

DEPARTEMENT DE LA MANCHE
PLUi de l'ancienne Communauté de communes de La Haye du
Puits

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal



Document n°4 : Règlement

Dossier d'approbation

Vu pour être annexé à la
délibération du 11 octobre 2018

ARCHITOUR architectes associés – Mandataire
Architecture et Urbanisme
63 boulevard OYON 72100 LE MANS

EDATER
Stratégie territoriale
34 avenue du 6 juin 14000 CAEN

GAMA Environnement
Démarche environnementale - Concertation
57-59 avenue de la côte de Nacre 14000 CAEN

SETUP Environnement
Environnement et paysage
41 avenue de la Côte de Nacre BP 35112 14079 CAEN Cedex 5

AVL Avocats
Cabinet d'Avocats spécialistes en droit de l'urbanisme
19 avenue de l'Hippodrome 14000 CAEN



SOMMAIRE

I- MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT	2
II- DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES.....	3
ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT	4
ARTICLE 2 : MODALITES D'APPLICATION DU REGLEMENT	5
ARTICLE 3 : DISPOSITIONS PