics et constructions, ouvrages et installation nécessaires à l'implantation des différents réseaux

I. Volumes et percements

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.

La longueur des bâtiments ne doit pas dépasser 25 mètres sans décrochement de façade.

II. Parements extérieurs

1) Dispositions générales

Les façades des constructions principales devront présenter des matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, colombages, essentages, bardage bois...), à défaut, elles devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse, soit peint.

L'utilisation du blanc pur ou vif, gris pur ou gris sombre, noir, des tonalités criardes, réfléchissantes ou brillantes sont interdites.

Les façades présentant l'aspect du colombage sont admises uniquement dans le cas de vrais pans de bois. Les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, enduit creusé pour imiter des pierres... et l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, sont interdits.

Aucune canalisation (gaz, électricité, télécommunication) ne sera apparente sur les façades.

Les constructions principales devront présenter une teinte qui se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Elles devront présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie générale de l'agglomération et des paysages.

En cas de rénovation, de restauration et de réhabilitation de constructions anciennes et notamment pour les façades sur rue en briques, pierres ou colombage, les aménagements devront être conduits dans le respect de l'architecture originelle des constructions. La mise en œuvre des matériaux devra être réalisée de manière traditionnelle et le caractère des constructions devra être préservé.

2) Pour les constructions à usage industriel, artisanal et d'entrepôts

Les murs présenteront l'aspect suivant :

- soit la pierre
- soit l'enduit pastel clair
- soit le bois naturel non vernis
- soit le clin,

Et le ton mat.

La longueur des bâtiments ne doit pas dépasser 25 mètres sans décrochement de façade. Cette longueur maximum est portée à 50 mètres pour les bâtiments commerciaux.

III. Toitures

1) Dispositions générales

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions principales seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente sera comprise entre 40° et 60°.

Toutefois, des dispositions différentes pourront être autorisées sur la totalité de la toiture pour :

- les toits à la Mansart ;
- les toitures en chaume, au regard des contraintes techniques spécifiques de ce type de couverture ;
- la réfection à l'identique et l'extension d'une construction ne respectant pas les règles de toiture, sous réserve que l'extension reprenne les caractéristiques de la toiture existante.

2) Dispositions particulières

- S'agissant d'une construction neuve :
 - Sous réserve que cela concerne au maximum un tiers de l'emprise au sol totale de la toiture de la construction principale, des dispositions différentes que celles présentées

ci-avant pourront être autorisées (croupes, fenêtre de toit, toit plat, toit terrasse, degré de pente différent, etc.).

- S'agissant d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi :
 - Sans considération du degré de pente de la toiture de la construction principale, et sous réserve que cela concerne au maximum un tiers de l'emprise au sol totale de la toiture de la construction principale, des dispositions différentes pourront être autorisées pour la création d'extensions.

Les matériaux de couverture devront présenter l'aspect et le grain, la couleur du matériau d'origine soit de la tuile plate brun vieilli à rouge vieilli de petite module 17 x 27 cm environ (pas de tuile de couleur autorisée) soit de l'ardoise naturelle 22 x 32 cm environ de teinte noir bleuté, soit du chaume ou du bardeau de châtaignier.

Des aspects différents pourront toutefois être admis :

- dans le cas de restauration, l'aspect d'origine pourra être reposé et/ou restitué sur la base de photographies ou gravures anciennes lorsqu'elles existent.
- dans le cas d'extension d'un bâtiment existant, le matériau d'origine pourra être poursuivi, quelle que soit sa nature.
- dans le cas de bâtiments industriels lorsqu'ils sont admis dans la zone.

Les terrassons de toits à la Mansart ou pour les ouvrages de second œuvre, tels que chéneaux, bandes faîtières, arêtiers, pourront présenter l'aspect et le grain du zinc, de préférence prépatiné ou du cuivre.

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés dès lors qu'ils font l'objet d'une composition soignée en termes d'intégration aux toitures existantes et qu'ils ne mettent pas en cause un dispositif de couverture ancien de qualité.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes, soit par des ouvertures en châssis de toit dans le plan des versants, soit par des fenêtres en pignon.

2) Pour les constructions à usage industriel, artisanal et d'entrepôts

Les toitures seront obligatoirement en pente. Les pans seront symétriques.

Les toitures présenteront la couleur soit de la terre cuite, soit de l'ardoise.

IV. Les annexes

Les murs et toitures doivent être réalisés avec soin et en harmonie avec les constructions principales dont ils dépendent. En particulier, l'aspect vitré est autorisé.

Les toitures à un pan, les toits plats et toits-terrasses sont autorisés. La pente de toit pourra être plus faible que celle des constructions principales.

V. Eléments techniques

Les coffrets, compteurs et autres dispositifs techniques liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition des façades des constructions. A défaut, ils feront l'objet d'une composition permettant une dissimulation ou une intégration dans la clôture, le bâti annexe ou

la structure végétale existante. Leur aspect doit être intégré harmonieusement au voisinage naturel et bâti.

Les antennes paraboliques, sous réserve des impératifs techniques liés à leur fonctionnement optimum, seront implantées de façon à être peu visibles depuis l'espace public.

Les citernes et autres réservoirs doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique, un dispositif d'occultation devra être prévu.

VI. Clôtures

1) Pour les constructions à usage d'habitation

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer harmonieusement à la définition du paysage urbain. Les clôtures sur rue doivent s'inscrire en cohérence avec les éléments similaires du même alignement ou de la rue, par analogie de composition, de matériaux ou de hauteur, sauf si celles-ci dégradent le paysage urbain et ne respectent pas les dispositions édictées dans le présent règlement.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,50 m en limite des voies et emprises publiques et à 2,00 m en limites séparatives. Toutefois, des hauteurs différentes pourront être imposées ou autorisées :

- pour les murs maçonnés et des clôtures pleines (en dehors des clôtures à claire voie et des clôtures végétales) pour lesquels la hauteur est limitée à 1,00 mètre en limite des voies et emprises publiques.
- pour les portails et piliers de portails pour lesquels la hauteur est limitée 2 m en limite des voies et emprises publiques.
- pour préserver la visibilité par exemple à l'intersection de deux voies ou d'assurer une harmonie avec les clôtures avoisinantes, notamment en alignement des voies et emprises publiques ou privées ou en raison de la configuration du terrain (différence de niveau entre le terrain naturel et la voie par exemple).

Suivant la configuration de la parcelle, les piliers et murets en pierre pourront être en recul de l'emprise public.

Les clôtures non végétales présentant un intérêt patrimonial ou architectural, tels que les murs en pierre et silex ou en maçonnerie traditionnelle doivent être conservées et entretenues et ne sont pas concernés par la limitation de hauteur indiqués ci-avant. Leur reconstruction et ou leur prolongement à une hauteur similaire ou leur édification à une hauteur maximale de 2,00 mètres seront autorisées.

L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton (sauf en soubassement) ajourées ou non, les parpaings non enduits ou peints, les toiles bâches ou films plastiques, les paillis imitant la végétation, les palplanches, les brandes, les brises vue et les matériaux provisoires ou précaires est interdite. Les clôtures recouvertes de peinture brillante et réfléchissante et/ou d'aspect PVC (se distingue par la teinte blanche) sont également interdites.

Dans le cas de clôtures végétales ou de haies ajoutées à d'autres dispositifs, l'utilisation de résineux d'essences végétales allergènes / invasives est interdite, les clôtures végétales s'inspireront des

essences locales et spontanées du territoire et seront résilientes face au changement climatique. Une liste indicative et non exhaustive d'essences locales préconisées figure en annexe n°1 du présent Règlement. Les plantes invasives, telles que listées en annexe n°2 du présent Règlement, sont interdites.

Les clôtures marquant la limite avec l'espace agricole et naturel seront végétales et éventuellement doublées d'un grillage. Des clôtures constituées d'éléments naturels pourront également être tolérées comme des murs en pierre. Les clôtures favorisant les perméabilités, notamment pour le déplacement de la petite faune sont fortement encouragées et particulièrement en limite avec les zones agricoles et naturelles avec des ouvertures tous les 10 mètres.

Les aires de stockage des conteneurs d'ordures ménagères devront être clôturées par une haie vive.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être exceptionnellement autorisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.

2) Pour les constructions à usage industriel, artisanal et d'entrepôts

Les règles générales de l'article ainsi que celles des paragraphes sur les annexes et les clôtures doivent être respectées.

Les citernes et autres réservoirs doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique, un dispositif d'occultation devra être prévu.

ARTICLE UC5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

L'OAP thématique Trame Verte et Bleue - Paysage apporte des principes, recommandations et visuels en complément des dispositions du règlement.

Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues en bon état de conservation.

Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre équivalent d'essence locale et non allergisante.

Il sera planté au moins un arbre d'essence locale et non allergisante par tranche de 500 m² de terrain, avec au minimum un arbre

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements.

Les haies et les plantations d'arbres seront constituées d'essences locales.

Les essences résineuses sont interdites dans les haies, particulièrement l'utilisation des thuyas.

Une liste indicative et non exhaustive d'essences locales préconisées figure en annexe n°1 du présent Règlement. Les plantes invasives, telles que listées en annexe n°2 du présent Règlement, sont interdites.

Une superficie minimum de 50% du terrain sera maintenue en pleine-terre, cette superficie est abaissée à 40% pour **le secteur UCa**.

En limite de zone, contiguë à une zone A ou N, un traitement de la frange urbaine sera réalisé avec plantation, sur une bande de 4 mètres de profondeur minimum, d'alignement d'arbres de haute tige complété par des plantations arbustives en pied, et engazonnement. Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente, ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics.

Ces dispositions ne s'appliquent qu'aux constructions nouvelles et aux opérations créant une emprise ou une imperméabilisation supplémentaire des sols. Les travaux portant sur des constructions existantes, des changements de destination ou d'affectation de tout ou partie d'une construction existante, ne sont pas soumis à ces dispositions, sous réserve qu'ils maintiennent au minimum la superficie de pleine-terre existante avant travaux par des mesures de compensation et d'engazonnement.

ARTICLE UC6 : STATIONNEMENT

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones)

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

ARTICLE UC7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones)

ARTICLE UC8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones)

Dispositions applicables à la zone UD

Préambule

La zone UD correspond à la zone urbaine constituée d'un tissu urbain à dominante d'habitat pavillonnaire de densité faible.

Elle comporte plusieurs secteurs :

- un secteur UDa correspondant à un tissu patrimonial qu'il convient de protéger.
- un secteur UDb correspondant aux secteurs déjà urbanisé définis par le SCoT Nord Pays d'Auge

Pour rappel, le principe de « densification des espaces bâtis » définit dans le dossier des OAP s'applique en plus des dispositions règlementaires applicables à la zone sauf pour le secteur Uda.

Pour les zones concernées par un périmètre de protection de captage, les dispositions de constructibilité liées aux arrêtés préfectoraux délimitant les périmètres de protection des captages d'eaux s'appliquent. Les aménagements et constructions ne sont autorisés que s'ils n'ont pas d'impact sur la ressource en eau.

Chapitre 1 : Usage des sols et destination des constructions

ARTICLE UD1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

De manière générale sont interdites les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité et ou susceptibles de générer des risques graves de nuisances du voisinage.

Peuvent être admises l'extension ou la transformation des constructions existantes dans leur destination actuelle à la date d'approbation du PLUi, sous réserve que :

- Les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre.
- Leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.
- Les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

Peuvent être admises l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, non autorisées au sein de la zone sous réserves que :

- Les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre,
- Leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Pour les secteurs concernés par la trame PPRmt, les règles du PPRmt de Trouville-sur-Mer - Villerville - Cricquebœuf (plan de prévention des risques mouvement de terrain) s'appliquent au secteur. Les documents relatifs au PPRmt sont joints en annexes du PLUi.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent en sus des dispositions du règlement écrit et du règlement graphique. Tout projet doit respecter l'ensemble des règles applicables.

De plus, sont autorisés sous condition, les affouillements et exhaussements de sol uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone.

Tous les usages et affectations des sols, types d'activités et catégories de constructions qui ne sont pas "interdits" ou "autorisés sous conditions" sont autorisés. Le règlement et le tableau ci-dessous illustre, de manière non exhaustive, ceux qui se trouvent ainsi "autorisés".

X	Destinations interdites (nouvelles constructions)	V	Destinations admises	V*	Destinations admises sous conditions
----------	---	----------	----------------------	-----------	--------------------------------------

	UD/Uda	UDb
HABITATION		
Logement	V	V
Hébergement	V	V
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE		
Artisanat et commerce de détail	V*	X
Condition : Les constructions nouvelles à destination d'artisanat et commerce de détail sont autorisées, sous condition que leur surface de plancher n'excède pas 150 m ² .		
Restauration	V	X
Commerce de gros	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*	X
Condition : Les constructions nouvelles à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées, sous condition que leur surface de plancher n'excède pas 150 m ² .		
Hôtel	V	X

LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Autres hébergements touristiques	V	X
Cinéma	X	X
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	V	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	V	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	X
Salles d'art et de spectacles	V	X
Equipements sportifs	V	V
Lieu de culte	V	X
Autres équipements recevant du public	V	X
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Industrie	V*	X
Condition : Les constructions nouvelles à destination d'industrie sont autorisées, sous condition qu'elles soient compatibles, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement d'une zone à vocation résidentielle majoritaire.		
Entrepôts	V*	X
Condition : Les constructions nouvelles à destination d'entrepôt sont autorisées, sous condition qu'elles soient compatibles, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement d'une zone à vocation résidentielle majoritaire.		
Bureau	V	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
Exploitation agricole	X	X

Exploitation forestière	X	X
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL		
Carrière	X	X

ARTICLE UD2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

I. Mixité fonctionnelle

Le changement de destination des locaux à destination d'artisanat et commerce de détail, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et restauration vers la destination habitat est règlementé le long des voies repérées au document graphique comme « **linéaires commerciaux** ».

L'application de cette disposition se fait selon deux principes :

- sur **les linéaires commerciaux étendus**, seul le changement de destination des locaux à destination d'artisanat et commerce de détail, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et restauration vers la destination habitat est interdit.
- sur **les linéaires commerciaux stricts**, en plus des dispositions applicables aux linéaires commerciaux étendus, tout changement de destination de locaux à destination d'artisanat et commerce de détail et de restauration est interdit vers la destination activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Toute construction répondant à ces deux destinations devra conserver une de ces deux destinations.

Toutefois, cette disposition ne s'applique qu'au rez-de-chaussée des immeubles qui présentent une façade sur voie. Cette règle ne concerne pas les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement (hall d'entrée, locaux de gardiennages, locaux techniques, etc.).

Dans le cas de terrains concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, tout projet qui y sera envisagé devra être compatible avec ces orientations.

Dans les périmètres soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation, les constructions et installations ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Toutefois, il n'est pas imposé de réaliser la totalité du projet en une seule fois et l'aménagement du secteur pourra faire l'objet de plusieurs autorisations d'urbanisme sauf si les principes de l'OAP le demande.

II. Mixité sociale

En dehors des secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle, les opérations d'aménagement s'inscrivant dans les seuils minimaux de logements définis dans le tableau ci-dessous devront comporter un pourcentage minimal de logements sociaux détaillé également dans le tableau ci-dessous.

Les communes non mentionnées ci-après ne sont pas concernées par un objectif de mixité sociale sauf indication contraire inscrite dans le dossier des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Dans le cas où les pourcentages minimums fixés ci-dessous ne donnent pas un nombre entier au regard du nombre total de logements prévus, le résultat est arrondi à l'unité inférieure.

Communes	Nombre minimum de logements par opération d'aménagement déclenchant l'application d'un pourcentage de logements sociaux	Pourcentage minimal de logements sociaux à prévoir
Honfleur	10 (inclus)	Entre 50 et 60%
La Rivière Saint-Sauveur	10 (inclus)	30%
Boulleville	10 (inclus)	30%
Saint-Maclou	10 (inclus)	30%

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UD3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

1) Règle générale

Sauf indication contraire portée au règlement graphique, les constructions nouvelles doivent être édifiées avec un recul minimal de 4 m par rapport aux voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

2) Dispositions particulières

Dans le cadre de bâtiments existants ne respectant pas les présentes règles d'implantation, l'extension des bâtiments reste autorisée, sous réserve de ne pas aggraver le non-respect de la règle générale.

Le recul fixé par la règle générale ne s'applique pas :

- Pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale des lieux et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité ou l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseurs, escaliers, ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
- Pour respecter une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions environnantes diffère de la règle générale.
- A l'adaptation ou à la réfection de constructions existantes.
- Dans le cadre d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en triangle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé etc...).
- Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur autorisée, qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et emprises publiques. Le projet d'isolation par l'extérieur ne doit pas dépasser une épaisseur de 0,30 mètre.

II. Implantation par rapport aux limites séparatives

1) Règle générale

En secteurs UD et UDb :

Les constructions nouvelles doivent être édifiées à une distance des limites séparatives de minimum 4 mètres.

Toutefois, les constructions suivantes sont admises sur toutes les limites séparatives :

- Les constructions d'une hauteur maximale inférieure à 3 mètres, sauf pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi présentant une hauteur supérieure.

- Les constructions à toiture double pente égale avec faîtage à 5 mètres maximum et égout à 3 mètres maximum.

En secteur UDa :

Les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- A une distance des limites séparatives latérales avec un minimum de 4 mètres.
- A une distance minimale de 30 mètres par rapport à la limite de fond de parcelle, sauf pour les annexes et extensions, pour lesquelles la distance est au minimum de 4 mètres. Toutefois une autre limite de la parcelle pourra être prise pour référence afin d'apprécier cette distance de 30 mètres pour favoriser une meilleure orientation de la construction et maximiser les apports solaires.

Toutefois, les constructions suivantes sont admises sur toutes les limites séparatives :

- Les constructions d'une hauteur maximale inférieure à 3 mètres, sauf pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi présentant une hauteur supérieure.
- Les constructions à toiture double pente égale avec faîtage à 5 mètres maximum et égout à 3 mètres maximum.

2) Dispositions particulières

Dans le cadre de bâtiments existants ne respectant pas les présentes règles d'implantation, l'extension des bâtiments reste autorisée, sous réserves de ne pas aggraver le non-respect de la règle générale.

Le retrait fixé par la règle générale ne s'applique pas :

- Pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale des lieux et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité ou l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseurs, escaliers, ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
- Dans le cadre d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en triangle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé etc...).
- Dans le cadre d'une isolation thermique par l'extérieur pour une construction existante sauf lorsque celle-ci s'implante en limite séparative.

III. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 15 % de la surface de l'unité foncière,

Lorsqu'une unité foncière est localisée dans deux zones différentes, le calcul de l'emprise au sol se fait au prorata de la partie de l'unité foncière localisée dans la zone concernée par le projet.

Il pourra toutefois être ajouté à ce pourcentage un total maximum de 40 m² d'annexes (à compter de la date d'approbation du présent PLUi). De même, un dépassement de ce pourcentage est autorisé pour permettre l'extension d'une construction principale existante à la date d'approbation du PLUi, sans que l'emprise au sol totale de cette construction, extension comprise, ne puisse excéder 200 m².

IV. Hauteur

1) Règle générale

La hauteur des constructions est limitée à 5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère pour une hauteur maximale autorisée de 9 mètres, soit un niveau et un étage de comble ou un attique.

2) Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs qui peuvent disposer de hauteurs différentes, à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement immédiat et lointain.

Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les hauteurs :

- pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable et la mise en accessibilité.
- dans le cadre d'une extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur plus importante, l'extension pourra s'aligner sur cette hauteur.
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

ARTICLE UD4 : QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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. »

Des dispositions plus permissives que celles-ci-dessous pourront être admises pour les équipements publics et constructions, ouvrages et installation nécessaires à l'implantation des différents réseaux.

I. Volumes et percements

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.

La longueur des bâtiments ne doit pas dépasser 25 mètres sans décrochement de façade.

II. Parements extérieurs

1) Dispositions générales

Les façades des constructions principales devront présenter des matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, colombages, essentages, bardage bois...), à défaut, elles devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse, soit peint.

L'utilisation du blanc pur ou vif, gris pur ou gris sombre, noir, des tonalités criardes, réfléchissantes ou brillantes sont interdites.

Les façades à colombage sont admises uniquement dans le cas de vrais pans de bois. Les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, enduit creusé pour imiter des pierres... et l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, sont interdits.

Aucune canalisation (gaz, électricité, télécommunication) ne sera apparente sur les façades.

Les constructions principales devront présenter une teinte qui se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Elles devront présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie générale de l'agglomération et des paysages.

En cas de rénovation, de restauration et de réhabilitation de constructions anciennes et notamment pour les façades sur rue en briques, pierres ou colombage, les aménagements devront être conduits dans le respect de l'architecture originelle des constructions. La mise en œuvre des matériaux devra être réalisée de manière traditionnelle et le caractère des constructions devra être préservé.

2) Pour les constructions à usage industriel, artisanal et d'entrepôts

Les murs présenteront l'aspect suivant :

- soit la pierre
- soit l'enduit pastel clair
- soit le bois naturel non vernis
- soit le clin,

Et le ton mat.

La longueur des bâtiments ne doit pas dépasser 25 mètres sans décrochement de façade. Cette longueur maximum est portée à 50 mètres pour les bâtiments commerciaux.

III. Toitures

1) Dispositions générales

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions principales seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente sera comprise entre 40° et 60°.

Toutefois, des dispositions différentes pourront être autorisées sur la totalité de la toiture pour :

- les toits à la Mansart ;
- les toitures en chaume, au regard des contraintes techniques spécifiques de ce type de couverture ;
- la réfection à l'identique et l'extension d'une construction ne respectant pas les règles de toiture, sous réserve que l'extension reprenne les caractéristiques de la toiture existante.

2) Dispositions particulières

- S'agissant d'une construction neuve :
 - Sous réserve que cela concerne au maximum un tiers de l'emprise au sol totale de la toiture de la construction principale, des dispositions différentes que celles présentées ci-avant pourront être autorisées (croupes, fenêtre de toit, toit plat, toit terrasse, degré de pente différent, etc.).
- S'agissant d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi :
 - Sans considération du degré de pente de la toiture de la construction principale, et sous réserve que cela concerne au maximum un tiers de l'emprise au sol totale de la toiture de la construction principale, des dispositions différentes pourront être autorisées pour la création d'extensions.

Les matériaux de couverture devront présenter l'aspect et le grain, la couleur du matériau d'origine soit de la tuile plate brun vieilli à rouge vieilli de petite module 17 x 27 cm environ (pas de tuile de couleur autorisée) soit de l'ardoise naturelle 22 x 32 cm environ de teinte noir bleuté, soit du chaume ou du bardeau de châtaignier.

Des aspects différents pourront toutefois être admis :

- dans le cas de restauration, l'aspect d'origine pourra être reposé et/ou restitué sur la base de photographies ou gravures anciennes lorsqu'elles existent.
- dans le cas d'extension d'un bâtiment existant, le matériau d'origine pourra être poursuivi, quelle que soit sa nature.
- dans le cas de bâtiments industriels lorsqu'ils sont admis dans la zone.

Les terrassons de toits à la Mansart ou pour les ouvrages de second œuvre, tels que chéneaux, bandes faîtières, arêtiers, pourront présenter l'aspect et le grain du zinc, de préférence prépatiné ou du cuivre.

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés dès lors qu'ils font l'objet d'une composition soignée en termes d'intégration aux toitures existantes et qu'ils ne mettent pas en cause un dispositif de couverture ancien de qualité.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes, soit par des ouvertures en châssis de toit dans le plan des versants, soit par des fenêtres en pignon.

3) Pour les constructions à usage industriel, artisanal et d'entrepôts

Les toitures seront obligatoirement en pente. Les pans seront symétriques.

Les toitures présenteront la couleur soit de la terre cuite, soit de l'ardoise.

IV. Les annexes

Les murs et toitures doivent être réalisés avec soin et en harmonie avec les constructions principales dont ils dépendent. En particulier, l'aspect vitré est autorisé.

Les toitures à un pan, les toits plats et toits-terrasses sont autorisés. La pente de toit pourra être plus faible que celle des constructions principales.

V. Eléments techniques

Les coffrets, compteurs et autres dispositifs techniques liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition des façades des constructions. A défaut, ils feront l'objet d'une composition permettant une dissimulation ou une intégration dans la clôture, le bâti annexe ou la structure végétale existante. Leur aspect doit être intégré harmonieusement au voisinage naturel et bâti.

Les antennes paraboliques, sous réserve des impératifs techniques liés à leur fonctionnement optimum, seront implantées de façon à être peu visibles depuis l'espace public.

Les citernes et autres réservoirs doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique, un dispositif d'occultation devra être prévu.

VI. Clôtures

1) Pour les constructions à usage d'habitation

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer harmonieusement à la définition du paysage urbain. Les clôtures sur rue doivent s'inscrire en cohérence avec les éléments similaires du même alignement ou de la rue, par analogie de composition, de matériaux ou de hauteur, sauf si celles-ci dégradent le paysage urbain et ne respectent pas les dispositions édictées dans le présent règlement.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,50 m en limite des voies et emprises publiques et à 2,00 m en limites séparatives. Toutefois, des hauteurs différentes pourront être imposées ou autorisées :

- pour les murs maçonnés et des clôtures pleines (en dehors des clôtures à claire voie et des clôtures végétales) pour lesquels la hauteur est limitée à 1,00 mètre en limite des voies et emprises publiques.
- pour les portails et piliers de portails pour lesquels la hauteur est limitée 2 m en limite des voies et emprises publiques
- pour préserver la visibilité par exemple à l'intersection de deux voies ou d'assurer une harmonie avec les clôtures avoisinantes, notamment en alignement des voies et emprises publiques ou privées ou en raison de la configuration du terrain (différence de niveau entre le terrain naturel et la voie par exemple).

Suivant la configuration de la parcelle, les piliers et murets en pierre pourront être en recul de l'emprise public.

Les clôtures en limite des voies et emprises publiques seront soit végétales soit constituées d'éléments naturels comme des murs en pierre. Ces clôtures pourront être doublées par une autre clôture autorisée par le règlement de la zone et édifiée en arrière de la première clôture décrite ci-avant.

Les clôtures non végétales présentant un intérêt patrimonial ou architectural, tels que les murs en pierre et silex ou en maçonnerie traditionnelle doivent être conservées et entretenues et ne sont pas concernés par la limitation de hauteur indiqués ci-avant. Leur reconstruction et ou leur prolongement à une hauteur similaire ou leur édification à une hauteur maximale de 2,00 mètres seront autorisées.

L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton ajourées ou non (sauf en soubassement), les parpaings non enduits ou peints, les toiles bâches ou films plastiques, les paillis imitant la végétation, les palplanches, les brandes, les brises vue et les matériaux provisoires ou précaires est interdite. Les clôtures recouvertes de peinture brillante et réfléchissante et/ou d'aspect PVC (se distingue par la teinte blanche) sont également interdites.

Dans le cas de clôtures végétales ou de haies ajoutées à d'autres dispositifs, l'utilisation de résineux d'essences végétales allergènes / invasives est interdite, les clôtures végétales s'inspireront des essences locales et spontanées du territoire et seront résilientes face au changement climatique. Une liste indicative et non exhaustive d'essences locales préconisées figure en annexe n°1 du présent Règlement. Les plantes invasives, telles que listées en annexe n°2 du présent Règlement, sont interdites.

Les clôtures marquant la limite avec l'espace agricole et naturel seront végétales et éventuellement doublées d'un grillage. Des clôtures constituées d'éléments naturels pourront également être tolérés comme des murs en pierre. Les clôtures favorisant les perméabilités, notamment pour le déplacement de la petite faune sont fortement encouragées et particulièrement en limite avec les zones agricoles et naturelles avec des ouvertures tous les 10 mètres.

Les aires de stockage des conteneurs d'ordures ménagères devront être clôturées par une haie vive.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être exceptionnellement autorisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.

2) Pour les constructions à usage industriel, artisanal et d'entrepôts

Les règles générales de l'article ainsi que celles des paragraphes sur les annexes et les clôtures doivent être respectées.

Les citernes et autres réservoirs doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique, un dispositif d'occultation devra être prévu.

ARTICLE UD5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

L'OAP thématique Trame Verte et Bleue - Paysage apporte des principes, recommandations et visuels en complément des dispositions du règlement.

Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues en bon état de conservation.

Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre équivalent d'essence locale et non allergisante.

Il sera planté au moins un arbre d'essence locale et non allergisante par tranche de 500 m² de terrain, avec au minimum un arbre

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements.

Les haies et les plantations d'arbres seront constituées d'essences locales.

Les essences résineuses sont interdites dans les haies, particulièrement l'utilisation des thuyas.

Une liste indicative et non exhaustive d'essences locales préconisées figure en annexe n°1 du présent Règlement. Les plantes invasives, telles que listées en annexe n°2 du présent Règlement, sont interdites.

Une superficie minimum de 70% du terrain sera maintenue en pleine-terre.

En limite de zone, contiguë à une zone A ou N, un traitement de la frange urbaine sera réalisé avec plantation, sur une bande de 4 mètres de profondeur minimum, d'alignement d'arbres de haute tige complété par des plantations arbustives en pied, et engazonnement. Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente, ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics.

Ces dispositions ne s'appliquent qu'aux constructions nouvelles et aux opérations créant une emprise ou une imperméabilisation supplémentaire des sols. Les travaux portant sur des constructions existantes, des changements de destination ou d'affectation de tout ou partie d'une construction existante, ne sont pas soumis à ces dispositions, sous réserve qu'ils maintiennent au minimum la superficie de pleine-terre existante avant travaux par des mesures de compensation et d'engazonnement.

ARTICLE UD6 : STATIONNEMENT

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones)

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

ARTICLE UD7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones)

ARTICLE UD8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones)

Dispositions applicables à la zone UE

Préambule

La zone UE correspond à la zone urbaine à vocation principale d'équipement.

Elle comporte plusieurs secteurs

- Un secteur UEa correspondant à une activité de camping.
- Un secteur UEb, destiné à des installations d'accueil pour les gens du voyage
- Un secteur UEm destiné à un musée et un chantier naval sur le site de la pointe du Môle à Honfleur.

Pour les zones concernées par un périmètre de protection de captage, les dispositions de constructibilité liées aux arrêtés préfectoraux délimitant les périmètres de protection des captages d'eaux s'appliquent. Les aménagements et constructions ne sont autorisés que s'ils n'ont pas d'impact sur la ressource en eau.

Chapitre 1 : Usage des sols et destination des constructions

ARTICLE UE1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

De manière générale sont interdites les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité et ou susceptibles de générer des risques graves de nuisances du voisinage.

Peuvent être admises l'extension ou la transformation des constructions existantes dans leur destination actuelle à la date d'approbation du PLUi, sous réserve que :

- Les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre.
- Leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.
- Les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

Peuvent être admises l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, non autorisées au sein de la zone sous réserves que :

- Les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre,
- Leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent en sus des dispositions du

règlement écrit et du règlement graphique. Tout projet doit respecter l'ensemble des règles applicables.

De plus, sont autorisés sous condition, les affouillements et exhaussements de sol uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone.

Les constructions, ouvrages et travaux liés à la production et à la distribution d'énergie renouvelables dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'elle sont compatibles avec constructions et installations autorisées dans la zone.

Tous les usages et affectations des sols, types d'activités et catégories de constructions qui ne sont pas "interdits" ou "autorisés sous conditions" sont autorisés. Le règlement et le tableau ci-dessous illustre, de manière non exhaustive, ceux qui se trouvent ainsi "autorisés".

X	Destinations interdites (nouvelles constructions)	V	Destinations admises	V*	Destinations admises sous conditions
----------	---	----------	----------------------	-----------	--------------------------------------

	UE	UEa	UEb	UEm
HABITATION				
Logement	V*	V*	X	V*
Condition : En secteur UEm : Les constructions nouvelles à destination d'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées aux logements des personnes liées à l'activité de formation professionnelle présente sur la zone. En secteur UE et UEa : Les constructions nouvelles à destination d'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone dans la limite de 100 m².				
Hébergement	X	X	X	X
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE				
Artisanat et commerce de détail	X	V*	X	V*
Condition : Les constructions nouvelles à destination d'artisanat et commerce de détail à condition qu'elles soient directement liés à une activité déjà présente dans la zone.				
Restauration	X	X	X	X
Commerce de gros	X	X	X	X

LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	X
Hôtel	X	X	X	X
Autres hébergements touristiques	X	V	X	X
Cinéma	X	X	X	X
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS				
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	V	V	V	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	V	V	V	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	X	X	X
Salles d'art et de spectacles	V	X	X	V
Equipements sportifs	V	V	X	X
Lieu de culte	V	X	X	X
Autres équipements recevant du public	V	V	V*	X
Condition : En secteur UEm : Les constructions et installations à destination des autres équipements recevant du public ne sont autorisées que si elles sont indispensables au fonctionnement d'une aire d'accueil des gens du voyage.				
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE				
Industrie	X	X	X	V*
Condition : Les constructions et installations à destination d'entrepôt liées à l'activité d'un chantier naval.				
Entrepôts	X	X	X	V*
Condition : Les constructions et installations à destination d'entrepôt liées à l'activité d'un chantier naval.				

LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Bureau	V*	V*	X	V*
Condition : Les constructions nouvelles à destination de bureau à condition qu'elles soient directement liés à une activité déjà présente dans la zone.				
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE				
Exploitation agricole	X	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X	X
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL				
Carrière	X	X	X	X

ARTICLE UE2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UE3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

1) Règle générale

Sauf indication contraire portée au règlement graphique, les constructions nouvelles doivent être édifiées avec un recul minimal de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

Sauf en secteur UEm, ou les constructions nouvelles pourront être édifiées à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0,5 mètres.

2) Dispositions particulières

Dans le cadre de bâtiments existants ne respectant pas les présentes règles d'implantation, l'extension des bâtiments reste autorisée, sous réserve de ne pas aggraver le non-respect de la règle générale.

Le recul fixé par la règle générale ne s'applique pas :

- Pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale des lieux et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité ou l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseurs, escaliers, ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
- Pour respecter une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions environnantes diffère de la règle générale.
- A l'adaptation ou à la réfection de constructions existantes.
- Dans le cadre d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en triangle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé etc...).
- Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur autorisée, qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et emprises publiques. Le projet d'isolation par l'extérieur ne doit pas dépasser une épaisseur de 0,30 mètre.

II. Implantation par rapport aux limites séparatives

1) Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être édifiées à une distance des limites séparatives de minimum 5 mètres.

Sauf en secteur UEm, ou les constructions nouvelles pourront être édifiées à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0,5 mètres.

Toutefois, les constructions suivantes sont admises sur toutes les limites séparatives :

- Les constructions d'une hauteur maximale inférieure à 3 mètres, sauf pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi présentant une hauteur supérieure.
- Les constructions à toiture double pente égale avec faîtage à 5 mètres maximum et égout à 3 mètres maximum.
- Les constructions en adossement à un bâtiment ou à un mur existant en limite séparative dans le respect des héberges préexistantes.

2) Dispositions particulières

Dans le cadre de bâtiments existants ne respectant pas les présentes règles d'implantation, l'extension des bâtiments reste autorisée, sous réserves de ne pas aggraver le non-respect de la règle générale.

Le retrait fixé par la règle générale ne s'applique pas :

- Pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale des lieux et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité ou l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseurs, escaliers, ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
- Dans le cadre d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en triangle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé etc...).
- Dans le cadre d'une isolation thermique par l'extérieur pour une construction existante sauf lorsque celle-ci s'implante en limite séparative.

III. Emprise au sol

En secteur UEm, l'emprise au sol des constructions est limitée à 30 % de la surface de l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière est localisée dans deux zones différentes, le calcul de l'emprise au sol se fait au prorata de la partie de l'unité foncière localisée dans la zone concernée par le projet.

IV. Hauteur

1) Règle générale

La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres.

Sauf en secteur UEm où la hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres et en **secteurs UEa et UEb** où la hauteur maximale est limitée à 6 mètres.

Uniquement en secteur UE et pour répondre à des besoins spécifiques, des hauteurs plus importantes pourront être autorisées.

2) Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs qui peuvent disposer de hauteurs différentes, à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement immédiat et lointain.

Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les hauteurs :

- pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable et la mise en accessibilité.
- dans le cadre d'une extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur plus importante, l'extension pourra s'aligner sur cette hauteur.
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

ARTICLE UE4 : QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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. »

Des dispositions plus permissives que celles-ci-dessous pourront être admises pour les équipements publics et constructions, ouvrages et installation nécessaires à l'implantation des différents réseaux.

I. Les annexes

Les murs et toitures doivent être réalisés avec soin et en harmonie avec les constructions principales dont ils dépendent.

II. Eléments techniques

Les coffrets, compteurs et autres dispositifs techniques liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition des façades des constructions. A défaut, ils feront l'objet d'une composition permettant une dissimulation ou une intégration dans la clôture, le bâti annexe ou la structure végétale existante. Leur aspect doit être intégré harmonieusement au voisinage naturel et bâti.

Les antennes paraboliques, sous réserve des impératifs techniques liés à leur fonctionnement optimum, seront implantées de façon à être peu visibles depuis l'espace public.

Les citernes et autres réservoirs doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique, un dispositif d'occultation devra être prévu.

III. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer harmonieusement à la définition du paysage urbain. Les clôtures sur rue doivent s'inscrire en cohérence avec les éléments similaires du même alignement ou de la rue, par analogie de composition, de matériaux ou de hauteur, sauf si celles-ci dégradent le paysage urbain et ne respectent pas les dispositions édictées dans le présent règlement.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,50 m en limite des voies et emprises publiques et à 2,00 m en limites séparatives. Toutefois, des hauteurs différentes pourront être imposées ou autorisées :

- pour les murs maçonnés et des clôtures pleines (en dehors des clôtures à claire voie et des clôtures végétales) pour lesquels la hauteur est limitée à 1,00 mètre en limite des voies et emprises publiques.
- pour les portails et piliers de portails pour lesquels la hauteur est limitée 2 m en limite des voies et emprises publiques
- pour préserver la visibilité par exemple à l'intersection de deux voies ou d'assurer une harmonie avec les clôtures avoisinantes, notamment en alignement des voies et emprises publiques ou privées ou en raison de la configuration du terrain (différence de niveau entre le terrain naturel et la voie par exemple).

Suivant la configuration de la parcelle, les piliers et murets en pierre pourront être en recul de l'emprise public.

Les clôtures non végétales présentant un intérêt patrimonial ou architectural, tels que les murs en pierre et silex ou en maçonnerie traditionnelle doivent être conservées et entretenues et ne sont pas concernés par la limitation de hauteur indiqués ci-avant. Leur reconstruction et ou leur prolongement à une hauteur similaire ou leur édification à une hauteur maximale de 2,00 mètres seront autorisées.

L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton ajourées ou non (sauf en soubassement), les parpaings non enduits ou peints, les toiles bâches ou films plastiques, les paillis imitant la végétation, les palplanches, les brandes, les brises vue et les matériaux provisoires ou précaires est interdite. Les clôtures recouvertes de peinture brillante et réfléchissante et/ou d'aspect PVC (se distingue par la teinte blanche) sont également interdites.

Dans le cas de clôtures végétales ou de haies ajoutées à d'autres dispositifs, l'utilisation de résineux d'essences végétales allergènes / invasives est interdite, les clôtures végétales s'inspireront des essences locales et spontanées du territoire et seront résilientes face au changement climatique. Une liste indicative et non exhaustive d'essences locales préconisées figure en annexe n°1 du présent Règlement. Les plantes invasives, telles que listées en annexe n°2 du présent Règlement, sont interdites.

Les clôtures marquant la limite avec l'espace agricole et naturel seront végétales et éventuellement doublées d'un grillage. Des clôtures constituées d'éléments naturels pourront également être tolérés comme des murs en pierre. Les clôtures favorisant les perméabilités, notamment pour le déplacement de la petite faune sont fortement encouragées et particulièrement en limite avec les zones agricoles et naturelles avec des ouvertures tous les 10 mètres.

Les aires de stockage des conteneurs d'ordures ménagères devront être clôturées par une haie vive.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être exceptionnellement autorisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.

ARTICLE UE5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

L'OAP thématique Trame Verte et Bleue - Paysage apporte des principes, recommandations et visuels en complément des dispositions du règlement.

Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues en bon état de conservation.

Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre équivalent d'essence locale et non allergisante.

Il sera planté au moins un arbre d'essence locale et non allergisante par tranche de 500 m² de terrain, avec au minimum un arbre.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements.

Les haies et les plantations d'arbres seront constituées d'essences locales.

Les essences résineuses sont interdites dans les haies, particulièrement l'utilisation des thuyas.

Une liste indicative et non exhaustive d'essences locales préconisées figure en annexe n°1 du présent Règlement. Les plantes invasives, telles que listées en annexe n°2 du présent Règlement, sont interdites.

Une superficie minimum de 30% du terrain sera maintenue en pleine-terre.

En limite de zone, contiguë à une zone A ou N, un traitement de la frange urbaine sera réalisé avec plantation, sur une bande de 4 mètres de profondeur minimum, d'alignement d'arbres de haute tige complété par des plantations arbustives en pied, et engazonnement. Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente, ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics.

Ces dispositions ne s'appliquent qu'aux constructions nouvelles et aux opérations créant une emprise ou une imperméabilisation supplémentaire des sols. Les travaux portant sur des constructions existantes, des changements de destination ou d'affectation de tout ou partie d'une construction existante, ne sont pas soumis à ces dispositions, sous réserve qu'ils maintiennent au minimum la superficie de pleine-terre existante avant travaux par des mesures de compensation et d'engazonnement.

ARTICLE UE6 : STATIONNEMENT

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones)

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

ARTICLE UE7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones)

ARTICLE UE8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones)

Dispositions applicables à la zone UG

Préambule

La zone UG correspond à la zone urbaine à vocation hôtelière.

Elle comporte un secteur UGa permettant une emprise au sol moindre.

Pour les zones concernées par un périmètre de protection de captage, les dispositions de constructibilité liées aux arrêtés préfectoraux délimitant les périmètres de protection des captages d'eaux s'appliquent. Les aménagements et constructions ne sont autorisés que s'ils n'ont pas d'impact sur la ressource en eau.

Chapitre 1 : Usage des sols et destination des constructions

ARTICLE UG1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

De manière générale sont interdites les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité et ou susceptibles de générer des risques graves de nuisances du voisinage.

Peuvent être admises l'extension ou la transformation des constructions existantes dans leur destination actuelle à la date d'approbation du PLUi, sous réserve que :

- Les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre.
- Leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.
- Les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

Peuvent être admises l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, non autorisées au sein de la zone sous réserves que :

- Les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre,
- Leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

Pour les secteurs concernés par la trame PPRmt, les règles du PPRmt de Trouville-sur-Mer - Villerville - Cricquebœuf (plan de prévention des risques mouvement de terrain) s'appliquent au secteur. Les documents relatifs au PPRmt sont joints en annexes du PLUi.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent en sus des dispositions du

règlement écrit et du règlement graphique. Tout projet doit respecter l'ensemble des règles applicables.

De plus, sont autorisés sous condition, les affouillements et exhaussements de sol uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone.

Tous les usages et affectations des sols, types d'activités et catégories de constructions qui ne sont pas "interdits" ou "autorisés sous conditions" sont autorisés. Le règlement et le tableau ci-dessous illustre, de manière non exhaustive, ceux qui se trouvent ainsi "autorisés".

X	Destinations interdites (nouvelles constructions)	V	Destinations admises	V*	Destinations admises sous conditions
----------	---	----------	----------------------	-----------	--------------------------------------

		UG/UGa
HABITATION		
	Logement	V*
Condition : Les constructions nouvelles à destination de logement sont autorisées, sous réserve qu'elles soient directement nécessaires à l'activité hôtelière et notamment à assurer le logement du personnel.		
	Hébergement	X
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE		
	Artisanat et commerce de détail	V*
Condition : Les constructions nouvelles à destination d'artisanat et commerce de détail sont autorisées, sous réserve qu'elles soient directement liées à l'activité hôtelière.		
	Restauration	V*
Condition : Les constructions nouvelles à destination de restauration sont autorisées, sous réserve qu'elles soient directement liées à l'activité hôtelière.		
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hôtel	V
	Autres hébergements touristiques	X
	Cinéma	X

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	V*
Condition : Les constructions nouvelles à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées sont autorisées, sous réserve qu'elles soient directement nécessaires à l'activité hôtelière.	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Equipements sportifs	V*
Condition : Les constructions nouvelles à destination d'équipements sportifs sont autorisées, sous réserve qu'elles soient directement liées à l'activité hôtelière.	
Lieu de culte	X
Autres équipements recevant du public	X
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	V*
Condition : Les constructions nouvelles à destination de bureau sont autorisées, sous réserve qu'elles soient directement liées à l'activité hôtelière.	
Centre de congrès et d'exposition	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Carrière	X

ARTICLE UG2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UG3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

1) Règle générale

Sauf indication contraire portée au règlement graphique, les constructions nouvelles doivent être édifiées avec un recul minimal de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

2) Dispositions particulières

Dans le cadre de bâtiments existants ne respectant pas les présentes règles d'implantation, l'extension des bâtiments reste autorisée, sous réserve de ne pas aggraver le non-respect de la règle générale.

Le recul fixé par la règle générale ne s'applique pas :

- Pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale des lieux et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité ou l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseurs, escaliers, ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
- Pour respecter une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions environnantes diffère de la règle générale.
- A l'adaptation ou à la réfection de constructions existantes.
- Dans le cadre d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en triangle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé etc...).
- Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur autorisée, qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et emprises publiques. Le projet d'isolation par l'extérieur ne doit pas dépasser une épaisseur de 0,30 mètre.

II. Implantation par rapport aux limites séparatives

1) Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être édifiées à une distance des limites séparatives de minimum 5 mètres.

Toutefois, les constructions suivantes sont admises sur toutes les limites séparatives :

- Les constructions d'une hauteur maximale inférieure à 3 mètres, sauf pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi présentant une hauteur supérieure.
- Les constructions à toiture double pente égale avec faîtage à 5 mètres maximum et égout à 3 mètres maximum.

- Les constructions en adossement à un bâtiment ou à un mur existant en limite séparative dans le respect des héberges préexistantes.

2) Dispositions particulières

Dans le cadre de bâtiments existants ne respectant pas les présentes règles d'implantation, l'extension des bâtiments reste autorisée, sous réserves de ne pas aggraver le non-respect de la règle générale.

Le retrait fixé par la règle générale ne s'applique pas :

- Pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale des lieux et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité ou l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseurs, escaliers, ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
- Dans le cadre d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en triangle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé etc...).
- Dans le cadre d'une isolation thermique par l'extérieur pour une construction existante sauf lorsque celle-ci s'implante en limite séparative.

III. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de la surface de l'unité foncière.

En secteur UG, la surface de plancher des constructions et extensions nouvelles ne peut représenter plus de 80% de la surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi. Ce seuil est fixé à 20 % **en secteur UGa**.

Lorsqu'une unité foncière est localisée dans deux zones différentes, le calcul de l'emprise au sol se fait au prorata de la partie de l'unité foncière localisée dans la zone concernée par le projet.

IV. Hauteur

1) Règle générale

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres.

2) Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs qui peuvent disposer de hauteurs différentes, à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement immédiat et lointain.

Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les hauteurs :

- pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable et la mise en accessibilité.
- dans le cadre d'une extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur plus importante, l'extension pourra s'aligner sur cette hauteur.

- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

ARTICLE UG4 : QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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. »

Des dispositions plus permissives que celles-ci-dessous pourront être admises pour les équipements publics et constructions, ouvrages et installation nécessaires à l'implantation des différents réseaux.

I. Volumes et percements

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.

La longueur des bâtiments ne doit pas dépasser 25 mètres sans décrochement de façade.

II. Parements extérieurs

Les façades des constructions principales devront présenter des matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, colombages, essentages, bardage bois...), à défaut, elles devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse, soit peint.

L'utilisation du blanc pur ou vif, gris pur ou gris sombre, noir, des tonalités criardes, réfléchissantes ou brillantes sont interdites.

Les façades présentant l'aspect du colombage sont admises uniquement dans le cas de vrais pans de bois. Les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, enduit creusé pour imiter des pierres... et l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, sont interdits.

Aucune canalisation (gaz, électricité, télécommunication) ne sera apparente sur les façades.

Les constructions principales devront présenter une teinte qui se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Elles devront présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie générale de l'agglomération et des paysages.

En cas de rénovation, de restauration et de réhabilitation de constructions anciennes et notamment pour les façades sur rue en briques, pierres ou colombage, les aménagements devront être conduits dans le respect de l'architecture originelle des constructions. La mise en œuvre des matériaux devra être réalisée de manière traditionnelle et le caractère des constructions devra être préservé.

III. Toitures

1) Dispositions générales

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions principales seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente sera comprise entre 40° et 60°.

Toutefois, des dispositions différentes pourront être autorisées sur la totalité de la toiture pour :

- les toits à la Mansart ;
- les toitures en chaume, au regard des contraintes techniques spécifiques de ce type de couverture ;
- la réfection à l'identique et l'extension d'une construction ne respectant pas les règles de toiture, sous réserve que l'extension reprenne les caractéristiques de la toiture existante.

2) Dispositions particulières

- S'agissant d'une construction neuve :
 - Sous réserve que cela concerne au maximum un tiers de l'emprise au sol totale de la toiture de la construction principale, des dispositions différentes que celles présentées ci-avant pourront être autorisées (croupes, fenêtre de toit, toit plat, toit terrasse, degré de pente différent, etc.).
- S'agissant d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi :
 - Sans considération du degré de pente de la toiture de la construction principale, et sous réserve que cela concerne au maximum un tiers de l'emprise au sol totale de la toiture de la construction principale, des dispositions différentes pourront être autorisées pour la création d'extensions.

Les matériaux de couverture devront présenter l'aspect et le grain, la couleur du matériau d'origine soit de la tuile plate brun vieilli à rouge vieilli de petite module 17 x 27 cm environ (pas de tuile de couleur autorisée) soit de l'ardoise naturelle 22 x 32 cm environ de teinte noir bleuté, soit du chaume ou du bardeau de châtaignier.

Des aspects différents pourront toutefois être admis :

- dans le cas de restauration, l'aspect d'origine pourra être reposé et/ou restitué sur la base de photographies ou gravures anciennes lorsqu'elles existent.
- dans le cas d'extension d'un bâtiment existant, le matériau d'origine pourra être poursuivi, quelle que soit sa nature.
- dans le cas de bâtiments industriels lorsqu'ils sont admis dans la zone.

Les terrassons de toits à la Mansart ou pour les ouvrages de second œuvre, tels que chéneaux, bandes faîtières, arêtières, pourront présenter l'aspect et le grain du zinc, de préférence prépatiné ou du cuivre.

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés dès lors qu'ils font l'objet d'une composition soignée en termes d'intégration aux toitures existantes et qu'ils ne mettent pas en cause un dispositif de couverture ancien de qualité.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes, soit par des ouvertures en châssis de toit dans le plan des versants, soit par des fenêtres en pignon.

IV. Les annexes

Les murs et toitures doivent être réalisés avec soin et en harmonie avec les constructions principales dont ils dépendent. En particulier, l'aspect vitré est autorisé.

Les toitures à un pan, les toits plats et toits-terrasses sont autorisés. La pente de toit pourra être plus faible que celle des constructions principales.

V. Eléments techniques

Les coffrets, compteurs et autres dispositifs techniques liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition des façades des constructions. A défaut, ils feront l'objet d'une composition permettant une dissimulation ou une intégration dans la clôture, le bâti annexe ou la structure végétale existante. Leur aspect doit être intégré harmonieusement au voisinage naturel et bâti.

Les antennes paraboliques, sous réserve des impératifs techniques liés à leur fonctionnement optimum, seront implantées de façon à être peu visibles depuis l'espace public.

Les citernes et autres réservoirs doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique, un dispositif d'occultation devra être prévu.

VI. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer harmonieusement à la définition du paysage urbain. Les clôtures sur rue doivent s'inscrire en cohérence avec les éléments similaires du même alignement ou de la rue, par analogie de composition, de matériaux ou de hauteur, sauf si celles-ci dégradent le paysage urbain et ne respectent pas les dispositions édictées dans le présent règlement.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,50 m en limite des voies et emprises publiques et à 2,00 m en limites séparatives. Toutefois, des hauteurs différentes pourront être imposées ou autorisées :

- pour les murs maçonnés et des clôtures pleines (en dehors des clôtures à claire voie et des clôtures végétales) pour lesquels la hauteur est limitée à 1,00 mètre en limite des voies et emprises publiques.
- pour les portails et piliers de portails pour lesquels la hauteur est limitée 2 m en limite des voies et emprises publiques
- pour préserver la visibilité par exemple à l'intersection de deux voies ou d'assurer une harmonie avec les clôtures avoisinantes, notamment en alignement des voies et emprises publiques ou privées ou en raison de la configuration du terrain (différence de niveau entre le terrain naturel et la voie par exemple).

Suivant la configuration de la parcelle, les piliers et murets en pierre pourront être en recul de l'emprise public.

Les clôtures non végétales présentant un intérêt patrimonial ou architectural, tels que les murs en pierre et silex ou en maçonnerie traditionnelle doivent être conservées et entretenues et ne sont pas concernés par la limitation de hauteur indiqués ci-avant. Leur reconstruction et ou leur prolongement à une hauteur similaire ou leur édification à une hauteur maximale de 2,00 mètres seront autorisées.

L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton ajourées ou non (sauf en soubassement), les parpaings non enduits ou peints, les toiles bâches ou films plastiques, les paillis imitant la végétation, les palplanches, les brandes, les brises vue et les matériaux provisoires ou précaires est interdite. Les clôtures recouvertes de peinture brillante et réfléchissante et/ou d'aspect PVC (se distingue par la teinte blanche) sont également interdites.

Dans le cas de clôtures végétales ou de haies ajoutées à d'autres dispositifs, l'utilisation de résineux d'essences végétales allergènes / invasives est interdite, les clôtures végétales s'inspireront des essences locales et spontanées du territoire et seront résilientes face au changement climatique. Une liste indicative et non exhaustive d'essences locales préconisées figure en annexe n°1 du présent Règlement. Les plantes invasives, telles que listées en annexe n°2 du présent Règlement, sont interdites.

Les clôtures marquant la limite avec l'espace agricole et naturel seront végétales et éventuellement doublées d'un grillage. Des clôtures constituées d'éléments naturels pourront également être tolérés comme des murs en pierre. Les clôtures favorisant les perméabilités, notamment pour le déplacement de la petite faune sont fortement encouragées et particulièrement en limite avec les zones agricoles et naturelles avec des ouvertures tous les 10 mètres.

Les aires de stockage des conteneurs d'ordures ménagères devront être clôturées par une haie vive.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être exceptionnellement autorisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.

ARTICLE UG5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

L'OAP thématique Trame Verte et Bleue - Paysage apporte des principes, recommandations et visuels en complément des dispositions du règlement.

Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues en bon état de conservation.

Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre équivalent d'essence locale et non allergisante.

Il sera planté au moins un arbre d'essence locale et non allergisante par tranche de 500 m² de terrain, avec au minimum un arbre

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements.

Les haies et les plantations d'arbres seront constituées d'essences locales.

Les essences résineuses sont interdites dans les haies, particulièrement l'utilisation des thuyas.

Une liste indicative et non exhaustive d'essences locales préconisées figure en annexe n°1 du présent Règlement. Les plantes invasives, telles que listées en annexe n°2 du présent Règlement, sont interdites.

Une superficie minimum de 30% du terrain sera maintenue en pleine-terre.

Ces dispositions ne s'appliquent qu'aux constructions nouvelles et aux opérations créant une emprise ou une imperméabilisation supplémentaire des sols. Les travaux portant sur des constructions existantes, des changements de destination ou d'affectation de tout ou partie d'une construction existante, ne sont pas soumis à ces dispositions, sous réserve qu'ils maintiennent au minimum la superficie de pleine-terre existante avant travaux par des mesures de compensation et d'engazonnement.

ARTICLE UG6 : STATIONNEMENT

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones)

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

ARTICLE UG7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones)

ARTICLE UG8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones)

Dispositions applicables à la zone UI

Préambule

La zone UI correspond à la zone urbaine à vocation d'activités économiques.

Elle comporte plusieurs secteurs

- Un secteur UIa ouvert à d'autres activités et notamment commerciale.
- Un secteur UIc correspondant aux espaces localisés dans la bande des 100 mètres définie par la loi Littoral.

Pour les zones concernées par un périmètre de protection de captage, les dispositions de constructibilité liées aux arrêtés préfectoraux délimitant les périmètres de protection des captages d'eaux s'appliquent. Les aménagements et constructions ne sont autorisés que s'ils n'ont pas d'impact sur la ressource en eau.

Chapitre 1 : Usage des sols et destination des constructions

ARTICLE UI1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

De manière générale sont interdites les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité et ou susceptibles de générer des risques graves de nuisances du voisinage.

Peuvent être admises l'extension ou la transformation des constructions existantes dans leur destination actuelle à la date d'approbation du PLUi, sous réserve que :

- Les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre.
- Leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.
- Les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

Peuvent être admises l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, non autorisées au sein de la zone sous réserves que :

- Les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre,
- Leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent en sus des dispositions du

règlement écrit et du règlement graphique. Tout projet doit respecter l'ensemble des règles applicables.

De plus, sont autorisés sous condition, les affouillements et exhaussements de sol uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone.

Tous les usages et affectations des sols, types d'activités et catégories de constructions qui ne sont pas "interdits" ou "autorisés sous conditions" sont autorisés. Le règlement et le tableau ci-dessous illustre, de manière non exhaustive, ceux qui se trouvent ainsi "autorisés".

Dans le secteur UIc, seul sont autorisées, en dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

X	Destinations interdites (nouvelles constructions)	V	Destinations admises	V*	Destinations admises sous conditions
----------	---	----------	----------------------	-----------	--------------------------------------

	UI	UIa
HABITATION		
Logement	V*	V*
Condition : Les constructions nouvelles à destination de logement sont autorisées uniquement lorsqu'il s'agit de locaux de gardiennage, d'une surface de plancher maximale de 100 m ² et compris dans le volume du bâtiment d'activité.		
Hébergement	X	X
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE		
Artisanat et commerce de détail	V*	V*
Condition : En secteur UI : Uniquement les constructions et installation liées aux activités autorisées dans la zone telles que les show-rooms et magasins d'entreprise. En secteur UIa : Les constructions nouvelles à destination d'artisanat et commerce de détail sont autorisées, sous réserve que leur surface de plancher soit supérieure à 400 m ² .		
Restauration	X	V*
Condition : Les constructions nouvelles à destination de restauration sont autorisées, sous réserve que leur surface de plancher soit supérieure à 400 m ² .		
Commerce de gros	V	V

LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*	V*
Condition : Les constructions nouvelles à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées, sous réserve que leur surface de plancher soit supérieure à 400 m².		
Hôtel	X	V
Autres hébergements touristiques	X	X
Cinéma	X	V
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	V	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	V	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V
Salles d'art et de spectacles	V	V
Équipements sportifs	V	V
Lieu de culte	V	V
Autres équipements recevant du public	V	V
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Industrie	V	V
Entrepôts	V	V
Bureau	V	V
Centre de congrès et d'exposition	V	V
Cuisine dédiée à la vente en ligne	V	V
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
Exploitation agricole	X	X
Exploitation forestière	X	X

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL		
Carrière	X	X

ARTICLE UI2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UI3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

1) Règle générale

Sauf indication contraire portée au règlement graphique, les constructions nouvelles doivent être édifiées avec un recul minimal de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

2) Dispositions particulières

Dans le cadre de bâtiments existants ne respectant pas les présentes règles d'implantation, l'extension des bâtiments reste autorisée, sous réserve de ne pas aggraver le non-respect de la règle générale.

Le recul fixé par la règle générale ne s'applique pas :

- Pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale des lieux et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité ou l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseurs, escaliers, ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
- Pour respecter une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions environnantes diffère de la règle générale.
- A l'adaptation ou à la réfection de constructions existantes.
- Dans le cadre d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en triangle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé etc...).
- Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur autorisée, qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et emprises publiques. Le projet d'isolation par l'extérieur ne doit pas dépasser une épaisseur de 0,30 mètre.

II. Implantation par rapport aux limites séparatives

1) Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être édifiées avec un retrait minimal de 3m par rapport aux limites séparatives.

Une implantation en limite séparative est toutefois autorisée sous réserve qu'elle n'attente pas à la sécurité des constructions et installations et qu'elle ne nuise pas à la visibilité le long des voies.

Toutefois, les constructions suivantes sont admises sur toutes les limites séparatives :

- Les constructions d'une hauteur maximale inférieure à 3 mètres, sauf pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi présentant une hauteur supérieure.

- Les constructions à toiture double pente égale avec faîtage à 5 mètres maximum et égout à 3 mètres maximum.
- Les constructions en adossement à un bâtiment ou à un mur existant en limite séparative dans le respect des héberges préexistantes.

2) Dispositions particulières

Dans le cadre de bâtiments existants ne respectant pas les présentes règles d'implantation, l'extension des bâtiments reste autorisée, sous réserves de ne pas aggraver le non-respect de la règle générale.

Le retrait fixé par la règle générale ne s'applique pas :

- Pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale des lieux et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité ou l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseurs, escaliers, ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
- Dans le cadre d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en triangle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé etc...).
- Dans le cadre d'une isolation thermique par l'extérieur pour une construction existante sauf lorsque celle-ci s'implante en limite séparative.

III. Emprise au sol

Sans objet

IV. Hauteur

1) Règle générale

La hauteur maximale des constructions est limitée à 20 mètres.

2) Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs qui peuvent disposer de hauteurs différentes, à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement immédiat et lointain.

Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les hauteurs :

- pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable et la mise en accessibilité.
- dans le cadre d'une extension d'un bâtiment existant (hors habitation) ayant une hauteur plus importante, l'extension pourra s'aligner sur cette hauteur.
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

ARTICLE UI4 : QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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. »

Des dispositions plus permissives que celles-ci-dessous pourront être admises pour les équipements publics et constructions, ouvrages et installation nécessaires à l'implantation des différents réseaux.

I. Parements extérieurs

Les matériaux de façade seront de couleur dominante sombre et mat. Ils pourront également présenter l'aspect du bois naturel non vernis.

Les couleurs plus vives seront toutefois autorisées dans les angles des constructions. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.

II. Les annexes

Les murs et toitures doivent être réalisés avec soin et en harmonie avec les constructions principales dont ils dépendent.

III. Eléments techniques

Les coffrets, compteurs et autres dispositifs techniques liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition des façades des constructions. A défaut, ils feront l'objet d'une composition permettant une dissimulation ou une intégration dans la clôture, le bâti annexe ou la structure végétale existante. Leur aspect doit être intégré harmonieusement au voisinage naturel et bâti.

Les antennes paraboliques, sous réserve des impératifs techniques liés à leur fonctionnement optimum, seront implantées de façon à être peu visibles depuis l'espace public.

Les citernes et autres réservoirs doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique, un dispositif d'occultation devra être prévu.

IV. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer harmonieusement à la définition du paysage urbain. Les clôtures sur rue doivent s'inscrire en cohérence avec les éléments similaires du même alignement ou de la rue, par analogie de composition, de matériaux ou de hauteur, sauf si celles-ci dégradent le paysage urbain et ne respectent pas les dispositions édictées dans le présent règlement.

La hauteur des clôtures est limitée à 2.50 m.

Toutefois, des hauteurs différentes pourront être imposées ou autorisées afin de préserver la visibilité par exemple à l'intersection de deux voies ou d'assurer une harmonie avec les clôtures avoisinantes, notamment en alignement des voies et emprises publiques ou privées ou en raison de la configuration du terrain (différence de niveau entre le terrain naturel et la voie par exemple).

Les clôtures sur la voie publique seront constituées :

- soit d'un mur haut, lorsqu'il est le prolongement de la construction, réalisé en matériaux destinés à rester apparents ou recouvert d'un enduit teinté dans la masse ou peint dans des teintes proches de la tonalité générale des constructions avoisinantes, et doublé d'une haie vive ;
- soit d'une clôture ajourée (grillage sur potelets métalliques ou grille), sur toute sa hauteur et doublée d'une haie vive.

Les clôtures non végétales présentant un intérêt patrimonial ou architectural, tels que les murs en pierre et silex ou en maçonnerie traditionnelle doivent être conservées et entretenues et ne sont pas concernés par la limitation de hauteur indiqués ci-avant. Leur reconstruction et ou leur prolongement à une hauteur similaire ou leur édification à une hauteur maximale de 2,00 mètres seront autorisées.

L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton ajourées ou non (sauf en soubassement), les parpaings non enduits ou peints, les toiles bâches ou films plastiques, les paillis imitant la végétation, les palplanches, les brandes, les brises vue et les matériaux provisoires ou précaires est interdite. Les clôtures recouvertes de peinture brillante et réfléchissante et/ou d'aspect PVC (se distingue par la teinte blanche) sont également interdites.

Dans le cas de clôtures végétales ou de haies ajoutées à d'autres dispositifs, l'utilisation de résineux d'essences végétales allergènes / invasives est interdite, les clôtures végétales s'inspireront des essences locales et spontanées du territoire et seront résilientes face au changement climatique. Une liste indicative et non exhaustive d'essences locales préconisées figure en annexe n°1 du présent Règlement. Les plantes invasives, telles que listées en annexe n°2 du présent Règlement, sont interdites.

Les clôtures marquant la limite avec l'espace agricole et naturel seront végétales et éventuellement doublées d'un grillage. Des clôtures constituées d'éléments naturels pourront également être tolérés comme des murs en pierre. Les clôtures favorisant les perméabilités, notamment pour le déplacement de la petite faune sont fortement encouragées notamment en limite avec les zones agricoles et naturelles avec des ouvertures tous les 10 mètres.

Les aires de stockage des conteneurs d'ordures ménagères devront être clôturées par une haie vive.

ARTICLE UI5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

L'OAP thématique Trame Verte et Bleue - Paysage apporte des principes, recommandations et visuels en complément des dispositions du règlement.

Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues en bon état de conservation.

Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre équivalent d'essence locale et non allergisante.

Il sera planté au moins un arbre d'essence locale et non allergisante par tranche de 500 m² de terrain, avec au minimum un arbre

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements.

Les haies et les plantations d'arbres seront constituées d'essences locales.

Les essences résineuses sont interdites dans les haies, particulièrement l'utilisation des thuyas.

Une liste indicative et non exhaustive d'essences locales préconisées figure en annexe n°1 du présent Règlement. Les plantes invasives, telles que listées en annexe n°2 du présent Règlement, sont interdites.

Une superficie minimum de 15% du terrain sera maintenue en pleine-terre.

En limite de zone UI, à l'**exception du secteur U1a**, contiguë à une zone d'habitat ou d'habitat futur ou une zone naturelle ou agricole, une bande plantée continue de 4 mètres de profondeur sera réalisée, avec plantation en alignement d'arbres de haute tige d'essence locale et non allergisante, complétée par des plantations arbustives. Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente, ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics.

Ces dispositions ne s'appliquent qu'aux constructions nouvelles et aux opérations créant une emprise ou une imperméabilisation supplémentaire des sols. Les travaux portant sur des constructions existantes, des changements de destination ou d'affectation de tout ou partie d'une construction existante, ne sont pas soumis à ces dispositions, sous réserve qu'ils maintiennent au minimum la superficie de pleine-terre existante avant travaux par des mesures de compensation et d'engazonnement.

ARTICLE UI6 : STATIONNEMENT

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones)

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

ARTICLE UI7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones)

ARTICLE UI8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones)

TITRE IV : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Dispositions applicables à la zone 1AU

(vocation habitat)

Préambule

La zone 1AU est une zone peu ou non équipée à vocation mixte résidentielle. La capacité des réseaux périphériques est suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elle comporte plusieurs secteurs :

- Un secteur 1AUa destinée à accueillir des opérations denses sur les pôles principaux du territoire et son sous-secteur 1AUa1 spécifique à des sites de projet sur la commune de Honfleur.
- Un secteur 1AUB de densité intermédiaire.
- Un secteur 1AUC de densité plus faible.

Chapitre 1 : Usage des sols et destination des constructions

ARTICLE 1AU1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

De manière générale sont interdites les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité et ou susceptibles de générer des risques graves de nuisances du voisinage.

Peuvent être admises l'extension ou la transformation des constructions existantes dans leur destination actuelle à la date d'approbation du PLUi, sous réserve que :

- Les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre.
- Leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.
- Les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

Peuvent être admises l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, non autorisées au sein de la zone sous réserves que :

- Les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre,
- Leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent en sus des dispositions du

LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU (vocation habitat)

règlement écrit et du règlement graphique. Tout projet doit respecter l'ensemble des règles applicables.

De plus, sont autorisés sous condition, les affouillements et exhaussements de sol uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone.

Tous les usages et affectations des sols, types d'activités et catégories de constructions qui ne sont pas "interdits" ou "autorisés sous conditions" sont autorisés. Le règlement et le tableau ci-dessous illustre, de manière non exhaustive, ceux qui se trouvent ainsi "autorisés".

X	Destinations interdites (nouvelles constructions)	V	Destinations admises	V*	Destinations admises sous conditions
----------	---	----------	----------------------	-----------	--------------------------------------

	1AUa/1AUa1 /1AUb /1AUc
HABITATION	
Logement	V
Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	V
Restauration	V
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
Hôtel	V
Autres hébergements touristiques	X
Cinéma	V
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	V
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacles	V

LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU (vocation habitat)

Equipements sportifs	V
Lieu de culte	
Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	V*
Condition : Les constructions nouvelles à destination d'industrie sont autorisées, sous condition qu'elles soient compatibles, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement d'une zone à vocation résidentielle majoritaire.	
Entrepôts	V*
Condition : Les constructions nouvelles à destination d'entrepôt sont autorisées, sous condition qu'elles soient compatibles, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement d'une zone à vocation résidentielle majoritaire.	
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	V
Cuisine dédiée à la vente en ligne	V
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Carrière	X

ARTICLE 1AU2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

I. Mixité fonctionnelle

Dans le cas de terrains concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, tout projet qui y sera envisagé devra être compatible avec ces orientations.

Dans les périmètres soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation, les constructions et installations ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Toutefois, il n'est pas imposé de réaliser la totalité du projet en une seule fois et

l'aménagement du secteur pourra faire l'objet de plusieurs autorisations d'urbanisme sauf si les principes de l'OAP le demande.

II. Mixité sociale

Les opérations d'aménagement s'inscrivent dans les seuils minimaux de production de logements sociaux définis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 1AU3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

1) Règle générale

En secteurs 1AUa, 1AU1 et 1AUb :

Sauf indication contraire portée au règlement graphique, les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer ;
- soit avec un recul minimal de 4 m par rapport aux voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

En secteur 1AUc :

Sauf indication contraire portée au règlement graphique, les constructions nouvelles doivent être édifiées avec un recul minimal de 4 m par rapport aux voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

2) Dispositions particulières

Dans le cadre de bâtiments existants ne respectant pas les présentes règles d'implantation, l'extension des bâtiments reste autorisée, sous réserve de ne pas aggraver le non-respect de la règle générale.

Le recul fixé par la règle générale ne s'applique pas :

- Pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale des lieux et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité ou l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseurs, escaliers, ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
- Pour respecter une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions environnantes diffère de la règle générale.
- A l'adaptation ou à la réfection de constructions existantes.
- Dans le cadre d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en triangle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé etc...).
- Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur autorisée, qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et emprises publiques. Le projet d'isolation par l'extérieur ne doit pas dépasser une épaisseur de 0,30 mètre.

II. Implantation par rapport aux limites séparatives

1) Règle générale

En secteurs 1AUa, 1AUa1 et 1AUb :

Dans une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ou de la limite d'emprise publique, les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- Soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre,
- Soit sur une limite séparative latérale
- Soit en retrait par rapport aux limites séparatives (voir « 2) Disposition particulières » ci-après)

En cas de retrait par rapport à une ou plusieurs limites séparatives latérales, si la construction est implantée à l'alignement, la continuité visuelle du bâti doit être assurée sur l'ensemble de la limite de voie ou emprise par : des éléments de type mur, porche et/ou portail, annexe et/ou extension.

Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur définie ci-avant, les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives latérales. (voir « 2) Disposition particulières » ci-après)

Toutefois **au-delà de la bande de 20 mètres définies ci-avant**, les constructions suivantes sont admises sur toutes les limites séparatives :

- Les constructions d'une hauteur maximale inférieure à 3 mètres, sauf pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi présentant une hauteur supérieure.
- Les constructions à toiture double pente égale avec faîtage à 5 mètres maximum et égout à 3 mètres maximum.
- Les constructions en adossement à un bâtiment ou à un mur existant en limite séparative dans le respect des héberges préexistantes.

En secteur 1AUc :

Les constructions nouvelles doivent être édifiées en limite séparative ou à une distance équivalente à la hauteur du bâtiment divisée par deux ($H/2$) avec un minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

Toutefois, les constructions suivantes sont admises sur toutes les limites séparatives :

- Les constructions d'une hauteur maximale inférieure à 3 mètres, sauf pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi présentant une hauteur supérieure.
- Les constructions à toiture double pente égale avec faîtage à 5 mètres maximum et égout à 3 mètres maximum.
- Les constructions en adossement à un bâtiment ou à un mur existant en limite séparative dans le respect des héberges préexistantes.

2) Dispositions particulières

En secteurs 1AUa, 1AUa1 et 1AUb :

Dans le cas d'une implantation en retrait des limites séparatives latérales, la distance comptée horizontalement de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, sera au moins de 4 mètres.

Lorsque la façade en vis-à-vis de la limite séparative est un mur aveugle, la construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de minimum 2 mètres.

Dans l'ensemble de la zone :

Dans le cadre de bâtiments existants ne respectant pas les présentes règles d'implantation, l'extension des bâtiments reste autorisée, sous réserves de ne pas aggraver le non-respect de la règle générale.

Le retrait fixé par la règle générale ne s'applique pas :

- Pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale des lieux et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité ou l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseurs, escaliers, ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
- Dans le cadre d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en triangle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé etc...).
- Dans le cadre d'une isolation thermique par l'extérieur pour une construction existante sauf lorsque celle-ci s'implante en limite séparative.

III. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée :

- **En secteur 1AUa et 1AUa1** à 70 % de la surface de l'unité foncière,
- **En secteur 1AUb** à 50 % de la surface de l'unité foncière,
- **En secteur 1AUc** à 30 % de la surface de l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière est localisée dans deux zones différentes, le calcul de l'emprise au sol se fait au prorata de la partie de l'unité foncière localisée dans la zone concernée par le projet.

IV. Hauteur

1) Règle générale

La hauteur des constructions est limitée à

- **En sous-secteur 1AUa1** : 15 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère pour une hauteur maximale autorisée de 18 mètres, soit 5 niveaux et un étage de comble ou un attique, sauf hauteur supérieure rendue possible ponctuellement par les dispositions d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.
- **En secteur 1AUa** : 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère pour une hauteur maximale autorisée de 15 mètres, soit 4 niveaux et un étage de comble ou un attique.

- **En secteurs 1AUb** : 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère pour une hauteur maximale autorisée de **13 mètres**, soit trois niveaux et un étage de comble ou un attique.
- **En secteur 1AUc** : 5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère pour une hauteur maximale autorisée de 9 mètres, soit un niveau et un étage de comble ou un attique.

2) Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs qui peuvent disposer de hauteurs différentes, à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement immédiat et lointain.

Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les hauteurs :

- pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable et la mise en accessibilité.
- dans le cadre d'une extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur plus importante, l'extension pourra s'aligner sur cette hauteur.
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

ARTICLE 1AU4 : QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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. »

Des dispositions plus permissives que celles-ci-dessous pourront être admises pour les équipements publics et constructions, ouvrages et installation nécessaires à l'implantation des différents réseaux

I. Volumes et percements

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.

La longueur des bâtiments ne doit pas dépasser 25 mètres sans décrochement de façade.

II. Parements extérieurs

1) Dispositions générales

Les façades des constructions principales devront présenter des matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, colombages, essentages, bardage bois...), à défaut, elles devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse, soit peint.

L'utilisation du blanc pur ou vif, gris pur ou gris sombre, noir, des tonalités criardes, réfléchissantes ou brillantes sont interdites.

Les façades présentant l'aspect du colombage sont admises uniquement dans le cas de vrais pans de bois. Les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, enduit creusé pour imiter des pierres... et l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, sont interdits.

Aucune canalisation (gaz, électricité, télécommunication) ne sera apparente sur les façades.

Les constructions principales devront présenter une teinte qui se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Elles devront présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie générale de l'agglomération et des paysages.

En cas de rénovation, de restauration et de réhabilitation de constructions anciennes et notamment pour les façades sur rue en briques, pierres ou colombage, les aménagements devront être conduits dans le respect de l'architecture originelle des constructions. La mise en œuvre des matériaux devra être réalisée de manière traditionnelle et le caractère des constructions devra être préservé.

2) Pour les constructions à usage industriel, artisanal et d'entrepôts

Les murs présenteront l'aspect suivant :

- soit la pierre
- soit l'enduit pastel clair
- soit le bois naturel non vernis
- soit le clin,

Et le ton mat.

La longueur des bâtiments ne doit pas dépasser 25 mètres sans décrochement de façade. Cette longueur maximum est portée à 50 mètres pour les bâtiments commerciaux.

III. Toitures

1) Dispositions générales (hors zone 1AUa et 1AUa1) :

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions principales seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente sera comprise entre 40° et 60°.

Toutefois, des dispositions différentes pourront être autorisées sur la totalité de la toiture pour :

- les toits à la Mansart ;
- les toitures en chaume, au regard des contraintes techniques spécifiques de ce type de couverture ;
- la réfection à l'identique et l'extension d'une construction ne respectant pas les règles de toiture, sous réserve que l'extension reprenne les caractéristiques de la toiture existante.

Toutefois, sous réserve que cela concerne au maximum un tiers de l'emprise au sol totale de la toiture de la construction principale des dispositions différentes que celles présentées ci-avant pourront être autorisées (croupes, fenêtre de toit, toit plat, toit terrasse, degré de pente différent, etc.).

Les matériaux de couverture devront présenter l'aspect et le grain, la couleur du matériau d'origine soit de la tuile plate brun vieilli à rouge vieilli de petite module 17 x 27 cm environ (pas de tuile de couleur autorisée) soit de l'ardoise naturelle 22 x 32 cm environ de teinte noir bleuté, soit du chaume ou du bardeau de châtaignier.

Des aspects différents pourront toutefois être admis :

- dans le cas de restauration, l'aspect d'origine pourra être reposé et/ou restitué sur la base de photographies ou gravures anciennes lorsqu'elles existent.
- dans le cas d'extension d'un bâtiment existant, le matériau d'origine pourra être poursuivi, quelle que soit sa nature.
- dans le cas de bâtiments industriels lorsqu'ils sont admis dans la zone.

Les terrassons de toits à la Mansart ou pour les ouvrages de second œuvre, tels que chéneaux, bandes faitières, arêtières, pourront présenter l'aspect et le grain du zinc, de préférence prépatiné ou du cuivre.

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés dès lors qu'ils font l'objet d'une composition soignée en termes d'intégration aux toitures existantes et qu'ils ne mettent pas en cause un dispositif de couverture ancien de qualité.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes, soit par des ouvertures en châssis de toit dans le plan des versants, soit par des fenêtres en pignon.

2) Pour les constructions à usage industriel, artisanal et d'entrepôts

Les toitures pourront présenter des degrés de pente différents que ceux indiqués ci-avant, sous réserve de conserver une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures présenteront la couleur soit de la terre cuite, soit de l'ardoise.

IV. Les annexes

Les murs et toitures doivent être réalisés avec soin et en harmonie avec les constructions principales dont ils dépendent. En particulier, l'aspect vitré est autorisé.

Les toitures à un pan, les toits plats et toits-terrasses sont autorisés. La pente de toit pourra être plus faible que celle des constructions principales.

V. Eléments techniques

Les coffrets, compteurs et autres dispositifs techniques liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition des façades des constructions. A défaut, ils feront l'objet d'une composition permettant une dissimulation ou une intégration dans la clôture, le bâti annexe ou la structure végétale existante. Leur aspect doit être intégré harmonieusement au voisinage naturel et bâti.

Les antennes paraboliques, sous réserve des impératifs techniques liés à leur fonctionnement optimum, seront implantées de façon à être peu visibles depuis l'espace public.

Les citernes et autres réservoirs doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique, un dispositif d'occultation devra être prévu.

VI. Clôtures

1) Pour les constructions à usage d'habitation

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer harmonieusement à la définition du paysage urbain. Les clôtures sur rue doivent s'inscrire en cohérence avec les éléments similaires du même alignement ou de la rue, par analogie de composition, de matériaux ou de hauteur, sauf si celles-ci dégradent le paysage urbain et ne respectent pas les dispositions édictées dans le présent règlement.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,50 m en limite des voies et emprises publiques et à 2,00 m en limites séparatives. Toutefois, des hauteurs différentes pourront être imposées ou autorisées :

- pour les murs maçonnés et des clôtures pleines (en dehors des clôtures à claire voie et des clôtures végétales) pour lesquels la hauteur est limitée à 1,00 mètre en limite des voies et emprises publiques.
- pour les portails et piliers de portails pour lesquels la hauteur est limitée 2 m en limite des voies et emprises publiques
- pour préserver la visibilité par exemple à l'intersection de deux voies ou d'assurer une harmonie avec les clôtures avoisinantes, notamment en alignement des voies et emprises publiques ou privées ou en raison de la configuration du terrain (différence de niveau entre le terrain naturel et la voie par exemple).

Suivant la configuration de la parcelle, les piliers et murets en pierre pourront être en recul de l'emprise public.

Les clôtures non végétales présentant un intérêt patrimonial ou architectural, tels que les murs en pierre et silex ou en maçonnerie traditionnelle doivent être conservées et entretenues et ne sont pas concernés par la limitation de hauteur indiqués ci-avant. Leur reconstruction et ou leur prolongement à une hauteur similaire ou leur édification à une hauteur maximale de 2,00 mètres seront autorisées.

L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton ajourées ou non (sauf en soubassement), les parpaings non enduits ou peints, les toiles bâches ou films plastiques, les paillis imitant la végétation, les palplanches, les brandes, les brises vue et les matériaux provisoires ou précaires est interdite. Les clôtures recouvertes de peinture brillante et réfléchissante et/ou d'aspect PVC (se distingue par la teinte blanche) sont également interdites.

Dans le cas de clôtures végétales ou de haies ajoutées à d'autres dispositifs, l'utilisation de résineux d'essences végétales allergènes / invasives est interdite, les clôtures végétales s'inspireront des essences locales et spontanées du territoire et seront résilientes face au changement climatique. Une liste indicative et non exhaustive d'essences locales préconisées figure en annexe n°1 du présent Règlement. Les plantes invasives, telles que listées en annexe n°2 du présent Règlement, sont interdites.

Les clôtures marquant la limite avec l'espace agricole et naturel seront végétales et éventuellement doublées d'un grillage. Des clôtures constituées d'éléments naturels pourront également être tolérés comme des murs en pierre. Les clôtures favorisant les perméabilités, notamment pour le déplacement de la petite faune sont fortement encouragées et particulièrement en limite avec les zones agricoles et naturelles avec des ouvertures tous les 10 mètres.

Les aires de stockage des conteneurs d'ordures ménagères devront être clôturées par une haie vive.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être exceptionnellement autorisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.

2) Pour les constructions à usage industriel, artisanal et d'entrepôts

Les règles générales de l'article ainsi que celles des paragraphes sur les annexes et les clôtures doivent être respectées.

Les citernes et autres réservoirs doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique, un dispositif d'occultation devra être prévu.

ARTICLE 1AU5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

L'OAP thématique Trame Verte et Bleue - Paysage apporte des principes, recommandations et visuels en complément des dispositions du règlement.

Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues en bon état de conservation.

Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre équivalent d'essence locale et non allergisante.

Il sera planté au moins un arbre d'essence locale et non allergisante par tranche de 500 m² de terrain, avec au minimum un arbre

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements.

Les haies et les plantations d'arbres seront constituées d'essences locales.

Les essences résineuses sont interdites dans les haies, particulièrement l'utilisation des thuyas.

Une liste indicative et non exhaustive d'essences locales préconisées figure en annexe n°1 du présent Règlement. Les plantes invasives, telles que listées en annexe n°2 du présent Règlement, sont interdites.

Une superficie minimum de 40% du terrain sera maintenue en pleine-terre, cette superficie est portée à 60% **pour le secteur 1AUc** et abaissée à 30% **pour le secteur 1AUa**.

En limite de zone, contiguë à une zone A ou N pour les zones 1AUa, 1AUa1, 1AUb et contiguë à une zone A, N ou U pour les zones 1AUc, un traitement de la frange urbaine sera réalisé avec plantation, sur une bande de 4 mètres de profondeur minimum, d'alignement d'arbres de haute tige complété par des plantations arbustives en pied, et engazonnement. Des dispositions différentes peuvent être

autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente, ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics.

ARTICLE 1AU6 : STATIONNEMENT

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones)

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

ARTICLE 1AU7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones)

ARTICLE 1AU8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones)

Dispositions applicables à la zone 1AUi

Préambule

La zone 1AUi est une zone peu ou non équipée à vocation d'activités économiques. La capacité des réseaux périphériques est suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Chapitre 1 : Usage des sols et destination des constructions

ARTICLE 1AUi1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

De manière générale sont interdites les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité et ou susceptibles de générer des risques graves de nuisances du voisinage.

Peuvent être admises l'extension ou la transformation des constructions existantes dans leur destination actuelle à la date d'approbation du PLUi, sous réserve que :

- Les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre.
- Leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.
- Les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

Peuvent être admises l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, non autorisées au sein de la zone sous réserves que :

- Les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre,
- Leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent en sus des dispositions du règlement écrit et du règlement graphique. Tout projet doit respecter l'ensemble des règles applicables.

De plus, sont autorisés sous condition, les affouillements et exhaussements de sol uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone.

Tous les usages et affectations des sols, types d'activités et catégories de constructions qui ne sont pas "interdits" ou "autorisés sous conditions" sont autorisés. Le règlement et le tableau ci-dessous illustre, de manière non exhaustive, ceux qui se trouvent ainsi "autorisés".

LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUi

X	Destinations interdites (nouvelles constructions)	V	Destinations admises	V*	Destinations admises sous conditions
----------	---	----------	----------------------	-----------	--------------------------------------

		1AUi
HABITATION		
	Logement	V*
Condition : Les constructions nouvelles à destination de logement sont autorisées uniquement lorsqu'il s'agit de locaux de gardiennage, d'une surface de plancher maximale de 100 m ² et compris dans le volume du bâtiment d'activité.		
	Hébergement	X
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE		
	Artisanat et commerce de détail	V*
Condition : Uniquement les constructions et installation liées aux activités autorisées dans la zone telles que les show-rooms et magasins d'entreprise.		
	Restauration	X
	Commerce de gros	V
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*
Condition : Les constructions nouvelles à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées, sous réserve que leur surface de plancher soit supérieure à 400 m ² .		
	Hôtel	X
	Autres hébergements touristiques	X
	Cinéma	X
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V

Salles d'art et de spectacles	V
Equipements sportifs	V
Lieu de culte	V
Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	V
Entrepôts	V
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	V
Cuisine dédiée à la vente en ligne	V
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Carrière	X

ARTICLE 1AUi2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dans le cas de terrains concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, tout projet qui y sera envisagé devra être compatible avec ces orientations.

Dans les périmètres soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation, les constructions et installations ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Toutefois, il n'est pas imposé de réaliser la totalité du projet en une seule fois et l'aménagement du secteur pourra faire l'objet de plusieurs autorisations d'urbanisme sauf si les principes de l'OAP le demande.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 1AUi3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

1) Règle générale

Sauf indication contraire portée au règlement graphique, les constructions nouvelles doivent être édifiées avec un recul minimal de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

2) Dispositions particulières

Dans le cadre de bâtiments existants ne respectant pas les présentes règles d'implantation, l'extension des bâtiments reste autorisée, sous réserve de ne pas aggraver le non-respect de la règle générale.

Le recul fixé par la règle générale ne s'applique pas :

- Pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale des lieux et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité ou l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseurs, escaliers, ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
- Pour respecter une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions environnantes diffère de la règle générale.
- A l'adaptation ou à la réfection de constructions existantes.
- Dans le cadre d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en triangle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé etc...).
- Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur autorisée, qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et emprises publiques. Le projet d'isolation par l'extérieur ne doit pas dépasser une épaisseur de 0,30 mètre.

II. Implantation par rapport aux limites séparatives

1) Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être édifiées à une distance des limites séparatives de minimum 5 mètres.

Toutefois, les constructions suivantes sont admises sur toutes les limites séparatives :

- Les constructions d'une hauteur maximale inférieure à 3 mètres, sauf pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi présentant une hauteur supérieure.
- Les constructions à toiture double pente égale avec faîtage à 5 mètres maximum et égout à 3 mètres maximum.

- Les constructions en adossement à un bâtiment ou à un mur existant en limite séparative dans le respect des héberges préexistantes.

2) Dispositions particulières

Dans le cadre de bâtiments existants ne respectant pas les présentes règles d'implantation, l'extension des bâtiments reste autorisée, sous réserves de ne pas aggraver le non-respect de la règle générale.

Le retrait fixé par la règle générale ne s'applique pas :

- Pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale des lieux et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité ou l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseurs, escaliers, ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
- Dans le cadre d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en triangle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé etc...).
- Dans le cadre d'une isolation thermique par l'extérieur pour une construction existante sauf lorsque celle-ci s'implante en limite séparative.

III. Emprise au sol

Sans objet

IV. Hauteur

1) Règle générale

La hauteur maximale des constructions est limitée à 20 mètres.

2) Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs qui peuvent disposer de hauteurs différentes, à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement immédiat et lointain.

Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les hauteurs :

- pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable et la mise en accessibilité.
- dans le cadre d'une extension d'un bâtiment existant (hors habitation) ayant une hauteur plus importante, l'extension pourra s'aligner sur cette hauteur.
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

ARTICLE 1AUi4 : QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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. »

Des dispositions plus permissives que celles-ci-dessous pourront être admises pour les équipements publics et constructions, ouvrages et installation nécessaires à l'implantation des différents réseaux.

I. Parements extérieurs

Les matériaux de façade seront de couleur dominante sombre et mat. Ils pourront également présenter l'aspect du bois naturel non vernis.

Les couleurs plus vives seront toutefois autorisées dans les angles des constructions. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.

II. Les annexes

Les murs et toitures doivent être réalisés avec soin et en harmonie avec les constructions principales dont ils dépendent.

III. Eléments techniques

Les coffrets, compteurs et autres dispositifs techniques liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition des façades des constructions. A défaut, ils feront l'objet d'une composition permettant une dissimulation ou une intégration dans la clôture, le bâti annexe ou la structure végétale existante. Leur aspect doit être intégré harmonieusement au voisinage naturel et bâti.

Les antennes paraboliques, sous réserve des impératifs techniques liés à leur fonctionnement optimum, seront implantées de façon à être peu visibles depuis l'espace public.

Les citernes et autres réservoirs doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique, un dispositif d'occultation devra être prévu.

IV. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer harmonieusement à la définition du paysage urbain. Les clôtures sur rue doivent s'inscrire en cohérence avec les éléments similaires du même alignement ou de la rue, par analogie de composition, de matériaux ou de hauteur, sauf si celles-ci dégradent le paysage urbain et ne respectent pas les dispositions édictées dans le présent règlement.

La hauteur des clôtures est limitée à 2.50 m.

Toutefois, des hauteurs différentes pourront être imposées ou autorisées afin de préserver la visibilité par exemple à l'intersection de deux voies ou d'assurer une harmonie avec les clôtures avoisinantes, notamment en alignement des voies et emprises publiques ou privées ou en raison de la configuration du terrain (différence de niveau entre le terrain naturel et la voie par exemple).

Les clôtures sur la voie publique seront constituées :

- soit d'un mur haut, lorsqu'il est le prolongement de la construction, réalisé en matériaux destinés à rester apparents ou recouvert d'un enduit teinté dans la masse ou peint dans des teintes proches de la tonalité générale des constructions avoisinantes, et doublé d'une haie vive ;
- soit d'une clôture ajourée (grillage sur potelets métalliques ou grille), sur toute sa hauteur et doublée d'une haie vive.

Les clôtures non végétales présentant un intérêt patrimonial ou architectural, tels que les murs en pierre et silex ou en maçonnerie traditionnelle doivent être conservées et entretenues et ne sont pas concernés par la limitation de hauteur indiqués ci-avant. Leur reconstruction et ou leur prolongement à une hauteur similaire ou leur édification à une hauteur maximale de 2,00 mètres seront autorisées.

L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton ajourées ou non (sauf en soubassement), les parpaings non enduits ou peints, les toiles bâches ou films plastiques, les paillis imitant la végétation, les palplanches, les brandes, les brises vue et les matériaux provisoires ou précaires est interdite. Les clôtures recouvertes de peinture brillante et réfléchissante et/ou d'aspect PVC (se distingue par la teinte blanche) sont également interdites.

Dans le cas de clôtures végétales ou de haies ajoutées à d'autres dispositifs, l'utilisation de résineux d'essences végétales allergènes / invasives est interdite, les clôtures végétales s'inspireront des essences locales et spontanées du territoire et seront résilientes face au changement climatique. Une liste indicative et non exhaustive d'essences locales préconisées figure en annexe n°1 du présent Règlement. Les plantes invasives, telles que listées en annexe n°2 du présent Règlement, sont interdites.

Les clôtures marquant la limite avec l'espace agricole et naturel seront végétales et éventuellement doublées d'un grillage. Des clôtures constituées d'éléments naturels pourront également être tolérés comme des murs en pierre. Les clôtures favorisant les perméabilités, notamment pour le déplacement de la petite faune sont fortement encouragées notamment en limite avec les zones agricoles et naturelles avec des ouvertures tous les 10 mètres.

Les aires de stockage des conteneurs d'ordures ménagères devront être clôturées par une haie vive.

ARTICLE 1AUi5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

L'OAP thématique Trame Verte et Bleue - Paysage apporte des principes, recommandations et visuels en complément des dispositions du règlement.

Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues en bon état de conservation.

Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre équivalent d'essence locale et non allergisante.

Il sera planté au moins un arbre d'essence locale et non allergisante par tranche de 500 m² de terrain, avec au minimum un arbre

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements.

Les haies et les plantations d'arbres seront constituées d'essences locales.

Les essences résineuses sont interdites dans les haies, particulièrement l'utilisation des thuyas.

Une liste indicative et non exhaustive d'essences locales préconisées figure en annexe n°1 du présent Règlement. Les plantes invasives, telles que listées en annexe n°2 du présent Règlement, sont interdites.

Une superficie minimum de 15% du terrain sera maintenue en pleine-terre.

En limite de zone 1AUi, contiguë à une zone d'habitat ou d'habitat futur ou une zone naturelle ou agricole, une bande plantée continue de 4 mètres de profondeur sera réalisée, avec plantation en alignement d'arbres de haute tige d'essence locale et non allergisante, complétée par des plantations arbustives. Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente, ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics.

ARTICLE 1AUi6 : STATIONNEMENT

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones)

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

ARTICLE 1AUi7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones)

ARTICLE 1AUi8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones)

Dispositions applicables à la zone 2AU

Préambule

La zone 2AU est une zone peu ou non équipée à vocation résidentielle. La zone 2AU comprend un secteur 2AUe correspondant à une zone peu ou non équipé à vocation d'équipement.

La capacité des réseaux périphériques n'étant pas suffisante pour desservir les constructions à implanter. L'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU est soumise à une procédure de modification ou de révision du PLU.

Chapitre 1 : Usage des sols et destination des constructions

ARTICLE 2AU1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Sont interdites, dans l'ensemble de la zone 2AU, toute construction quelle qu'elle soit. Seuls sont autorisés les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux dont les aires de stationnement, à condition de ne pas porter atteinte à la protection de l'environnement, du site et du paysage.

Les constructions, ouvrages et travaux liés à la production et à la distribution d'énergie renouvelables dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

De plus, sont autorisés sous condition, les affouillements et exhaussements de sol uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone.

ARTICLE 2AU2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 2AU3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Non règlementé

II. Implantation par rapport aux limites séparatives

Non règlementé

III. Emprise au sol

Non règlementé

IV. Hauteur

Non règlementé

ARTICLE 2AU4 : QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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. »

ARTICLE 2AU5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE 2AU6 : STATIONNEMENT

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones)

Chapitre 3 : Equipements et réseaux**ARTICLE 2AU7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones)

ARTICLE 2AU8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones)

TITRE V : LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

Dispositions applicables à la zone A

Préambule

La zone A est une zone dédiée aux activités agricoles, elle comprend un secteur Ap dont les dispositions sont adaptées pour prendre en compte une plus grande sensibilité paysagère.

Pour les zones concernées par un périmètre de protection de captage, les dispositions de constructibilité liées aux arrêtés préfectoraux délimitant les périmètres de protection des captages d'eaux s'appliquent. Les aménagements et constructions ne sont autorisés que s'ils n'ont pas d'impact sur la ressource en eau.

Chapitre 1 : Usage des sols et destination des constructions

ARTICLE A1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1) Dans l'ensemble de la zone, sont interdits :

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées dans les dispositions générales ou autorisées sous conditions ci-dessous dans l'article A1.

2) Dans l'ensemble de la zone, sont autorisés sous conditions :

Les constructions et installations d'intérêts collectifs et/ou nécessaires à des équipements publics sont admises sous réserve de leur bonne intégration paysagère et dès lors :

- Qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,
- Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,

Les travaux de mises aux normes des bâtiments et installations agricoles existants à la date d'approbation du présent PLUi sont admis sous réserve :

- De ne pas porter atteinte à la qualité des paysages, des milieux naturels et aux activités agricoles,
- Que le bâtiment ou l'installation ait été édifié régulièrement.

Les constructions, installations et ouvrages ne doivent ni porter atteinte au développement des activités agricoles ni à l'environnement. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

Pour les secteurs concernés par la trame PPRmt, les règles du PPRmt de Trouville-sur-Mer - Villerville - Cricquebœuf (plan de prévention des risques mouvement de terrain) s'appliquent au secteur. Les documents relatifs au PPRmt sont joints en annexes du PLUi.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.

Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés et nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée au sein de la zone.

En secteur A sont autorisés :

Les bâtiments agricoles

Les constructions, installations et ouvrages directement liés et nécessaire aux activités agricoles et forestières ainsi que ceux liés au stockage et à l'entretien du matériel agricole.

Les logements de fonctions

Les constructions à usage de logement de fonction et les changements de destination vers la sous-destination logement, destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire, compte tenu de la nature, de l'importance ou de l'organisation de l'exploitation à condition que leur surface soit inférieure ou égale à 250 m² de surface de plancher. La limite de 250 m² ne s'applique pas en cas de changement de destination d'un bâtiment existant excédent cette surface.

Les extensions des constructions à usage de logement de fonction destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire, compte tenu de la nature, de l'importance ou de l'organisation de l'exploitation à condition que la totalité de leur extension soit inférieure ou égale à 50 m² de surface de plancher.

La création d'annexes aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à l'intérieur, d'une enveloppe de 40 m autour du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol à partir de la date d'approbation du PLUi (total des annexes hors piscine, abris et serre détaillés ci-après).

La création d'annexes aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à l'intérieur, d'une enveloppe de 40 m autour du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol à partir de la date d'approbation du PLUi (total des annexes hors piscine, abris et serre détaillés ci-après).

Pour les communes soumises à la loi Littoral, la création d'annexe, sous réserve que ces annexes soient implantées à l'intérieur, d'une enveloppe de 30 m autour du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol à partir de la date d'approbation du PLUi (total des annexes hors piscine, abris et serre détaillés ci-après).

Les abris et serres sous réserve :

- qu'ils soient implantés à l'intérieur d'une enveloppe de 100 m autour du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent ;
- **Pour les communes soumises à la loi Littoral**, cette distance est abaissée à 50 mètres.

- que l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des abris n'excède pas 20 m² par tranche de 5000 m² à la date d'approbation du PLUi ;
- que l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des serres n'excède pas 20 m² par tranche de 5000 m² à la date d'approbation du PLUi.

La diversification des activités agricoles

Les installations et changements de destination de bâtiments existants nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du Code Rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.

Les constructions et installations et changement de destination nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

Changement de destination :

Le changement de destination de bâtiments repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Ce changement de destination pourra conduire à la création de logements.

Dans le cadre de ce changement de destination, les éléments rapportés nuisant à la qualité originelle du bâtiment seront supprimés. Toutes réhabilitations, modifications et extensions devront respecter les qualités patrimoniales et architecturales du bâti, particulièrement :

- le vocabulaire de la construction existante,
- les rythmes des façades,
- les tailles des fenêtres,
- les éléments de modénature,
- les proportions ne gênant pas la lecture claire de la construction existante.

Les extensions et les annexes des constructions à destination d'habitation pour les tiers :

Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone et de ne pas conduire à la création d'un nouveau logement, sont autorisées :

- L'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 30m² d'emprise au sol totale ou 30% de l'emprise au sol de la construction existante à partir de la date d'approbation du PLUi.
- La création d'annexes aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à l'intérieur, d'une enveloppe de 40 m autour du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol à partir de la date d'approbation du PLUi (total des annexes hors piscine, abris et serre détaillés ci-après).

- **Pour les communes soumises à la loi Littoral**, la création d'annexe, sous réserve que ces annexes soient implantées à l'intérieur, d'une enveloppe de 30 m autour du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol à partir de la date d'approbation du PLUi (total des annexes hors piscine, abris et serre détaillés ci-après).
- Les abris et serres sous réserve :
 - qu'ils soient implantés à l'intérieur d'une enveloppe de 100 m autour du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent ;
 - **Pour les communes soumises à la loi Littoral**, cette distance est abaissée à 50 mètres.
 - que l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des abris n'excède pas 20 m² par tranche de 5000 m² à la date d'approbation du PLUi ;
 - que l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des serres n'excède pas 20 m² par tranche de 5000 m² à la date d'approbation du PLUi.
- Une seule piscine par construction principale d'habitation, dont la superficie du bassin n'excèdera pas 100 m² et implantée à l'intérieur d'une enveloppe de 40 m autour du bâtiment principal de l'habitation dont elle dépend. **Pour les communes soumises à la loi Littoral**, cette distance est abaissée à 30 mètres. Les piscines couvertes par un dispositif de plus de 1,80 m de hauteur sont autorisées et seront considérées, selon leur implantation, comme annexes ou extensions de l'habitation existante.

En secteur Ap sont autorisés :

Les bâtiments agricoles

Les extensions des constructions existantes à destination d'exploitation agricole et forestière ainsi que celles liées au stockage et à l'entretien du matériel agricole.

Les constructions et installations nouvelles d'abris pour animaux liées et nécessaires à l'activité agricole sous réserve qu'elles n'impactent pas la qualité paysagère des sites dans lesquelles elles s'implantent.

Changement de destination :

Le changement de destination de bâtiments repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Ce changement de destination pourra conduire à la création de logements.

De plus, sont autorisés, les changements de destination nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

Dans le cadre de ce changement de destination, les éléments rapportés nuisant à la qualité originelle du bâtiment seront supprimés. Toutes réhabilitations, modifications et extensions devront respecter les qualités patrimoniales et architecturales du bâti, particulièrement :

- le vocabulaire de la construction existante,
- les rythmes des façades,
- les tailles des fenêtres,

- les éléments de modénature,
- les proportions ne gênant pas la lecture claire de la construction existante.

Les extensions des constructions à destination d'habitation pour les tiers :

Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone et de ne pas conduire à la création d'un nouveau logement, sont autorisées :

- L'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 30m² d'emprise au sol totale ou 30% de l'emprise au sol de la construction existante à partir de la date d'approbation du PLUi.
- Les abris sous réserve :
 - qu'ils soient implantés à l'intérieur d'une enveloppe de 100 m autour du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent ;
 - que l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des abris n'excède pas 20 m² par tranche de 5000 m² à la date d'approbation du PLUi ;

ARTICLE A2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE A3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

1) Règle générale

Pour les constructions à destination agricole ou forestière :

Sauf indication contraire portée au règlement graphique, les constructions et installations doivent être implantées :

- soit à l'alignement des constructions existantes,
- soit avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer. Cette distance est portée à 15 mètres par rapport aux voies départementales.
- obligatoirement à minimum 10m des berges des cours d'eau, cette règle ne s'applique pas aux extensions de constructions existantes situées à moins de 10m des berges, sous réserve que cette extension n'aggrave pas le non-respect de la règle.

Pour les constructions à destination d'habitation y compris les logements de fonction agricole :

Sauf indication contraire portée au règlement graphique, les constructions nouvelles doivent être édifiées avec un recul minimal de 4 m par rapport aux voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

2) Dispositions particulières

Dans le cadre de bâtiments existants ne respectant pas les présentes règles d'implantation, l'extension des bâtiments reste autorisée, sous réserve de ne pas aggraver le non-respect de la règle générale.

Le recul fixé par la règle générale ne s'applique pas pour :

- les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale des lieux et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.
- les ouvrages techniques indispensables aux constructions autorisées et qui ne peuvent trouver une autre localisation satisfaisante (défense contre l'incendie, transformateur d'électricité, dispositifs d'assainissement, mise aux normes de bâtiments agricoles, ...).

II. Implantation par rapport aux limites séparatives

1) Règle générale

Pour les constructions à destination agricole ou forestière :

Les constructions nouvelles doivent être édifiées, soit sur une limite séparative latérale, soit en retrait par rapport aux limites séparatives avec un retrait d'au moins 4m.

Pour les constructions à destination d'habitation :

Les constructions nouvelles doivent être édifiées à distance des limites séparatives avec un retrait d'au moins 4m.

Toutefois, les constructions suivantes sont admises sur toutes les limites séparatives :

- Les constructions d'une hauteur maximale inférieure à 3 mètres, sauf pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi présentant une hauteur supérieure.
- Les constructions à toiture double pente égale avec faîtage à 5 mètres maximum et égout à 3 mètres maximum.

2) Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas pour

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions de la règle générale.

III. Emprise au sol

Sans objet

IV. Hauteur

1) Règle générale

La hauteur maximale des constructions à destination agricole ou forestière est limitée à 15 mètres.

La hauteur des constructions à destination d'habitation y compris les logements de fonction agricole est limitée à 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère pour une hauteur maximale autorisée de 11 mètres, soit deux niveaux et un étage de comble ou un attique.

Les extensions des constructions principales à destination d'habitation y compris les logements de fonction agricole (hors surélévation) ne pourront présenter un nombre de niveaux, ni des hauteurs à l'égout du toit ou au faîtage, supérieurs à la construction principale.

La hauteur des annexes, abris et serres est limitée à 3,5 m à l'égout et 5,5 m au faîtage.

2) Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs qui peuvent disposer de hauteurs différentes, à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les hauteurs :

- Pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable et la mise en accessibilité,

- Dans le cadre d'une extension d'un bâtiment existant (hors habitation) ayant une hauteur plus importante, l'extension pourra s'aligner sur cette hauteur.
- En cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

ARTICLE A4 : QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

1) Dispositions générales

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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. »

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- du volume général des constructions ou ouvrages ;
- du type d'ouvertures et de leur positionnement ;
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs ;
- du type de clôtures.

Chaque projet devra respecter l'harmonie de la composition qui l'environne.

Des dispositions plus permissives que celles-ci-dessous pourront être admises pour les équipements publics et constructions, ouvrages et installation nécessaires à l'implantation des différents réseaux.

Les clôtures seront composées d'une haie vive pouvant être doublée d'un grillage d'une hauteur maximum de 1,80 mètres, implanté à une distance minimale de 0,80 mètres des voies et emprises publiques.

2) Pour les constructions à destination agricole ou forestière :

Les matériaux destinés à être recouverts devront être soit enduits soit présenter l'aspect du bois non vernis au-delà d'une hauteur de 1,80 mètres.

L'utilisation du blanc pur ou vif, des tonalités criardes, réfléchissantes ou brillantes sont interdites.

I. Volumes et percements

1) Pour les constructions à usage d'habitation

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant en s'inscrivant dans sa composition générale.

II. Parements extérieurs

1) Pour les constructions à usage d'habitation

Les façades des constructions principales devront présenter des matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, colombages, essentages, bardage bois...), à défaut, elles devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse, soit peint.

L'utilisation du blanc pur ou vif, gris pur ou gris sombre, noir, des tonalités criardes, réfléchissantes ou brillantes sont interdites.

Les façades présentant l'aspect du colombage sont admises uniquement dans le cas de vrais pans de bois. Les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, enduit creusé pour imiter des pierres... et l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, sont interdits.

Aucune canalisation (gaz, électricité, télécommunication) ne sera apparente sur les façades.

Les constructions principales devront présenter une teinte qui se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Elles devront présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie générale de l'agglomération et des paysages.

En cas de rénovation, de restauration et de réhabilitation de constructions anciennes et notamment pour les façades sur rue en briques, pierres ou colombage, les aménagements devront être conduits dans le respect de l'architecture originelle des constructions. La mise en œuvre des matériaux devra être réalisée de manière traditionnelle et le caractère des constructions devra être préservé.

III. Toitures

1) Pour les constructions à usage d'habitation

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions principales seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente sera comprise entre 40° et 60°.

Toutefois, des dispositions différentes pourront être autorisées sur la totalité de la toiture pour :

- les toits à la Mansart ;
- les toitures en chaume, au regard des contraintes techniques spécifiques de ce type de couverture ;
- la réfection à l'identique et l'extension d'une construction ne respectant pas les règles de toiture, sous réserve que l'extension reprenne les caractéristiques de la toiture existante.

2) Dispositions particulières

- S'agissant d'une construction neuve :
 - Sous réserve que cela concerne au maximum un tiers de l'emprise au sol totale de la toiture de la construction principale, des dispositions différentes que celles présentées ci-avant pourront être autorisées (croupes, fenêtre de toit, toit plat, toit terrasse, degré de pente différent, etc.).
- S'agissant d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi :

- Sans considération du degré de pente de la toiture de la construction principale, et sous réserve que cela concerne au maximum un tiers de l'emprise au sol totale de la toiture de la construction principale, des dispositions différentes pourront être autorisées pour la création d'extensions.

Les matériaux de couverture devront présenter l'aspect et le grain, la couleur du matériau d'origine soit de la tuile plate brun vieilli à rouge vieilli de petite module 17 x 27 cm environ (pas de tuile de couleur autorisée) soit de l'ardoise naturelle 22 x 32 cm environ de teinte noir bleuté, soit du chaume ou du bardeau de châtaignier.

Des aspects différents pourront toutefois être admis :

- dans le cas de restauration, l'aspect d'origine pourra être reposé et/ou restitué sur la base de photographies ou gravures anciennes lorsqu'elles existent.
- dans le cas d'extension d'un bâtiment existant, le matériau d'origine pourra être poursuivi, quelle que soit sa nature.
- dans le cas de bâtiments industriels lorsqu'ils sont admis dans la zone.

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés dès lors qu'ils font l'objet d'une composition soignée en termes d'intégration aux toitures existantes et qu'ils ne mettent pas en cause un dispositif de couverture ancien de qualité.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes, soit par des ouvertures en châssis de toit dans le plan des versants, soit par des fenêtres en pignon.

IV. Les annexes et abris

1) Pour les constructions à usage d'habitation

Les murs et toitures doivent être réalisés avec soin et en harmonie avec les constructions principales dont ils dépendent.

Les toitures à un pan, les toits plats et toits-terrasses sont autorisés. La pente de toit pourra être plus faible que celle des constructions principales.

Les façades des abris lorsqu'elles existent doivent présenter le grain et l'aspect du bois.

V. Éléments techniques

1) Pour les constructions à usage d'habitation

Les coffrets, compteurs et autres dispositifs techniques liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition des façades des constructions. A défaut, ils feront l'objet d'une composition permettant une dissimulation ou une intégration dans la clôture, le bâti annexe ou la structure végétale existante. Leur aspect doit être intégré harmonieusement au voisinage naturel et bâti.

Les antennes paraboliques, sous réserve des impératifs techniques liés à leur fonctionnement optimum, seront implantées de façon à être peu visibles depuis l'espace public.

Les citernes et autres réservoirs doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique, un dispositif d'occultation devra être prévu.

VI. Clôtures

1) Pour les constructions à usage d'habitation

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer harmonieusement à la définition du paysage urbain. Les clôtures sur rue doivent s'inscrire en cohérence avec les éléments similaires du même alignement ou de la rue, par analogie de composition, de matériaux ou de hauteur, sauf si celles-ci dégradent le paysage urbain et ne respectent pas les dispositions édictées dans le présent règlement.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,50 m en limite des voies et emprises publiques et à 2,00 m en limites séparatives. Toutefois, des hauteurs différentes pourront être imposées ou autorisées :

- pour les murs maçonnés et des clôtures pleines (en dehors des clôtures à claire voie et des clôtures végétales) pour lesquels la hauteur est limitée à 1,00 mètre en limite des voies et emprises publiques.
- pour les portails et piliers de portails pour lesquels la hauteur est limitée 2 m en limite des voies et emprises publiques
- pour préserver la visibilité par exemple à l'intersection de deux voies ou d'assurer une harmonie avec les clôtures avoisinantes, notamment en alignement des voies et emprises publiques ou privées ou en raison de la configuration du terrain (différence de niveau entre le terrain naturel et la voie par exemple).

Suivant la configuration de la parcelle, les piliers et murets en pierre pourront être en recul de l'emprise public.

Les clôtures en limite des voies et emprises publiques seront soit végétales soit constituées d'éléments naturels comme des murs en pierre. Ces clôtures pourront être doublées par une autre clôture autorisée par le règlement de la zone et édifiée en arrière de la première clôture décrite ci-avant.

Les clôtures non végétales présentant un intérêt patrimonial ou architectural, tels que les murs en pierre et silex ou en maçonnerie traditionnelle doivent être conservées et entretenues et ne sont pas concernés par la limitation de hauteur indiqués ci-avant. Leur reconstruction et ou leur prolongement à une hauteur similaire ou leur édification à une hauteur maximale de 2,00 mètres seront autorisées.

L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton ajourées ou non (sauf en soubassement), les parpaings non enduits ou peints, les toiles bâches ou films plastiques, les paillis imitant la végétation, les palplanches, les brandes, les brises vue et les matériaux provisoires ou précaires est interdite. Les clôtures recouvertes de peinture brillante et réfléchissante et/ou d'aspect PVC (se distingue par la teinte blanche) sont également interdites.

Dans le cas de clôtures végétales ou de haies ajoutées à d'autres dispositifs, l'utilisation de résineux d'essences végétales allergènes / invasives est interdite, les clôtures végétales s'inspireront des essences locales et spontanées du territoire et seront résilientes face au changement climatique. Une liste indicative et non exhaustive d'essences locales préconisées figure en annexe n°1 du présent

Règlement. Les plantes invasives, telles que listées en annexe n°2 du présent Règlement, sont interdites.

Les clôtures marquant la limite avec l'espace agricole et naturel seront végétales et éventuellement doublées d'un grillage. Des clôtures constituées d'éléments naturels pourront également être tolérés comme des murs en pierre. Les clôtures favorisant les perméabilités, notamment pour le déplacement de la petite faune sont fortement encouragées et particulièrement en limite avec les zones agricoles et naturelles avec des ouvertures tous les 10 mètres.

Les aires de stockage des conteneurs d'ordures ménagères devront être clôturées par une haie vive.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être exceptionnellement autorisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.

ARTICLE A5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

L'OAP thématique Trame Verte et Bleue - Paysage apporte des principes, recommandations et visuels en complément des dispositions du règlement.

Les haies et les plantations d'arbres seront constituées d'essences locales.

Les essences résineuses sont interdites dans les haies, particulièrement l'utilisation des thuyas.

Une liste indicative et non exhaustive d'essences locales préconisées figure en annexe du présent Règlement. Les plantes invasives, telles que listées en annexe du présent Règlement, sont interdites.

Les dépôts agricoles permanents doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements.

Dispositions applicables aux unités foncières où une construction principale d'habitation est existante, hors exploitation agricole

Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues en bon état de conservation.

Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès.

Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre équivalent d'essence locale et non allergisante.

Il sera planté au moins un arbre par tranche de 500m² de terrain, avec au minimum un arbre.

Une superficie minimum de 70% du terrain sera traitée en pleine-terre.

Ces dispositions ne s'appliquent qu'aux constructions nouvelles et aux opérations créant une emprise ou une imperméabilisation supplémentaire des sols. Les travaux portant sur des constructions existantes, des changements de destination ou d'affectation de tout ou partie d'une construction existante, ne sont pas soumis à ces dispositions, sous réserve qu'ils maintiennent au minimum la

superficie de pleine-terre existante avant travaux par des mesures de compensation et d'engazonnement.

ARTICLE A6 : STATIONNEMENT

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones)

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

ARTICLE A7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones)

ARTICLE A8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones)

TITRE VI : LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

Dispositions applicables à la zone N

Préambule

La zone N est une zone naturelle, non ou partiellement desservie par des équipements collectifs. Elle est à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages. Elle comporte quelques constructions.

Elle comporte plusieurs secteurs :

- un secteur Na, correspondant à des constructions à usage d'activités existantes isolées ne disposant pas de l'ensemble de la viabilité.
- un secteur Na1, permettant l'implantation ponctuelle de petites constructions d'activité.
- un secteur Nb, correspondant à une activité de coopérative agricole.
- un secteur Nc, réservé au camping existant.
- un secteur Ncn, réservé à une aire naturelle de camping.
- un secteur Nca dédié à l'exploitation de carrière.
- un secteur Nd dédié à un projet de requalification de la dynamiterie d'Ablon.
- un secteur Ne, correspondant à des aménagements sportifs ou de loisirs sans construction.
- un secteur Ne1, correspondant à des constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics.
- un secteur Ng, correspondant à des constructions existantes isolées à usage hôtelier ne disposant pas de l'ensemble de la viabilité.
- un secteur Nhc correspondant à des développements possibles dans des secteurs ne disposant pas de l'ensemble de la viabilité.
- un secteur Nj correspondant à des jardins familiaux.
- un secteur Np correspondant aux espaces portuaires de Honfleur.
- un secteur Nr, correspondant aux espaces naturels remarquables, caractéristiques du littoral. et répertoriés comme tels au titre des articles L.121-23 à L.121-26 et R.121-4 à R.121-6 du Code de l'Urbanisme.
- un secteur Nt, correspondant aux secteurs de développement touristique où les aires naturelles de camping et les habitations légères de loisirs sont autorisées.
- un secteur Nt1, correspondant aux secteurs de développement touristique dédié à un projet d'agrotourisme.
- un secteur Nt2, correspondant à une aire naturelle de camping-cars.

Pour les zones concernées par un périmètre de protection de captage, les dispositions de constructibilité liées aux arrêtés préfectoraux délimitant les périmètres de protection des captages d'eaux s'appliquent. Les aménagements et constructions ne sont autorisés que s'ils n'ont pas d'impact sur la ressource en eau.

Chapitre 1 : Usage des sols et destination des constructions

ARTICLE N1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1) Dans l'ensemble de la zone, sont interdits :

Dans l'ensemble de la zone sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées dans les dispositions générales ou autorisées sous conditions ci-dessous dans l'article N1.

2) Dans l'ensemble de la zone, sont autorisés sous conditions :

Les constructions, installations et ouvrages ne doivent ni porter atteinte au développement des activités agricoles ni à l'environnement. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

Les constructions et installations d'intérêts collectifs et/ou nécessaires à des équipements publics sont admises sous réserve de leur bonne intégration paysagère et dès lors :

- Qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,
- Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,

Les travaux de mises aux normes des bâtiments et installations agricoles existants à la date d'approbation du présent PLUi sont admis sous réserve :

- De ne pas porter atteinte à la qualité des paysages, des milieux naturels et aux activités agricoles,
- Que le bâtiment ou l'installation ait été édifié régulièrement.

Pour les secteurs concernés par la trame PPRmt, les règles du PPRmt de Trouville-sur-Mer - Villerville - Cricquebœuf (plan de prévention des risques mouvement de terrain) s'appliquent au secteur. Les documents relatifs au PPRmt sont joints en annexes du PLUi.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.

Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés et nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée au sein de la zone.

En secteur N uniquement :

Les bâtiments agricoles

Les extensions des constructions existantes à destination d'exploitation agricole et forestière ainsi que celles liées au stockage et à l'entretien du matériel agricole.

Les constructions et installations nouvelles d'abris pour animaux liées et nécessaires à l'activité agricole sous réserve qu'elles n'impactent pas la qualité paysagère des sites dans lesquelles elles s'implantent.

Changement de destination :

Le changement de destination de bâtiments repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Ce changement de destination pourra conduire à la création de logements.

Dans le cadre de ce changement de destination, les éléments rapportés nuisant à la qualité originelle du bâtiment seront supprimés. Toutes réhabilitations, modifications et extensions devront respecter les qualités patrimoniales et architecturales du bâti, particulièrement :

- le vocabulaire de la construction existante,
- les rythmes des façades,
- les tailles des fenêtres,
- les éléments de modénature,
- les proportions ne gênant pas la lecture claire de la construction existante.

Les extensions et les annexes des constructions à destination d'habitation pour les tiers :

Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone et de ne pas conduire à la création d'un nouveau logement, sont autorisées :

- L'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol totale ou 30% de l'emprise au sol de la construction existante à partir de la date d'approbation du PLUi.
- La création d'annexes aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à l'intérieur, d'une enveloppe de 40 m autour du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol à partir de la date d'approbation du PLUi (total des annexes hors piscine, abris et serre détaillés ci-après).
- **Pour les communes soumises à la loi Littoral**, la création d'annexe, sous réserve que ces annexes soient implantées à l'intérieur, d'une enveloppe de 30 m autour du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol à partir de la date d'approbation du PLUi (total des annexes hors piscine, abris et serre détaillés ci-après).
- Les abris et serres sous réserve :
 - qu'ils soient implantés à l'intérieur d'une enveloppe de 100 m autour du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent ;
 - **Pour les communes soumises à la loi Littoral**, cette distance est abaissée à 50 mètres.
 - que l'emprise au sol cumulées de l'ensemble des abris n'excède pas 20 m² par tranche de 5000 m² à la date d'approbation du PLUi ;
 - que l'emprise au sol cumulées de l'ensemble des serres n'excède pas 20m² par tranche de 5000 m² à la date d'approbation du PLUi.

- Une seule piscine par construction principale d'habitation, dont la superficie du bassin n'excèdera pas 100 m² et implantée à l'intérieur d'une enveloppe de 40 m autour du bâtiment principal de l'habitation dont elle dépend. Les piscines couvertes par un dispositif de plus de 1,80 m de hauteur sont autorisées et seront considérées, selon leur implantation, comme annexes ou extensions de l'habitation existante.

En secteur Na uniquement :

A condition qu'il soit indispensable au fonctionnement des constructions existantes, l'aménagement des constructions existantes à destination d'industrie, d'artisanat, d'entrepôt et de commerce et une extension de 30% de la surface de plancher calculée à la date d'approbation du PLUi, y compris les annexes à la condition de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles ou aux espaces naturels.

Les changements de destination vers la sous destination logement à usage de logement de fonction sous réserve d'être liée et nécessaire à une activité en lien avec la vocation principale de la zone (gardiennage, logement de fonction).

En secteur Na1 uniquement :

En plus des dispositions applicables au secteur Na, les constructions et installations à destination d'industrie, d'artisanat ou d'entrepôt, sous réserve que le niveau de viabilité de la zone soit suffisant, et à condition qu'elles soient implantées dans le périmètre d'implantation obligatoire déterminé au document graphique du règlement et de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles ou aux espaces naturels.

Les changements de destination vers la sous destination logement à usage de logement de fonction sous réserve d'être liée et nécessaire à une activité en lien avec la vocation principale de la zone (gardiennage, logement de fonction).

En secteur Nb uniquement :

Les constructions à destination d'exploitation agricole, de commerce et d'entrepôt à la condition de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles ou aux espaces naturels.

En secteur Nc uniquement :

Les extensions limitées à hauteur de 30% de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, les changements de destination et les aménagements en relation avec les activités touristiques, à la condition de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles ou aux espaces naturels.

Les changements de destination vers la sous destination logement à usage de logement de fonction sous réserve d'être liée et nécessaire à une activité en lien avec la vocation principale de la zone (gardiennage, logement de fonction).

En secteur Ncn uniquement :

Seuls sont admis, à la condition de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles ou aux espaces naturels :

- L'ouverture et l'extension des aires naturelles et des terrains aménagés liées à l'hébergement touristique et le caravanage sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de leur bonne insertion dans leur environnement.
- Les constructions, les changements de destination, les extensions et les aménagements strictement nécessaires à l'hébergement touristique y compris les piscines.
- Les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêts collectifs et services publics nécessaire au développement des activités touristiques.

En secteur Nca uniquement :

Seule l'exploitation d'une carrière est autorisée sous réserve de l'obtention des autorisations administratives nécessaires et de la remise en état du site après exploitation.

En secteur Nd uniquement :

Les extensions limitées à hauteur de 30% de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, les changements de destination et les aménagements à destination de logement, hébergement, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtels, autres hébergements touristiques et équipement d'intérêt collectif et services publics, à la condition de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles ou aux espaces naturels.

Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux activités agricoles ou forestières peuvent être autorisées en discontinuité des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés, en dehors des espaces proches du rivage, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Sont également admis, les aménagements ou réaménagements des pistes, chemins d'accès ainsi que les espaces de circulation et de promenade.

En secteur Ne uniquement :

Les terrains de sports ainsi que les installations liées à leur usage, les aires de jeux, la reconstruction à l'identique des équipements existants à la condition de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles ou aux espaces naturels.

En secteur Ne1 uniquement :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à la condition de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles ou aux espaces naturels.

En secteur Ng uniquement :

A la condition de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles ou aux espaces naturels et que leur occupation soit compatible avec le caractère et le niveau de viabilité de la zone :

- L'extension des constructions existantes à destination d'hôtel, ainsi que les constructions à destination de bureau, restauration et artisanat et commerce de détail si elles sont directement liées à l'activité hôtelière, dans la limite de 40% de la surface de plancher calculée à la date d'approbation du PLUi ;
- L'extension des constructions existantes à destination de logement, dans la limite de 40% de la surface de plancher calculée à la date d'approbation du PLUi, sont autorisées, sous réserve qu'elles soient directement nécessaires à l'activité hôtelière et notamment à assurer le logement du personnel ;
- Le changement de destination des constructions existantes vers les destinations, hôtel et vers les destinations bureau, restauration et artisanat et commerce de détail s'ils sont directement liés à l'activité hôtelière et également vers la destination de logement sous réserve qu'ils soient directement nécessaires à l'activité hôtelière et notamment à assurer le logement du personnel ;
- La création d'annexes aux constructions existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à l'intérieur, d'une enveloppe de 30 m autour du bâtiment principal dont elles dépendent, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol à partir de la date d'approbation du PLUi.
- Les piscines.

En secteur Nhc uniquement :

Les constructions à destination d'habitation et de bureau, à condition qu'elles soient implantées dans le périmètre d'implantation obligatoire déterminé au document graphique du règlement et de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles ou aux espaces naturels.

Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone et de ne pas conduire à la création d'un nouveau logement, sont autorisées :

- L'extension des habitations, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol totale ou 30% de l'emprise au sol de la construction existante.
- La création d'annexes aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à l'intérieur, d'une enveloppe de 40 m autour du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol à partir de la date d'approbation du PLUi (total des annexes hors piscine, abris et serre détaillés ci-après).
- Les abris et serres sous réserve :
 - qu'ils soient implantés à l'intérieur d'une enveloppe de 100 m autour du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent ;
 - que l'emprise au sol cumulées de l'ensemble des abris n'excède pas 20 m² par tranche de 5000 m² à la date d'approbation du PLUi ;
 - que l'emprise au sol cumulées de l'ensemble des serres n'excède pas 20m² par tranche de 5000 m² à la date d'approbation du PLUi.

Une seule piscine par construction principale d'habitation, dont la superficie du bassin n'excèdera pas 100 m² et implantée à l'intérieur d'une enveloppe de 40 m autour du bâtiment principal de l'habitation dont elle dépend. Les piscines couvertes par un dispositif de plus de 1,80 m de hauteur sont autorisées et seront considérées, selon leur implantation, comme annexes ou extensions de l'habitation existante.

En secteur Nj uniquement :

Les constructions d'abris de jardin dans la limite totale de 10 m² d'emprise au sol par abris, les aménagements légers, les occupations du sol, en relation avec la présence d'espaces de nature en ville (sentes, jardins partagés, ...), à la condition de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles ou aux espaces naturels.

En secteur Np uniquement :

Les ouvrages, travaux et aménagement liés et nécessaires à l'exploitation du port ou de nature à contribuer à l'animation et au développement de celui-ci.

En secteur Nr uniquement :

Sont interdits tous les aménagements autres que ceux cités ci-après à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architectural et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

1. Des aménagements légers peuvent être implantés dans ces espaces et milieux lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public. Ces projets d'aménagement sont soumis, préalablement à leur autorisation, à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement dans les cas visés au 1° du I de l'article L. 123-2 du code de l'environnement. Dans les autres cas, ils sont soumis à une mise à disposition du public pendant une durée d'au moins quinze jours, dans des conditions permettant à celui-ci de formuler ses observations.
2. Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et/ou 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.
3. 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.
4. La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques sous réserve d'être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel ;
5. À l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
 - a. Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas 50 m² de surface de plancher et d'emprise au sol.
 - b. Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'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.

- c. À la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas 5 m².
6. 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 L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.
7. Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

Les aménagements mentionnés aux 2. 3. et 5. doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Peuvent également être autorisées, en application et sous réserve du respect des conditions définies à l'article L. 121-25 du code de l'urbanisme, l'atterrage des canalisations du réseau public de transport ou de distribution d'électricité et leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie ou à l'établissement des réseaux ouverts au public de communications électroniques.

En secteur Nt uniquement :

Seuls sont admis, à la condition de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles ou aux espaces naturels :

- L'ouverture et l'extension des aires naturelles et des terrains aménagés liées à l'hébergement touristique et le caravanage sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de leur bonne insertion dans leur environnement.
- Les habitations légères de loisirs, les changements de destination, les extensions et les aménagements strictement nécessaires à l'hébergement touristique y compris les piscines.
- Les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêts collectifs et services publics nécessaire au développement des activités touristiques.
- Les constructions à usage de logement de fonction sous réserve d'être liée et nécessaire à une activité en lien avec la vocation principale de la zone (gardiennage, logement de fonction) et dans la limite d'un seul logement de fonction d'une surface de plancher maximale de 50 m².

En secteur Nt1 uniquement :

Les habitations légères de loisirs, les extensions, les changements de destination et les aménagements strictement nécessaires à l'hébergement touristique en lien avec une activité de diversification agricole.

L'ouverture et l'extension des aires naturelles et des terrains aménagés liées à l'hébergement touristique et le caravanage sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de leur bonne insertion dans leur environnement.

Les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêts collectifs et services publics nécessaire au développement des activités touristiques.

En secteur Nt2 uniquement :

Seul est admis, à la condition de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles ou aux espaces naturels l'extension des aires naturelles et des terrains pour le caravanage sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de leur bonne insertion dans leur environnement.

ARTICLE N2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE N3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

1) Règle générale

Dans toute la zone naturelle, à l'exception des secteurs Na1, Nhc et Nj :

Sauf indication contraire portée au règlement graphique, les constructions nouvelles doivent être édifiées avec un recul minimal de 4 m par rapport aux voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

En secteurs Na1 et Nhc, les constructions principales devront s'implanter dans le périmètre d'implantation obligatoire déterminé au document graphique. Les autres constructions nouvelles doivent être édifiées avec un recul minimal de 4 m par rapport aux voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

En secteur Nj, la distance d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer est abaissée 1 m.

2) Dispositions particulières

Dans le cadre de bâtiments existants ne respectant pas les présentes règles d'implantation, l'extension des bâtiments reste autorisée, sous réserve de ne pas aggraver le non-respect de la règle générale.

Le recul fixé par la règle générale ne s'applique pas pour :

- les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale des lieux et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.
- les ouvrages techniques indispensables aux constructions autorisées et qui ne peuvent trouver une autre localisation satisfaisante (défense contre l'incendie, transformateur d'électricité, dispositifs d'assainissement, mise aux normes de bâtiments agricoles, ...).

II. Implantation par rapport aux limites séparatives

1) Règle générale

Dans toute la zone naturelle, à l'exception des secteurs Na1, Nhc et Nj :

Les constructions nouvelles doivent être édifiées à distance des limites séparatives avec un retrait d'au moins 4 m.

En secteurs Na1 et Nhc, les constructions nouvelles devront s'implanter dans le périmètre d'implantation obligatoire déterminé au document graphique. Les autres constructions nouvelles doivent être édifiées avec un recul minimal de 4 m par rapport aux voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

En secteur Nj, la distance d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer est abaissée 1 m.

Toutefois, les constructions suivantes sont admises sur toutes les limites séparatives :

- Les constructions d'une hauteur maximale inférieure à 3 mètres, sauf pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi présentant une hauteur supérieure.
- Les constructions à toiture double pente égale avec faîtage à 5 mètres maximum et égout à 3 mètres maximum.

2) Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas pour

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions de la règle générale.

III. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée :

- Sans objet **en secteurs N, Np, Nr, Nca et Nt2**.
- **En secteurs Na, Nc, Nd et Ng**, uniquement les extensions limitées à hauteur de 30% de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi.
- **En secteurs Ne, Nj, Nb, Ne1, Ncn, Nt et Nt1** à 30% de la superficie de chaque unité foncière.
- **En secteurs Na1 et Nhc** : l'emprise maximum de la construction délimitée au document graphique du règlement.

Lorsqu'une unité foncière est localisée dans deux zones différentes, le calcul de l'emprise au sol se fait au prorata de la partie de l'unité foncière localisée dans la zone concernée par le projet.

IV. Hauteur

1) Règle générale

La hauteur maximale des constructions autorisée dans l'ensemble de la zone est limitée à 11 mètres.

Elle est portée à 20 mètres **en secteur Nb**.

Elle est limitée à 3,50 mètres **en Nc, Ncn**.

La hauteur des abris de jardin ne doit pas excéder 3 mètres **en secteur Nj**.

En zone Nt, en dehors des constructions existantes qui pourront faire l'objet d'une extension à une hauteur équivalente, la hauteur maximale des constructions est fixée à 5 mètres, celle-ci s'appréciant à partir du premier plancher de construction pour les constructions qui ne s'établiraient pas sur le sol naturel.

La hauteur des constructions à destination d'habitation est limitée à 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère pour une hauteur maximale autorisée de 11 mètres, soit deux niveaux et un étage de comble ou un attique.

Les extensions des constructions principales à destination d'habitation (hors surélévation) ne pourront présenter un nombre de niveaux, ni des hauteurs à l'égout du toit ou au faîtage, supérieurs à la construction principale.

La hauteur des annexes, abris et serres est limitée à 3,5 m à l'égout et 5,5 m au faîtage.

2) Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs qui peuvent disposer de hauteurs différentes, à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les hauteurs :

- Pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable et la mise en accessibilité,
- Dans le cadre d'une extension d'un bâtiment existant (hors habitation) ayant une hauteur plus importante, l'extension pourra s'aligner sur cette hauteur.
- En cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

ARTICLE N4 : QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

1) Dispositions générales

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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. »

Des dispositions plus permissives que celles-ci-dessous pourront être admises pour les équipements publics et constructions, ouvrages et installation nécessaires à l'implantation des différents réseaux.

1) Pour les constructions à destination agricole ou forestière :

Les matériaux destinés à être recouverts devront être soit enduits soit présenter l'aspect du bois non vernis au-delà d'une hauteur de 1,80 mètres.

L'utilisation du blanc pur ou vif, des tonalités criardes, réfléchissantes ou brillantes sont interdites.

En secteurs Na, Na1 et Nb

I. Parements extérieurs

Les matériaux de façade seront de couleur dominante sombre et mat. Ils pourront également présenter l'aspect du bois naturel non vernis.

L'utilisation du blanc pur ou vif, des tonalités criardes, réfléchissantes ou brillantes sont interdites.

Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.

II. Clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer harmonieusement à la définition du paysage urbain. Les clôtures sur rue doivent s'inscrire en cohérence avec les éléments similaires du même alignement ou de la rue, par analogie de composition, de matériaux ou de hauteur.

Les clôtures sur la voie publique seront constituées :

- soit d'un mur haut, lorsqu'il est le prolongement de la construction, réalisé en matériaux destinés à rester apparents ou recouvert d'un enduit teinté dans la masse ou peint dans des teintes proches de la tonalité générale des constructions avoisinantes,
- soit d'une clôture ajourée (grillage sur potelets métalliques ou grille), sur toute sa hauteur et doublée d'une haie vive,
- soit d'une haie vive en Nb.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2,50 mètres.

III. Eléments techniques

Les antennes paraboliques, sous réserve des impératifs techniques liés à leur fonctionnement optimum, seront implantées de façon à être peu visibles depuis l'espace public.

Les citernes et autres réservoirs doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique, un dispositif d'occultation devra être prévu.

En secteur Nj :

Les murs et façades des constructions présenteront l'aspect et le grain du bois naturel.

Elles pourront être peintes.

Pour les autres secteurs de la zone N :

I. Volumes et percements

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant en s'inscrivant dans sa composition générale.

La longueur des bâtiments ne doit pas dépasser 25 mètres sans décrochement de façade.

II. Parements extérieurs

Les façades des constructions principales devront présenter des matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, colombages, essentages, bardage bois...), à défaut, elles devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse, soit peint.

L'utilisation du blanc pur ou vif, gris pur ou gris sombre, noir, des tonalités criardes, réfléchissantes ou brillantes sont interdites.

Les façades présentant l'aspect du colombage sont admises uniquement dans le cas de vrais pans de bois. Les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, enduit creusé pour imiter des pierres... et l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, sont interdits.

Aucune canalisation (gaz, électricité, télécommunication) ne sera apparente sur les façades.

Les constructions principales devront présenter une teinte qui se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Elles devront présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie générale de l'agglomération et des paysages.

En cas de rénovation, de restauration et de réhabilitation de constructions anciennes et notamment pour les façades sur rue en briques, pierres ou colombage, les aménagements devront être conduits dans le respect de l'architecture originelle des constructions. La mise en œuvre des matériaux devra être réalisée de manière traditionnelle et le caractère des constructions devra être préservé.

III. Toitures

1) Dispositions générales

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions principales seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente sera comprise entre 40° et 60°.

Toutefois, des dispositions différentes pourront être autorisées sur la totalité de la toiture pour :

- les toits à la Mansart ;
- les toitures en chaume, au regard des contraintes techniques spécifiques de ce type de couverture ;
- la réfection à l'identique et l'extension d'une construction ne respectant pas les règles de toiture, sous réserve que l'extension reprenne les caractéristiques de la toiture existante.

2) Dispositions particulières

- S'agissant d'une construction neuve :
 - Sous réserve que cela concerne au maximum un tiers de l'emprise au sol totale de la toiture de la construction principale, des dispositions différentes que celles présentées ci-avant pourront être autorisées (croupes, fenêtre de toit, toit plat, toit terrasse, degré de pente différent, etc.).

- S'agissant d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi :
 - Sans considération du degré de pente de la toiture de la construction principale, et sous réserve que cela concerne au maximum un tiers de l'emprise au sol totale de la toiture de la construction principale, des dispositions différentes pourront être autorisées pour la création d'extensions.

Les matériaux de couverture devront présenter l'aspect et le grain, la couleur du matériau d'origine soit de la tuile plate brun vieilli à rouge vieilli de petite module 17 x 27 cm environ (pas de tuile de couleur autorisée) soit de l'ardoise naturelle 22 x 32 cm environ de teinte noir bleuté, soit du chaume ou du bardeau de châtaignier.

Des aspects différents pourront toutefois être admis :

- dans le cas de restauration, l'aspect d'origine pourra être reposé et/ou restitué sur la base de photographies ou gravures anciennes lorsqu'elles existent.
- dans le cas d'extension d'un bâtiment existant, le matériau d'origine pourra être poursuivi, quelle que soit sa nature.
- dans le cas de bâtiments industriels lorsqu'ils sont admis dans la zone.

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés dès lors qu'ils font l'objet d'une composition soignée en termes d'intégration aux toitures existantes et qu'ils ne mettent pas en cause un dispositif de couverture ancien de qualité.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes, soit par des ouvertures en châssis de toit dans le plan des versants, soit par des fenêtres en pignon.

IV. Les annexes et abris

Les murs et toitures doivent être réalisés avec soin et en harmonie avec les constructions principales dont ils dépendent.

Les toitures à un pan, les toits plats et toits-terrasses sont autorisés. La pente de toit pourra être plus faible que celle des constructions principales.

Les façades des abris lorsqu'elles existent doivent présenter le grain et l'aspect du bois.

V. Eléments techniques

Les coffrets, compteurs et autres dispositifs techniques liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition des façades des constructions. A défaut, ils feront l'objet d'une composition permettant une dissimulation ou une intégration dans la clôture, le bâti annexe ou la structure végétale existante. Leur aspect doit être intégré harmonieusement au voisinage naturel et bâti.

Les antennes paraboliques, sous réserve des impératifs techniques liés à leur fonctionnement optimum, seront implantées de façon à être peu visibles depuis l'espace public.

Les citernes et autres réservoirs doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique, un dispositif d'occultation devra être prévu.

VI. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Au titre de l'article L.372-1, les clôtures édifiées dans les espaces naturels permettent en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Ces clôtures sont en matériaux naturels ou traditionnels.

Les dispositions du paragraphe suivant ne s'appliquent pas aux clôtures :

- des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
- des élevages équins ;
- érigées dans un cadre scientifique ;
- revêtant un caractère historique et patrimonial ;
- des domaines nationaux définis à l'article L. 621-34 du code du patrimoine ;
- posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;
- posées autour des jardins ouverts au public ;
- nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

Les constructions d'habitations et d'exploitation agricoles ou forestières situés en milieu naturel peuvent être entourés d'une clôture étanche, édifiée à moins de 150 mètres des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation.

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer harmonieusement à la définition du paysage urbain. Les clôtures sur rue doivent s'inscrire en cohérence avec les éléments similaires du même alignement ou de la rue, par analogie de composition, de matériaux ou de hauteur, sauf si celles-ci dégradent le paysage urbain et ne respectent pas les dispositions édictées dans le présent règlement.

La hauteur des clôtures des constructions d'habitations et d'exploitation agricoles ou forestières est limitée à 1,50 m en limite des voies et emprises publiques et à 2,00 m en limites séparatives. Toutefois, des hauteurs différentes pourront être imposées ou autorisées :

- pour les murs maçonnés et des clôtures pleines (en dehors des clôtures à claire voie et des clôtures végétales) pour lesquels la hauteur est limitée à 1,00 mètre en limite des voies et emprises publiques.
- pour les portails et piliers de portails pour lesquels la hauteur est limitée 2 m en limite des voies et emprises publiques
- pour préserver la visibilité par exemple à l'intersection de deux voies ou d'assurer une harmonie avec les clôtures avoisinantes, notamment en alignement des voies et emprises publiques ou privées ou en raison de la configuration du terrain (différence de niveau entre le terrain naturel et la voie par exemple).

Suivant la configuration de la parcelle, les piliers et murets en pierre pourront être en recul de l'emprise public.

Les clôtures en limite des voies et emprises publiques seront soit végétales soit constituées d'éléments naturels comme des murs en pierre. Ces clôtures pourront être doublées par une autre clôture autorisée par le règlement de la zone et édifiée en arrière de la première clôture décrite ci-avant.

Les clôtures non végétales présentant un intérêt patrimonial ou architectural, tels que les murs en pierre et silex ou en maçonnerie traditionnelle doivent être conservées et entretenues et ne sont pas concernés par la limitation de hauteur indiqués ci-avant. Leur reconstruction et ou leur prolongement à une hauteur similaire ou leur édification à une hauteur maximale de 2,00 mètres seront autorisées.

L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton ajourées ou non (sauf en soubassement), les parpaings non enduits ou peints, les toiles bâches ou films plastiques, les paillis imitant la végétation, les palplanches, les brandes, les brises vue et les matériaux provisoires ou précaires est interdite.

Les clôtures recouvertes de peinture brillante et réfléchissante et/ou d'aspect PVC (se distingue par la teinte blanche) sont également interdites.

Dans le cas de clôtures végétales ou de haies ajoutées à d'autres dispositifs, l'utilisation de résineux d'essences végétales allergènes / invasives est interdite, les clôtures végétales s'inspireront des essences locales et spontanées du territoire et seront résilientes face au changement climatique. Une liste indicative et non exhaustive d'essences locales préconisées figure en annexe n°1 du présent Règlement. Les plantes invasives, telles que listées en annexe n°2 du présent Règlement, sont interdites.

Les clôtures marquant la limite avec l'espace agricole et naturel seront végétales et éventuellement doublées d'un grillage. Des clôtures constituées d'éléments naturels pourront également être tolérés comme des murs en pierre. Les clôtures favorisant les perméabilités, notamment pour le déplacement de la petite faune sont fortement encouragées et particulièrement en limite avec les zones agricoles et naturelles avec des ouvertures tous les 10 mètres.

Les aires de stockage des conteneurs d'ordures ménagères devront être clôturées par une haie vive.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être exceptionnellement autorisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.

ARTICLE N5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

L'OAP thématique Trame Verte et Bleue - Paysage apporte des principes, recommandations et visuels en complément des dispositions du règlement.

Les haies et les plantations d'arbres seront constituées d'essences locales.

Les essences résineuses sont interdites dans les haies, particulièrement l'utilisation des thuyas.

Une liste indicative et non exhaustive d'essences locales préconisées figure en annexe du présent Règlement. Les plantes invasives, telles que listées en annexe du présent Règlement, sont interdites.

Une superficie minimum de 70% du terrain sera traitée en pleine-terre.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements.

Dispositions applicables aux unités foncières où une construction principale d'habitation est existante

Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues en bon état de conservation.

Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès.

Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre équivalent d'essence locale et non allergisante.

Il sera planté au moins un arbre par tranche de 500m² de terrain, avec au minimum un arbre.

Ces dispositions ne s'appliquent qu'aux constructions nouvelles et aux opérations créant une emprise ou une imperméabilisation supplémentaire des sols. Les travaux portant sur des constructions existantes, des changements de destination ou d'affectation de tout ou partie d'une construction existante, ne sont pas soumis à ces dispositions, sous réserve qu'ils maintiennent au minimum la superficie de pleine-terre existante avant travaux par des mesures de compensation et d'engazonnement.

ARTICLE N6 : STATIONNEMENT

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones)

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

ARTICLE N7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones)

ARTICLE N8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones)

ANNEXES

Annexe n°1 : Liste indicative et non exhaustive d'essences locales préconisées

Source : Communauté de communes Honfleur-Beuzeville

Strates	Nom Scientifique	Nom vernaculaire
Arbre de haut-jet		
	<i>Sorbus aria</i>	Alisier blanc
	<i>Sorbus torminalis</i>	Alisier torminal
	<i>Castanea sativa</i>	Châtaignier
	<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé
	<i>Quercus petraea</i>	Chêne sessile
	<i>Fagus sylvatica</i>	Hêtre commun
	<i>Prunus avium</i>	Merisier
	<i>Juglans regia</i>	Noyer commun
	<i>Populus nigra</i>	Peuplier noir
	<i>Populus tremula</i>	Tremble d'Europe
	<i>Sorbus aucuparia</i> (2)	Sorbier des oiseaux
	<i>Tilia cordata</i>	Tilleul à petites feuilles
Arbre de cépée		
	<i>Alnus glutinosa</i> (1)	Aulne glutineux
	<i>Betula verrucosa</i>	Bouleau verruqueux
	<i>Carpinus betulus</i>	Charme commun
	<i>Castanea sativa</i>	Châtaignier
	<i>Acer campestre</i>	Erable champêtre
	<i>Pyrus pyraeaster</i>	Poirier sauvage
	<i>Malus sylvestris</i>	Pommier sauvage
	<i>Salix alba</i>	Saule blanc
	<i>Salix cinerea</i> (1)	Saule cendré
	<i>Salix caprea</i>	Saule marsault
Arbuste de bourrage		
	<i>Ulex europaeus</i>	Ajonc d'Europe
	<i>Crataegus monogyna</i>	Aubépine
	<i>Hippophae rhamnoides</i> (3)	Argousier
	<i>Frangula alnus</i>	Bourdaïne
	<i>Buxus sempervirens</i>	Buis
	<i>Carpinus betulus</i>	Charme commun
	<i>Cornus malus</i>	Cornouiller mâle
	<i>Cornus sanguinea</i>	Cornouiller sanguin
	<i>Corylus avellana</i>	Noisetier commun
	<i>Rosa canina</i>	Eglantier
	<i>Euonymus europaeus</i>	Fusain d'Europe
	<i>Cytisus Scoparius</i>	Genêt à balais
	<i>Ilex aquifolium</i>	Houx commun
	<i>Rhamnus cathartica</i>	Nerprun purgatif
	<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier
	<i>Ligustrum vulgare</i>	Troène vulgaire
	<i>Viburnum lantana</i>	Viorne lantane
	<i>Viburnum opulus</i> (1)	Viorne obier
	<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir

(1) : Zone de marais / (2) : Hors essence ornementale / (3) : Littoral uniquement

Pour limiter la progression de la chalarose (*Chalara fraxinea*), le ministère de l'Agriculture, de l'agroalimentaire et de la forêt conseille de ne plus planter de frêne. Attention à ne pas planter d'essences invasives ou invasives potentielles telles que :

- Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*)
- Robinier faux acacia (*Robinia pseudoacacia*)

Annexe n°2 : Liste indicative d'essences interdites

Source : DREAL Normandie, 2019

Les essences les plus allergènes comme le bouleau et le noisetier doivent être évitées à proximité des établissements sensibles (crèches, écoles...)

Espèces exotiques envahissantes avérées pour la région Normandie

Nom scientifique (TaxRef 7)	Nom vernaculaire
<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle, 1916	Ailanthé glanduleux
<i>Azolla filiculoides</i> Lam., 1783	Azolla fausse-fougère
<i>Baccharis halimifolia</i> L., 1753	Séneçon en arbre
<i>Bidens frondosa</i> L., 1753	Bident à fruits noirs
<i>Buddleja davidii</i> Franch., 1887	Buddléia du père David
<i>Carpobrotus acinaciformis</i> (L.) L.Bolus	Griffe de sorcière
<i>Carpobrotus edulis</i> (L.) N.E.Br.	Griffe de sorcière
<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne, 1907	Crassule de Helms
<i>Egeria densa</i> Planch., 1849	Egérie dense
<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John, 1920	Elodée de Nuttall
<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier, 1895	Berce du Caucase
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f., 1782	Hydrocotyle fausse-renoncule
<i>Impatiens capensis</i> Meerb., 1775	Balsamine du Cap
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle, 1833	Balsamine de l'Himalaya
<i>Laburnum anagyroides</i> Medik., 1787	Cytise faux ébénier
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss, 1928	Grand lagarosiphon
<i>Lemna minuta</i> Kunth, 1816	Lentille d'eau minuscule
<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michx.) Greuter & Burdet, 1987	Jussie à grandes fleurs
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H.Raven, 1963	Jussie rampante
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc., 1973	Myriophylle du Brésil
<i>Prunus laurocerasus</i> L., 1753	Laurier-palme
<i>Prunus serotina</i> Ehrh., 1788	Cerisier d'automne
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt., 1777	Renouée du Japon
<i>Reynoutria sachalinensis</i> (F.Schmidt) Nakai, 1922	Renouée de Sakhaline
<i>Reynoutria x bohemica</i> Chrtek & Chrtkova, 1983	Renouée de Bohême
<i>Rhododendron ponticum</i> L., 1762	Rhododendron des parcs
<i>Robinia pseudoacacia</i> L., 1753	Robinier faux-acacia
<i>Sagittaria latifolia</i> Willd., 1805	Sagittaire à larges feuilles
<i>Senecio inaequidens</i> DC., 1838	Séneçon du Cap
<i>Solidago canadensis</i> L., 1753	Verge d'or du Canada
<i>Solidago gigantea</i> Aiton, 1789	Verge d'or géante
<i>Spartina anglica</i> C.E.Hubb., 1978	Spartine anglaise
<i>Symphotrichum lanceolatum</i> (Willd.) G.L.Nesom, 1995	Aster à feuilles lancéolées

Espèces exotiques envahissantes potentielles pour la région Normandie

Nom scientifique (TaxRef 7)	Nom vernaculaire
<i>Acer negundo</i> L., 1753	Erable negundo
<i>Acer pseudoplatanus</i> L., 1753	Erable sycomore
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L., 1753	Ambroisie à feuille d'armoise
<i>Ambrosia psilostachya</i> DC., 1836	Ambroisie à épis lisses
<i>Berteroa incana</i> (L.) DC., 1821	Alysson blanc
<i>Bidens connata</i> Muhlenb. ex Willd., 1803	Bident soudé
<i>Corispermum pallasii</i> Steven, 1814	Corisperme à fruit à aile grêle
<i>Cornus sericea</i> L., 1771	Cornouiller soyeux
<i>Cortaderia selloana</i> (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn., 1900	Herbe de la pampa
<i>Cotula coronopifolia</i> L., 1753	Cotule pied de corbeau
<i>Datura stramonium</i> L., 1753	Pomme épineuse
<i>Epilobium ciliatum</i> Raf., 1808	Epilobe cilié
<i>Erigeron bilbaoanus</i> (Rémy) Cabrera, 1939	Vergerette hérissée
<i>Erigeron sumatrensis</i> Retz., 1810	Vergerette de Sumatra
<i>Erythranthe guttata</i> (Fisch. ex DC.) G.L.Nesom, 2012	Mimule tacheté
<i>Euphorbia x pseudovirgata</i> (Schur) Soó, 1930	Euphorbe fausse-baguette
<i>Festuca brevipila</i> R.Tracey, 1977	Fétuque durette
<i>Gunnera tinctoria</i> (Molina) Mirb., 1805*	Gunnéra du Chili
<i>Glyceria striata</i> (Lam.) Hitchc., 1928	Glycérie striée
<i>Impatiens balfouri</i> Hook.f., 1903	Balsamine de Balfour
<i>Impatiens parviflora</i> DC., 1824	Balsamine à petites fleurs
<i>Lathyrus latifolius</i> L., 1753	Pois vivace
<i>Lemna turionifera</i> Landolt, 1975	Lenticule à turion
<i>Lycium barbarum</i> L., 1753	Lyciet de Barbarie
<i>Lysichiton americanus</i> Hultén & H.St.John	Lysichite d'Amérique
<i>Parthenocissus inserta</i> (A.Kern.) Fritsch, 1922	Vigne vierge
<i>Paspalum dilatatum</i> Poir., 1804	Paspale dilaté
<i>Phytolacca americana</i> L., 1753	Raisin d'Amérique
<i>Pilosella aurantiaca</i> (L.) F.W.Schultz & Sch.Bip., 1862	Épervière orangée
<i>Pseudosasa japonica</i> (Siebold & Zucc. ex Steud.) Makino ex Nakai, 1925	Bambou
<i>Rosa rugosa</i> Thunb., 1784	Rosier rugueux
<i>Rubrivena polystachya</i> (C.F.W.Meissn.) M.Král, 1985	Renouée à nombreux épis
<i>Rumex thyrsiflorus</i> Fingerh., 1829	Oseille à oreillettes
<i>Staphylea pinnata</i> L., 1753	Faux pistachier
<i>Symphotrichum x salignum</i> (Willd.) G.L.Nesom, 1995	Aster à feuilles de saule

Espèces exotiques envahissantes à surveiller pour la région Normandie

Nom scientifique (TaxRef 7)	Nom vernaculaire
<i>Cabomba caroliniana</i> A.Gray	Cabombe de Caroline
<i>Eichhornia crassipes</i> (Mart.) Solms	Jacinthe d'eau
<i>Heracleum persicum</i>	Berce de Perse
<i>Heracleum sosnowskyi</i>	Berce de Sosnowsky
<i>Parthenium hysterophorus</i>	Grande camomille
<i>Persicaria perfoliata</i>	Renouée perfoliée
<i>Pueraria montana</i> var. <i>lobata</i>	Kudzu
<i>Alternanthera philoxeroides</i>	Herbe à alligators
<i>Asclepias syriaca</i> L.	Herbe à la ouate
<i>Pennisetum setaceum</i>	Herbe aux écouvillons
<i>Microstegium vimineum</i>	Herbe à échasses japonaise
<i>Myriophyllum heterophyllum</i>	Myriophylle hétérophylle

Annexe n°3 : Charte architecturale Beuzeville



CAUE27



Conseil
d'Architecture,
d'Urbanisme et
d'Environnement
de l'Eure

Beuzeville

CHARTRE ARCHITECTURALE

PRÉCONISATIONS ARCHITECTURALES CONCERNANT LES FAÇADES ET DES DEVANTURES COMMERCIALES - 2024

Préambule

Ce document est proposé pour accompagner les porteurs de projets dans la rénovation de façade, le ravalement et/ou la création de nouvelles devantures.

Il a été élaboré par le CAUE27 et la ville pour faciliter la compréhension des enjeux de chaque bâtiment dans la dynamique et la valorisation de la ville et donner les lignes directrices à prendre en compte.

Les élus considèrent que le centre-bourg de la commune nécessite quelques prescriptions complémentaires au document d'urbanisme pour en préserver la qualité architecturale et urbaine sur le long terme :

- Percevoir, comprendre, appréhender les caractéristiques du bâti et être guider dans les modifications envisagées.
- Valoriser et protéger sa façade par des choix appropriés.

Cette charte poursuit les actions déjà menées et engagées par la ville depuis 2014 sur les espaces et les équipements publics. Elle est également un outil de sensibilisation à la valeur patrimoniale du centre-bourg. Renforcer l'identité du territoire et contribuer à son harmonisation, et non son homogénéisation ou standardisation.



SOMMAIRE

04 LE CONTEXTE ARCHITECTURAL ET COMMERCIAL

- 04 L'histoire du centre bourg de Beuzeville
- 08 Les principales caractéristiques de la ville
- 10 Les styles des façades
- 14 Le commerce au fil des ans

16 UN ÉTAT DES LIEUX DES FAÇADES DU CENTRE-BOURG

- 16 La pérennité de l'implantation commerciale
- 18 Les façades en 2020

22 DESCRIPTION DE L'ARCHITECTURE

- 22 Le vocabulaire
- 24 Les matériaux
- 25 Les éléments secondaires des façades

26 LES FAÇADES ET LES PRESCRIPTIONS

- 26 Les façades des bâtiments
- 28 Les rez-de-chaussée commerciaux

30 LES COMMERCES ET LES PRESCRIPTIONS

- 32 La devanture
- 34 Les éléments techniques liés au commerce
- 39 Autres éléments techniques

40 DEMARCHES ET RESSOURCES

- 40 Obligations administratives
- 41 Références et contacts

2024 - Réalisée par le CAUE27

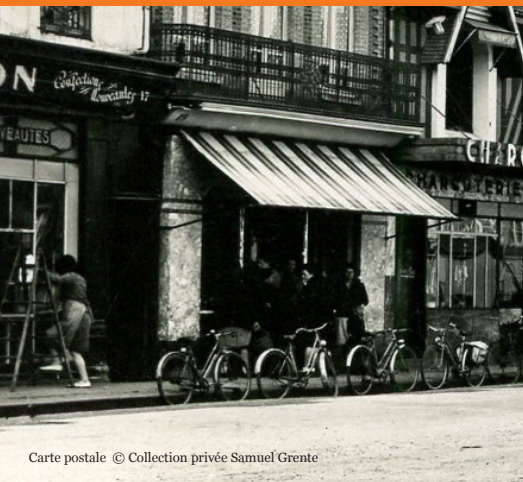
Les prescriptions figurant dans cette chartre sont la synthèse d'un travail entre les élus, des acteurs économiques et administratifs du territoire et le CAUE27.

DIRECTION ARTISTIQUE ET DESIGN GRAPHIQUE : Monsieur T // CRÉDITS PHOTOGRAPHIQUES : CAUE27 sauf mentions spécifiques.





LE CONTEXTE ARCHITECTURAL ET COMMERCIAL



L'HISTOIRE DU CENTRE BOURG DE BEUZEVILLE

Une histoire longue et riche

Les origines du bourg de Beuzeville remontent à la préhistoire et sont présentes sur des documents et cartes depuis plusieurs siècles.

L'histoire urbaine du centre-bourg est essentielle pour comprendre et appréhender les qualités architecturales et urbaines du centre-bourg.

L'incendie de 1764 est le moment charnière qui a vu se mettre en place la structure urbaine qui s'est pérennisée jusqu'à aujourd'hui, 250 ans plus tard.

Il est également important de noter que deux moments sociaux forts de la commune, liés à l'espace urbain, ont traversés les âges :

- les marchés hebdomadaires du mardi
- la Fête Saint Héliel, grande foire annuelle qui a lieu le dimanche qui suit le 14 juillet.

Aujourd'hui, pour conserver les qualités particulières de la ville dans un contexte de standardisation et de banalisation, la commune a travaillé avec le CAUE27, les partenaires administratifs et les acteurs économiques locaux, pour porter un regard sur le bâti du centre-bourg, celui-là même qui est aujourd'hui le support de la structure commerciale de la ville.

Mieux connaître et comprendre le bâti du centre bourg de Beuzeville permet de mieux l'apprécier et le respecter lorsqu'une intervention est nécessaire pour des travaux, un ravalement ou encore la modification d'un commerce.

Cette charte semble d'autant plus importante qu'aucun bâtiment n'est classé ou inscrit au titre des Monuments Historiques sur le territoire. Cependant, de nombreux édifices sont inscrits à l'inventaire, ce qui implique une qualité patrimoniale indéniable.

Le diagnostic réalisé dans le cadre du PLUi a répertorié un nombre important de bâtiments et a protégé ceux-ci au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.



2022 ©Dussiecle

06 REPÈRES HISTORIQUES IMPORTANTS AU REGARD DE L'ÉVOLUTION



L'incendie du 13/14 mai 1764

Carte de Cassini 1752 © Géoportail

1805 : création de la compagnie de 6 sapeurs pompiers.

1833 : Déménagement du cimetière, saturé et rencontrant des problèmes d'insalubrité.

À cette époque, la commune possède l'un des marchés les plus importants du département, grâce aux échanges avec le Calvados et à la proximité du Port du Havre.

1841 : Arrêté de police du maire : les cheminées doivent dépasser d'un mètre de la toiture (prévention incendie). Pour mémoire, le chaume a été interdit lors de la reconstruction du centre bourg.



La nouvelle route départementale n°14 1843

Cadastral napoléonien 14/12/1833 © Géoportail

1840 : Construction de 2 maisons d'école fille et garçon (futur groupe scolaire Pierre Mendès France en 1953).

1843 : Construction de la 1ère Gendarmerie à cheval.

1844 : Construction du Relais de la Poste.



L'aménagement du bourg 1858

Carte d'Etat Major 1866 © Géoportail

1858 : Déconstruction de la halle boucherie (qui avait un étage de logement - 48 m de longueur avec une auberge à l'extrémité), des hallettes et d'un puits (45 m de profondeur environ).

1858 : Construction sur site d'une nouvelle halle boucherie (en RdC), construction du Château d'eau (carte postale ci-dessous).

1862 : construction de la Halle au Blé.



Carte postale © Collection privée Samuel Grente

DE L'ESPACE URBAIN ET DE L'ARCHITECTURE



L'arrivée du chemin de fer juin 1889

Photographie aérienne 1947 © Géoportail

1889 : Prolongement de la ligne Evreux > Honfleur ouverte en 1867. La ligne sera fermée aux voyageurs en 1971.

1894 : Début des travaux de construction de la Halle Poissonnerie, qui fut ensuite aménagée en Marché aux Porcs Gras.

1896 : Construction de la gendarmerie à cheval.
1925 : Construction du château d'eau sur l'actuel parking de la médiathèque.

1928 : Aménagement de la halle au blé en salle des fêtes et ouverture du Cochon d'Or, déplacé ensuite à son emplacement actuel à la toute fin des années 1940. C'était à l'origine un café dans lequel se faisaient les transactions, car situé non loin du marché.

1956 : Démolition de la Halle Boucherie pour permettre l'aménagement du parking.



L'aménagement urbain 1960/1961

Photographie aérienne 1963 © Géoportail

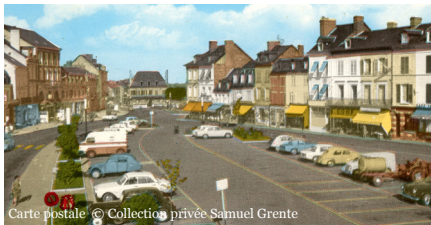
1960/1961 : Travail sur la définition d'une voie roulante et l'aménagement de trottoirs.

1963 : Déplacement du Monument aux morts.

1970 : Ouverture du Collège Jacques Brel.

1975 : Démolition de la Halle Poissonnerie.

2006 : Réaménagement de la place de l'Eglise et des abords avec déplacement du Monument aux Morts.



Carte postale © Collection privée Samuel Grente



La requalification des espaces publics du centre bourg 2020

Photographie aérienne 2022 © Géoportail

2020 : Réaménagement de la Place de la République, rendue majoritairement piétonne, et aménagement d'un stationnement à l'Est ; Travail sur l'accessibilité PMR.

Réaménagement de la Mairie, restructuration des parkings alentours et redéfinition de la Rue des anciens d'A.F.N. (suite des travaux démarrés en 2006).

LES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DE LA VILLE

Une ville multifacettes

- Une situation stratégique

La commune se situe sur le plateau du Lieuvin, elle jouxte le département du Calvados. Elle est proche de la 'Côte Fleurie', dont les villes balnéaires et touristiques de Honfleur, Deauville, Cabourg, Houlgate et Villers sur Mer, ainsi que des villes de Pont-Audemer et de Pont l'évêque.

De plus, Beuzeville se situe à proximité de l'autoroute A13 (Axe Paris Caen), du pont de Tancarville et du pont de Normandie.

- Une dynamisme associatif

Le tissu associatif y est dense et diversifié : théâtre, dessin, photographie, danse, gym, ...

- Une ville à caractère rural et de taille humaine.

Beuzeville est une commune rurale de 4700 habitants. Elle fait partie de l'unité urbaine de Honfleur, ainsi que de la Communauté de communes du Pays de Honfleur-Beuzeville.

La zone urbaine représente environ 10% de la surface de la commune. De nouvelles zones urbaines de logements et industrielles ont été construites ses dernières années et vont l'être dans les années à venir, avec des constructions d'une densité cohérente par rapport à la commune et sa situation.

- Proximité des services et des commerces

En 2021, un diagnostic flash de la vitalité commerçante de la ville a été réalisé par la CCI. Il en ressort une vacance commerciale quasi nulle pour une centaine de commerces sur le territoire.

Une ville maillée d'équipements communaux diversifiés et de qualité

Le centre bourg de la commune est le lieu où se concentre la majorité des commerces ainsi que les équipements publics :

- administratif : la mairie et le manoir
- culturel : la Cidrerie, la médiathèque, l'église
- festif : la salle des fêtes





Carte postale © Collection privée Samuel Grete

La mairie

Construite entre 1819 et 1826, elle a gagné une extension dans les années 1960, à l'emplacement d'une ancienne mare comblée en 1929. Elle comprenait à l'origine un tribunal de paix et une salle pour l'enseignement mutuel.



Le pôle culturel La Cidrerie

Le site a connu de nombreuses vies : graineterie, cidrerie, ... Depuis 2021, ce lieu est devenu un pôle culturel accueillant une halle couverte et une salle de spectacle de 140 places.



Carte postale © Collection privée Samuel Grete

L'église Saint Héliér

Edifiée au XIII^e et transformée ensuite, l'église fut restaurée à partir des années 1960 à l'initiative du chanoine Leprieur. Elle compte un colombage de style normand assez rare à l'Est, et une partie d'architecture gothique. Elle compte une collection complète de 19 vitraux du maître verrier François Décorchemont, plusieurs statues de Josette Hébert-Coëffin et un orgue moderne par le facteur Haerpfer-Erman.



La salle des fêtes

Elle est installée depuis 1928 dans l'ancienne Halle au blé construite en 1862.



Le manoir anglo-normand

Construit au début du XIX^e siècle, le manoir anglo-normand, et son parc, a vocation à accueillir l'office de tourisme et un lieu administratif ouvert aux habitants.



La médiathèque

Construite à partir de 2010 et ouverte en 2012, à l'emplacement de l'ancienne halle poissonnière et du marché aux cochons.

LES STYLES DE FAÇADES

Une diversité de façades mais une homogénéité de gabarit

L'architecture et les matériaux choisis lors de la reconstruction du centre bourg en 1764 sont limités : d'une part dans des matériaux locaux comme l'ardoise, la brique et la pierre, d'autre part en conservant les couleurs naturelles des matériaux.

Même si les façades ne présentent pas une grande diversité de modénatures, leur qualité et leur harmonie d'ensemble tendent à s'estomper en raison d'une standardisation des éléments de second oeuvre employés, ainsi que de l'appauvrissement de la qualité des matériaux utilisés.

Les immeubles ont des systèmes constructifs divers et complexes. Cependant, le regard que porte cette charte est un travail sur l'image des façades, de leur réalité esthétique et n'interviendra pas sur la structure des bâtiments.

Les baies et les percements ont une similitude de forme et de proportion sur l'ensemble du périmètre : elles sont plus hautes que large, les fenêtres sont à 2 vantaux et historiquement les vitrages ont des petits bois.



La maison à pan de bois

Les maisons à pan de bois de Beuzeville sont similaires à celles d'Honfleur.

La technique des bois courts a pris le pas sur les bois longs au XVe et XVIe siècle. On n'utilise plus de longs pans mais des bois plus courts qui facilitent la construction, tout particulièrement en ville. De plus, dès le XVIe siècle, des ordonnances royales ou municipales ont interdit la construction de maisons à pans de bois en raison des risques de communication du feu.

Les pans de bois sont peints, les enduits en interstice sont teintés dans la masse, parfois peints. Il existe un contraste suffisant des tonalités des couleurs, ce n'est pas du ton sur ton.

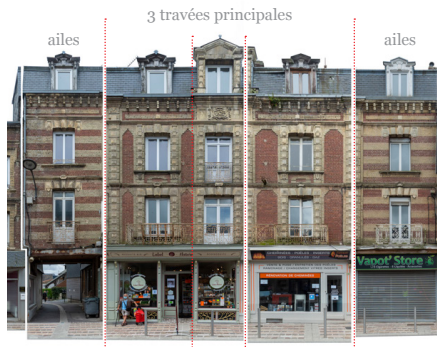


La maison en essentage

Élément particulier au centre bourg de Beuzeville, de nombreux bâtiments sont recouverts d'essentage en ardoise.

Parfois, l'essentage intègre des éléments de protection des fenêtres de la façade et/ou du commerce en rez-de-chaussée (auvent filant).

Certaines façades présentent des motifs décoratifs travaillés en ardoise.



L'immeuble en bi-chromie

Cet ensemble, unique, est le plus cossu du centre bourg : les matériaux qui constituent la façade sont la brique et la pierre, les lucarnes en toiture ont des frontons en pierre, un passage cocher permet d'accéder à l'arrière.

Le bâtiment principal compte 3 travées principales + 2 ailes de chaque côté, l'ensemble sur 2 étages + combles. Le rez-de-chaussée compte 3 commerces. Le bâtiment n'est pas complètement symétrique en proportion mais il l'est en composition de façade et en matériaux.



L'immeuble en pierre

Certains immeubles du centre bourg ont des éléments de modénatures travaillés avec des matériaux nobles, principalement en pierre.

Le reste des façades est en enduit, peint ou non. La teinte de cet enduit est équivalente à celle des pierres, en ton sur ton.

Ces immeubles ont également les rares façades qui présentent un travail de modénature sur les fenêtres : celle de l'étage noble (1er étage) sont en arc en plein cintre par exemple.



L'immeuble enduit

Le bâtiment en enduit semble plus banal que d'autre bâtiment alentours mais leur simplicité permet de mettre en avant le commerce situé en RdC.

La couleur de ses enduits est généralement claire : blanc, parfois coquille d'oeuf ou ton pierre. Ces façades ont également parfois été repeintes.

FOCUS

Certains bâtiments du centre bourg ont été des marqueurs de la vie de la commune et/ou présentent des éléments architecturaux à préserver.

Leur situation dans le linéaire des façades se trouve en pages 18 à 21 de la charte.

C'est le cas pour les bâtiments suivants :

- Le Relais de la Poste
(restaurant en 2023)
60 Rue Constant Fouché
- Les entrepôts Bourdon et Bizet
(restaurant et logements en 2023)
5 Rue Louis Gillain
- Le charcutier traiteur
(toujours la même activité)
122 Rue Constant Fouché
- Le Café de la Halle
(café restaurant en 2023)
91 rue de Verdun



Carte postale © Collection privée Samuel Grente

Le Relais de la Poste

Construit en 1844 par Théodore Leudet, le Relais de la Poste est le seul bâtiment présentant 3 grandes arcades, incorporant le RdC et l'entresol. 2 accueillent le commerce, le troisième permettait d'accéder à l'arrière du bâtiment vers les écuries.

Un balcon filant sur toute la longueur de la façade du relais sépare le RdC commercial des 2 étages aujourd'hui occupés par des logements, anciennement par les chambres de l'hôtel.



Les entrepôts Bourdon et Bizet

L'un des bâtiments les plus haut du centre-bourg de la commune : R + 2 + combles. Sa volumétrie en longueur, sa double toiture à 2 pentes (rappelant les sheds) et le matériau brique rappellent sa vocation première industrielle.



Cartes postales
© Collection privée
Samuel Grente



Le charcutier traiteur

Le bâtiment a été modernisé en 1931 par Albert Lacroix, entre autres avec les épis de faîtage et le campanile, pour le compte de la famille Bailleul et Senecal, d'où la présence du logo BS sur le campanile.

Le lieu reste également associé, dans la mémoire communale, à un fait divers avec l'assassinat par la résistance de cette famille et de Violette Morris le 26 avril 1944.



Carte postale © Collection privée Samuel Grente



Le café du Havre (de la Halle)

Lieu social qui était très prisé par les habitants. Situé en face de la Halle au Blé pendant de longues années, avant le démontage de celle-ci.

1930/1940 jusqu'aux années 2000 : Point de départ des cars normands (Caen, Rouen, Le Havre principalement), et plus localement vers le marché de Pont-Audemer

Il ne faut pas oublier qu'à Beuzeville, encore au milieu du XX^{ème} siècle, la ville a compté jusqu'à 15 à 20 cafés. On peut citer par exemple le Café de Rouen (en face de l'église).



Carte postale © Collection privée Samuel Grente

L'immeuble bi-chromie

L'immeuble dispose d'une place particulière sur la place de la République. C'est l'un des immeuble qui dispose de plusieurs balcons au 1^{er} et 2^{ème} étage.



LE COMMERCE AU FIL DES ANS

Une longue histoire ... qui se poursuit

Il est intéressant d'observer la pérennité des espaces publics de la commune, des places et des rues, ainsi que la présence des commerces aux mêmes emplacements.

La place de la République, vue sur la Rue de Verdun



Place de la République, vue sur la Rue Constant Fouché



Rue de Verdun vue depuis la Place de la Mairie



Ensemble des cartes postales des pages 14 et 15 sont de la © Collection privée Samuel Grente - les photographies récentes (2022) du © CAUE27

Rue Constant Fouché, vue depuis la Place de la République vers l'église (large puis zoom sur l'angle Rue Fouché/rue République)



Rue Constant Fouché, vue depuis l'église vers la Place de la République





LE CENTRE-BOURG

PERENNITÉ DE L'IMPLANTATION COMMERCIALE

Une centralité commerciale
autour des places

Les commerces de la commune ont historiquement été installés autour et sur les places.

C'est encore le cas aujourd'hui puisqu'ils se situent majoritairement autour des places de la Mairie, de la République, de l'église et de la salle des fêtes.

Cependant aujourd'hui, les places sont laissées libres de toutes constructions. Elles sont utilisées pour des usages ponctuelles (comme le marché) et/ou événementiels (comme les fêtes saisonnières, la Saint Héliel, les marchés de Noël,...).



Facade Nord
Rue de Verdun



ÉLÉMENT EXCEPTIONNEL DU CENTRE-BOURG : LA RUE DES ANCIENS D'A.F.N. À L'ARRIÈRE DE LA MAIRIE



Rue Albert Sorel



angle de rue :
le manoir anglo-normand



Rue des anciens d'A.F.N.

LES FAÇADES EN 2020 - Un état des lieux

Façade Rue du Lion



Façade est
Place du GI Leclerc



Façade Nord
Rue Constant Fouché / Louis Gillain



LES FAÇADES EN 2020 - Un état des lieux

Façade Sud
Rue Constant Fouchet



Façade Ouest
Place du GI Leclerc



Façade Est
Rue Auguste Gérard



Façade Est
Rue de la République



Façade Sud
Place du GI Leclerc





Façade Nord
Rue Constant Fouché



Façade Sud
Rue Louis Gillain



DESCRIPTION DE L'ARCHITECTURE



LE VOCABULAIRE

Bien se comprendre

Pour que l'ensemble des protagonistes impliqués dans le projet puissent se comprendre et échanger sur des bases communes, voici quelques éléments de vocabulaire constituant des façades. ci-contre >

De plus, quelques termes génériques sont définis également ci-dessous :

Modénatures : ensemble des profils et moulures d'une façade qui permettent de donner un rythme à une façade. Elles peuvent être en pierre de taille, en brique, ou en surépaisseur d'enduit.

Mitoyenneté : copropriété d'un élément séparatif entre 2 biens immobiliers voisins

Alignement : limite le long d'une voie publique qui ne doit pas être dépassée par une construction.

Bardage : revêtement mural extérieur, en éléments modulaires.

Véture (ou vêtage) : elle assure l'isolation des murs extérieurs et est recouvert d'un bardage.

Baie : ouverture dans un mur ou une toiture.

Décors : éléments qui participent à la composition d'ensemble des façades d'un édifice. Ils peuvent être en pierre de taille, en terre cuite, en ferronnerie ou bien même peints (badigeon).

Epi de faitage : c'est une pièce ornementale formée d'une base et de plusieurs éléments enfilés sur une tige métallique placée aux extrémités d'un faitage de toiture. Il est à l'origine fonctionnel, pour assurer l'étanchéité de la charpente. C'est devenu un ornement de toit incontournable très répandu dans le pays d'Auge.

Gouttière (verticale et horizontale) : canal en métal ou en matière plastique, fixé à la base de l'égout d'un toit pour recevoir et canaliser les eaux pluviales.

Lucarne : petite fenêtre de forme variée faisant généralement saillie, pratiquée dans le toit d'un bâtiment pour donner du jour et de l'air aux combles.

Rive de toit : extrémité du toit côté pignon

Encadrement de fenêtre : cadre dormant encastré dans le mur et cadre ouvrant qui s'y articule.

Appui de fenêtre : pièce maçonnée préfabriquée ou coulée en place, installée au-dessus de l'allège, destinée à supporter la traverse basse du dormant de la fenêtre, tout en évacuant l'eau de la baie à l'extérieur sans ruisseler sur la façade.

Volets battants (persiennés ou pleins) : panneau de bois ou de métal participant à la fermeture d'une baie.

Tableau : ouverture dans le mur pour accueillir la menuiserie. La partie supérieure du tableau est le linteau

Linteau : élément horizontal qui ferme le haut d'une baie et soutient la maçonnerie située au-dessus de l'ouverture.

Bandeau : partie supérieure du tableau de la devanture.



Souche de cheminée : partie extérieure du conduit.

Faitage de la toiture : ligne de rencontre haute de deux versants d'une toiture.

Corniche : bordure, formée d'une ou plusieurs moulures en saillie, couronnant une façade et protégeant de la pluie les parties sous-jacentes et, parfois, supportant la base du comble.

Menuiserie : conçue pour habiller les baies, c'est-à-dire les portes et fenêtres.

Ferronnerie : ensemble des ouvrages en fer forgé (grille, ferrure, balustre métallique, rampe d'escalier...). Par extension, ce terme peut concerner aussi les ouvrages en fonte apparus au milieu du XX^{ème} siècle.

Chânage d'angle : ouvrage de chaînage vertical situé à un angle de façade.

Imposte : partie d'une baie située au-dessus des vantaux ouvrant d'une porte ou fenêtre.

Seuil : Partie inférieure de la baie d'une porte, pouvant former feuillure et/ou emmarchement

Soubassement : partie inférieure d'une construction sur laquelle porte l'édifice.

LES MATERIAUX

Les matériaux de façade

Le centre-ville compte quelques matériaux principaux, qui donne d'ailleurs l'harmonie de couleur du centre ancien :

La brique : élément plein en terre crue ou cuite. Celle utilisée dans le centre bourg de Beuzeville va de la teinte rose foncé à rouge bordeaux, mat et parfois ponctuellement vernissée. Elle n'est ni jaune, ni flammée. Elle est utilisée en parement de façade, pour les souches des cheminées et parfois pour marquer les encadrements de baie. La briqueterie Chalos (sur la route d'Epaignes) alimentait la ville par cheval puis ensuite par wagon.

La pierre : parfois qualifiée de naturelle, et autrefois appelée pierre à bâtir, la pierre est un matériau de construction constitué de la roche d'où elle est extraite. Historiquement, les gisements identifiés alimentant la ville étaient les carrières de pierre de Caumont (vers Rouen) et les pierre de Caen (région caennaise).

Le pan de bois : s'il y a des bâtiments exposants des pans de bois, ce sont aujourd'hui principalement des parements. On peut remarquer des colorimétries variées de ces pans de bois, comme on peut en rencontrer à Honfleur par exemple.

L'enduit : C'est une matière protectrice qui recouvre les façades, parfois associée à des modénatures qui soulignent sa composition.

L'enduit est un mortier à base de chaux, parfois de plâtre et chaux. Il est appliqué sur le mur de la façade pour la lisser, la protéger, la décorer parfois. Il doit être résistant mécaniquement, étanche mais perméable à la vapeur d'eau. Il a une importance fonctionnelle.

Ils sont parfois remplacés par du ciment (non respirant) depuis les années 1950, qui dégrade le bâti ancien qui est lui perspirant.

L'ardoise : le centre bourg compte de nombreux bâtiments ayant une façade en essentage. C'est la couverture de parois verticales par des éléments généralement utilisés pour des toitures (peut également être du bois ou du zinc). Il protège les façades principalement battues par les vents dominants (Ouest), pour protéger les parties composées de chaux et/ou colombage. Il s'agit d'un terme normand.

Le plâtre : il est utilisé ponctuellement sur les encadrements et les rives des maisons, ou pour réaliser des modénatures sur les façades.

Les matériaux de toiture

Les toitures constituent la 5ème façade d'un bâtiment. L'ensemble du bâti du centre bourg dispose de toiture à 2 pentes pour les mitoyens, 3 ou 4 pentes uniquement pour les bâtiments en angle de rue ou isolés.

Il est important qu'un débord suffisant de toiture soit prévu et/ou maintenu.

L'ardoise : L'ensemble des bâtiments du centre bourg sont couverts d'ardoise. Sa teinte est grise bleutée et se module suivant la luminosité du soleil ou la présence de pluie.

La tuile : Peu de bâtiment dans le centre historique sont couverts de tuiles. On remarque le charcutier traiteur (petites tuiles de pays), le manoir anglo-normand (petites tuiles de pays) et l'entrepôt Bourdon et Bizet (tuiles mécaniques).

LES ÉLÉMENTS SECONDAIRES

Les menuiseries

Historiquement, les menuiseries étaient en bois, laissées couleur bois ou peintes en blanc. Aujourd'hui, avec l'apparition du PVC, de l'aluminium ainsi que l'évolution des vitrages, l'esthétique des façades évolue : disparition des petits bois aux fenêtres des étages, installation d'un seul grand battant sur les lucarnes, épaissement des menuiseries dû au double vitrage.

Les occultations

Les façades du centre bourg présentent très peu de moyens d'occultation. Quelques volets battants persiennés et/ou pleins en bois sont visibles. Quelques volets pliants métalliques sont également présents. Lorsqu'ils sont présents, les volets sont des éléments de la composition de la façade.

Les ferronneries

L'ensemble des ferronneries des balcons principalement participent à la qualité du centre ancien et à la lecture urbaine des constructions. Elles se situent en enfilade sur la façade, entre le commerce et le 1er niveau de logement. Elles sont traditionnellement peintes avec des couleurs sombres et unicolore.

Les fenêtres de toiture

La majorité des toitures accueillent des lucarnes. Elles sont de matériaux aussi divers que ceux des façades et certaines sont plus travaillées que d'autres. Un état des lieux des lucarnes n'a pas été réalisé pour cette charte.

Cependant, les lucarnes sont considérées comme des éléments importants de la façade, surtout si l'on regarde leur qualité de traitement. Elles permettaient un usage des combles.

Historiquement, les toitures n'avaient que très rarement des châssis de toiture.

Les clôtures

La rue située à l'arrière de la mairie, la Rue des anciens de l'A.F.N., présente un aménagement particulier :

- les maisons sont en retrait par rapport à la rue, en alignement continu les unes avec les autres.
- la clôture est constituée d'un mur bahut d'une hauteur de 80 cm et de ferronneries en continuité sur l'ensemble des maisons. La couleur des ferronneries est parfois assortie à la couleur de la façade.



LES FAÇADES ET LES PRESCRIPTIONS

LES FAÇADES DES BÂTIMENTS

Une composition et un rythme

Aujourd'hui, le rythme de construction des bâtiments est encore lisible sur les façades. Les façades des immeubles sont composées de pleins (maçonnerie) et de vides (les baies). La devanture commerciale participe également à la composition architecturale globale de l'immeuble. L'architecture traditionnelle puisait ses ressources dans un registre limité : d'une part les matériaux locaux, d'autre part les pigments naturels.

schéma 1 : Chaque immeuble a son architecture, son style, sa composition, ses matériaux, lisibles en trame, par «tranche» verticale : c'est le parcellaire qui est ainsi lisible depuis la rue. Les commerces font partie de cette trame puisqu'ils appartiennent au RdC de l'immeuble.

schéma 2 : Chaque immeuble a une façade composée horizontalement et verticalement par l'alignement et la superposition des ouvertures des différents niveaux. L'agencement du RdC diffère parfois de celui des étages mais il ne doit quand même pas lui être étranger. Chaque immeuble a sa propre largeur et sa propre hauteur.



Schéma 1 : Lecture de la trame verticale des immeubles (le parcellaire)

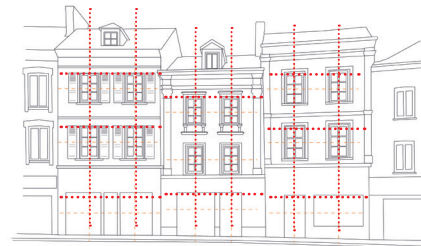


Schéma 2 : Composition de façade propre à chaque immeuble

LES PRESCRIPTIONS

Cette charte a pour objectif de préserver les caractéristiques patrimoniales du centre-bourg. **C'est pourquoi la commune s'appuiera également sur les fiches conseils Les essentiels de l'UDAP de l'Eure.**

A l'occasion de la réhabilitation ou du ravalement d'une façade d'un immeuble, la suppression des éléments décoratifs (moulures, corniches, bandeaux, pilastres, etc.) est interdite, sauf conditions techniques particulières de dégradation.

Respecter la composition et le rythme

L'immeuble fait partie d'un ensemble dont le rez-de-chaussée, les étages, la toiture, l'espace extérieur et la clôture les composent.

Les huisseries seront conservés. Avec argumentation, elles peuvent évoluer :

- 2 vantaux avec petits bois, découpage en 6, pour les étages.
- 1 vantail avec petits bois, découpage en 4, pour les lucarnes en toiture (hors mansard).

Si de nouvelles baies sont créées, elles doivent s'intégrer dans la composition de la façade existante. De même, la suppression de baies doit préserver la composition et l'harmonie de l'ensemble de la façade.

En cas de pose de volets roulants sur un bâtiment existant, le coffre ou caisson doit être intégré à la construction et placé sous le linteau de l'ouverture dans laquelle il s'intègre. Leur installation en saillie est proscrite sur les façades donnant directement sur la rue.

L'ajout d'un lambrequin peut permettre leur intégration si problématique technique justifiée.

La couleur

La couleur et la palette chromatique du matériau utilisé doivent être respectées dans sa matérialité.

Seuls les pans de bois peuvent faire exception :
 - ils peuvent être laissés au naturel
 - ils peuvent être peints. Le choix de la couleur sera argumenté par rapport au contexte urbain et au projet.

Certaines tonalités sont interdites : teinte trop soutenue, criarde, ou réfléchissante.

Toutefois, des couleurs dites exogènes peuvent être autorisées dans le cadre d'un parti pris architectural, sous réserve d'une bonne intégration du projet dans l'environnement.

Les matériaux de façade

L'intégrité des matériaux utilisés sera conservée, préservée et remise en place.

Toutes les fenêtres d'un bâtiment doivent être d'un même matériau. Cependant, il pourra y avoir une tolérance entre les étages et le commerce.

Le ciment, ainsi que les peintures et enduits à base de plastique sont à exclure du bâti ancien, il ne laisse pas respirer les maçonneries ce qui entraîne souvent d'importants désordres à moyen et long terme.

Les chaux sont à privilégier : ce sont des enduits souples, respirants, avec des qualités fongicides et bactéricides. Elles sont adaptées au bâti ancien.

Si des annexes étaient ajoutées, il semble pertinent de conserver, pour les toitures de ces petites surfaces, des matériaux aux tonalités similaires à l'ardoise comme le zinc ou le bac acier gris argenté mat à joints debout.

LES REZ-DE-CHAUSSÉE COMMERCIAUX

Le commerce dans le paysage urbain

Les rez-de-chaussée commerciaux jouent un rôle essentiel dans la scénographie urbaine et la personnalisation des centres-villes. Ils doivent s'adapter au paysage de la Rue, en s'inscrivant dans le parcellaire. Ils ne doivent pas être conçus isolément et doivent s'insérer avec cohérence et harmonie dans le contexte bâti.

C'est pourquoi l'implantation des commerces doit respecter la composition et le rythme de la façade :

- les lignes verticales du rythme parcellaire (rouge)
- les lignes horizontales des rez-de-chaussée (bleu)

La fiche conseil Les Essentiels de l'UDAP de l'Eure, entre autres celle sur «La composition des vitrines et enseignes» est une aide précieuse pour concevoir un projet.

S'adapter aux situations particulières

Certaines situations nécessitent l'adaptation de la devanture aux particularités de son contexte :

- linéaire de commerces (continuité sur rue),
- situation d'angle (le même commerce se retourne et dispose de 2 devantures),
- bâtiment isolé, pouvant disposer de plus de 2 devantures.



AVANT la mise en place de la charte : le commerce déborde sur les étages



APRÈS la mise en place de la charte : le commerce retrouve sa place en RdC

LES PRESCRIPTIONS

Respecter la composition et le rythme

L'ouverture ou l'aménagement d'une vitrine commerciale en rez-de-chaussée doit être étudiée en rapport avec l'ensemble de la façade. Le commerce doit s'adapter à la composition architecturale du bâtiment dans lequel il vient s'installer :

- Respecter la trame parcellaire de l'immeuble en largeur.

Si une activité commerciale occupe le RdC de plusieurs immeubles, une devanture unique nuit à la lecture de chaque immeuble.

Il faut traiter chaque devanture en cohérence avec son immeuble = respect de la trame parcellaire et des rythmes des niveaux (horizontaux) et de composition de façade (verticale). Pas de bandeau filant sur plusieurs immeubles.

Pas de chevauchement : composer chaque vitrine en respectant les caractéristiques de chaque immeuble.

Schéma 1 : bon exemple / Schéma 2 : interdit.

- Respecter les lignes de composition des façades.

Le positionnement et les dimensions des ouvertures du commerce doivent être réfléchis en cohérence par rapport aux ouvertures des

étages. Si besoin, recréer cette cohérence : par exemple recentrer la porte du commerce, réduire ou diviser la taille de la vitrine... (schéma 3)

- Intégrer les porches d'entrée

Quand le bâtiment comprend une porte extérieure d'accès aux étages, elle doit être différenciée du commerce mais son traitement doit être intégré à celui de la devanture du commerce.

Cet accès indépendant doit être conservé s'il existe ou impérativement créé si cela est possible.

- Respecter les modénatures

- Se limiter au rez-de-chaussée.

Le bandeau ou la corniche séparant le RdC et l'étage marque la limite d'aménagement du commerce, il faut caler la devanture en dessous. Si un commerce se développe également à l'étage, présence autorisée, ponctuelle et discrète : vitrophane très mesurée, tolérance sur les lambrequins aux fenêtres du 1^{er} et 2^{ème} étage....

Choix des couleurs

A priori, les couleurs primaires sont déconseillées car peu harmonieuses.

Ne pas uniformiser la couleur des devantures : c'est la diversité qui fait vivre la rue commerçante.



Schéma 1 : bien traiter la devanture d'un commerce sur 2 immeubles



schéma 2 : une devanture sur 2 immeuble : A ne pas faire !



schéma 3 : Respecter les lignes de composition de façade

Illustrations originales de Myriam Huré (2012) in la charte esthétique des devantures commerciales de Bourg-la-Reine (92) réalisée par le CAUE92.



LES COMMERCE ET LES PRESCRIPTIONS



LES COMMERCE

A quoi sert la devanture ?

La devanture du commerce sert à stimuler l'attractivité économique tout en s'insérant dans un contexte.

Ce contexte comprend les commerces riverains, l'immeuble, la rue et plus généralement le centre-bourg. Dans un site dont la composition urbaine perdure depuis le XVIIIe siècle, l'animation de la rue offerte par les magasins n'est pas une opposition, mais un complément en faveur de la sensibilité du passant.

Qu'est-ce qu'une devanture ?

La devanture est l'ensemble des éléments architecturaux qui composent la façade d'un commerce : la vitrine, son encadrement, les enseignes, le système de fermeture, l'éclairage...

A Beuzeville, les commerces sont situés en rez-de-chaussée. Il est donc important de choisir une devanture attractive, de qualité, qui s'intègre à la façade de son immeuble. La devanture reste un élément construit qui fait partie de la composition de la façade de l'immeuble.



LE VOCABULAIRE

Au même titre que les façades, les commerces nécessitent de comprendre les termes qui en constituent la structure et partager le même vocabulaire.

La devanture

La construction et composition
Les matériaux
La couleur

L'identité commerciale

Elle comprend :
Les enseignes
Le lettrage
La vitrophanie

Les éléments techniques liés au commerce

Le store-banne
l'éclairage
Les fermetures et occultations

LA DEVANTURE

Construction et composition

Les devantures commerciales jouent un rôle essentiel dans la scénographie urbaine et la personnalisation du centre bourg.

Elle a pour vocation de permettre l'identification du commerce : elle porte l'image du commerce, elle est l'écrin du produit vendu et participe à la notoriété du commerce.

Il existe 2 types de devantures commerciales :

- **les devantures dite à feuillure** : elles sont positionnées en retrait de la façade, dans l'épaisseur du percement (environ 15 cm). Elles sont destinées aux baies qui sont composées avec l'ensemble de la façade.

- **les devantures en applique** : elles sont positionnées sur la maçonnerie de l'immeuble. Elles recouvrent et habillent une partie de la façade du rez-de-chaussée, et sont en saillie maximum de 20 cm.

LES PRESCRIPTIONS

Les matériaux

Les matériaux bruts, nobles et/ou de qualité seront privilégiés.

Les matériaux imitant le bois, la pierre, la brique ne sont pas autorisés ainsi que ceux évoquant des spécificités régionales exogènes.

Il est demandé de conserver ou d'essayer de restituer des ensembles menuisés, avec bois peint et moulure. Si une devanture est traitée dans un esprit contemporain dans ses ensembles anciens menuisés, affiner les détails et matériaux choisis en cohérence.

Il est demandé de retrouver au maximum le matériau originel du bâtiment, et de ne pas le recouvrir.

Les devantures en menuiserie bois sont toujours peintes. Cependant, les vernis et lasures mats incolores sont autorisés.

Les matériaux type plastiques, stratifiés, PVC, qui sont par ailleurs dangereux en cas de feu et sont préjudiciables aux matériaux anciens si mal posés, sont fortement déconseillés.

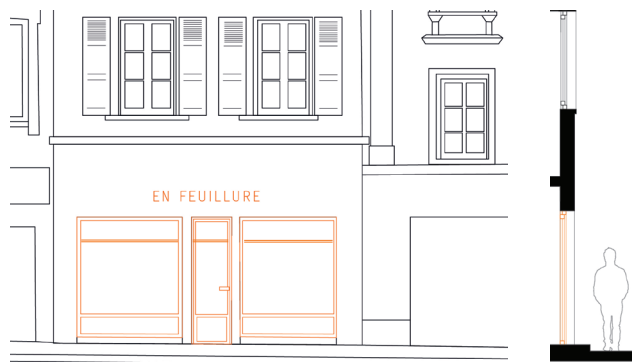
L'utilisation de matériaux éblouissants ou réfléchissants est interdit.

La couleur

Il convient de privilégier des couleurs sobres et mates.

Plus les couleurs sont multipliées, plus il est difficile de les associer : c'est pourquoi il est préférable de limiter les couleurs à deux ou trois maximum, pour l'ensemble des éléments de la devanture du commerce.

Les grandes enseignes et franchises savent adapter leur charte couleur à des contextes très contraints (comme des espaces patrimoniaux très sensibles). Cette option sera privilégiée.

**Devanture dite en feuillure**

élévation

coupe

**Devanture dite en applique**

élévation

coupe

FOCUS

Certaines devantures, plus ou moins anciennes, plus ou moins typées d'une époque, sont encore visibles dans le centre-bourg, elles font parties de l'histoire et du patrimoine du centre bourg. Elles seront, dans la mesure du possible, conservées et pérennisées.

L'Optique (ci-contre) au 9 rue de Verdun

La boucherie Raisonnable : angle de la Rue de Verdun et de la Rue des anciens d'A.N.F.

Le Relais de la Poste : 60 rue Constant Fouché

l'Hôtel Le Petit Castel : 32 rue Constant Fouché

Le magasin (pompes funèbres) à l'angle de la Place du Général Leclerc et de la Rue Constant Fouché

L'épicerie bio : 174 rue Constant Fouché



Photographies

© Collection privée Samuel Grente



D'autres devantures présentant un aspect patrimonial pourront être prises en compte pour assurer leur préservation.

LES ÉLÉMENTS TECHNIQUES LIÉS AU COMMERCE

Le store-banne

C'est une toile protégeant du soleil et/ou des intempéries au-dessus de la devanture d'un commerce ou d'une terrasse, repliable par enroulement horizontal au droit de la façade. Le store-banne est souvent présent au dessus des terrasses de café et de restaurants. Il peut également être utilisé comme protection solaire.

Historiquement, les commerces de Beuzeville ont toujours utilisé le store-banne. La rue principale de la commune étant orientée Est/Ouest, les commerces installés sur le côté impair sont orientés plein Sud.

FOCUS

Les stores intérieurs sont facilement manipulables et offrent une protection solaire efficace.

Ils pourront également indiquer des informations concernant le commerce (jours d'ouverture, horaires...), ou reprendre l'identité visuelle du commerce, avec la même sobriété que la vitrine.



Quelques exemples d'installation de store-banne

Le lambrequin est la petite bande décorative qui s'ajoute aux store-banne pour protéger la vitrine du commerce notamment des rayons du soleil couchant.

LES PRESCRIPTIONS

Pour le store-banne et le lambrequin

Le store-banne ne doit contenir aucune inscription. Si le commerçant souhaite faire apparaître le nom du commerce ou de l'activité, il apparaîtra sur le lambrequin.

Si le commerce 'monte' aux étages, les fenêtres peuvent accueillir des lambrequins aux couleurs harmonisées au commerce.

La couleur de la toile du store-banne sera assortie à celle de la façade ou de la devanture, toute autre couleur devra être justifiée.

La forme du lambrequin pourra être droite ou à vagues. Ne pas oublier de se référer au règlement communal d'aménagement des terrasses.

L'éclairage

L'éclairage sert à éclairer, signaler, sécuriser, baliser, orienter, mettre en valeur et/ou agrémenter. Aujourd'hui, l'éclairage doit être juste, amener la lumière avec la bonne intensité, au bon endroit et au bon moment. C'est pourquoi, il faut se poser la question de son intégration et de sa nuisance dans l'espace public.

L'éclairage de l'intérieur des vitrines est important, aussi bien pour valoriser les produits présentés que pour marquer l'ouverture du commerce. Il contribue à installer l'ambiance souhaitée du commerce. Pour cela, privilégier un éclairage adapté et ponctuel plutôt qu'une lumière forte et large.

Pour mémoire, une pollution lumineuse peut aller à l'encontre du but commercial recherché.

LES PRESCRIPTIONS

Pour l'éclairage

L'éclairage devra être assuré par un dispositif faisant partie intégrante de la composition de la devanture, sans porter atteinte à la tranquillité des riverains ou qu'il devienne une nuisance. Les installations doivent être conformes aux normes de sécurité en vigueur, câblages sécurisés, cachés et amovibles, et ne pas occasionner de nuisances pour l'environnement. Des dispositifs accrochés sur les store-bannes sont interdits.

La mise en lumière concerne 3 points :

- l'éclairage extérieur : il est conseillé d'utiliser des spots ponctuels encastrés dans la corniche ou bien des projecteurs articulés, peu saillants.

- la lumière d'ambiance et les éclairages de grande surface. Les faisceaux lumineux seront orientés vers la vitrine ou le bandeau afin de mettre les produits en valeur.

Les tubes néons, les filets ou tubes lumineux à l'extérieur de la vitrine, entourant les encadrements de baies et/ou les motifs architecturaux sont interdits.

Les fermetures et occultations

Le système de fermeture doit être adapté à la devanture du commerce et au type d'activité qui s'y exerce.

Il ne doit en aucun cas compromettre le paysage de la rue. Le dispositif de fermeture doit être étudié en même temps que les autres parties de la devanture.

LES PRESCRIPTIONS

Pour les fermetures et occultations

Placer de préférence les systèmes de fermeture et d'occultation derrière la devanture de manière à conserver l'attrait de l'offre commerciale exposée en vitrine, même lorsque le commerce est fermé.

Les grilles de protection pourront être à mailles ou à lames micro-perforées.

Les volets roulants sont interdits sauf pour des activités le justifiant.

Les vitrages anti-effractions sont encouragés.

La couleur des fermetures doit être sobre et neutre : conserver la couleur du matériau (galva gris) ou de teinte sombre et mat.

Les coffres des grilles de protection et de volets roulants doivent être disposés à l'intérieur et non en saillie de la maçonnerie extérieure.

Dans le cadre d'une rénovation partielle, si le coffre est en saillie, on s'attachera à l'utiliser en enseigne-bandeau, en l'harmonisant avec l'ensemble de la devanture.

AUTRES ÉLÉMENTS TECHNIQUES

Une devanture réussie résulte d'une cohérence entre tous les éléments secondaires identifiants l'activité ainsi que des éléments techniques indispensables au bon fonctionnement du commerce et de l'immeuble.

LES PRESCRIPTIONS

Toutes interventions sur une façade, tant sur les étages que sur les commerces, devront intégrer un 'nettoyage' ou «curage» des éléments techniques présents qui ne servent plus leur office : câbles et /ou fils électriques, supports d'enseignes, goulottes, ...

De manière générale, tous les éléments de devantures (les boîtes aux lettres, l'interrupteur de coupure électrique général de sécurité) et autres éléments des façades (souches de cheminée, descentes d'eau pluviale, grilles de ventilation, antennes) feront l'objet d'un travail d'intégration soigné.

Pour les coffrets des concessionnaires

Les concessionnaires ont parfois leurs coffrets présents sur le rez-de-chaussée des immeubles : ceux-ci doivent être intégrés à la devanture du commerce.

Si des travaux interviennent et qu'un nouveau coffret doit être mis en place, le propriétaire et/ou le locataire du commerce doit demander à ce que les éléments soient harmonieusement intégrés à la façade, sans percement et/ou éléments techniques intempestifs, dans des coloris s'accordant avec ceux de la façade ou à la devanture du commerce.

L'ACCESSIBILITÉ

Les commerces sont souvent classés Etablissements Recevant du Public (ERP) de 5ème catégorie.

La loi du 11/02/2005 pour l'égalité des droits des chances stipule que la participation et la citoyenneté des personnes handicapées doit favoriser l'accès à l'autonomie des personnes en situation de handicap.

La loi prend en compte 4 types de handicap : moteur, sensoriel, cognitif, psychique et concerne également les personnes à mobilité réduite (PMR) y compris de manière temporaire.

De nombreux organismes peuvent aider les commerçants sur ce sujet : CCI, CMA, intercommunalité, DDTM27...

LES PRESCRIPTIONS

Si des éléments techniques spécifiques doivent être installés (bouton d'appel, sonnette, contraste sur surface vitrée, pente d'accès et/ou rampe amovible...), ils devront faire partis de la composition de façade et non ajoutés à celle-ci.



CAUE27



Conseil
d'Architecture,
d'Urbanisme et
d'Environnement
de l'Eure

22 rue Joséphine
27000 EVREUX
Tél : 02 32 33 15 78
Fax : 02 32 39 10 24
contact@caue27.fr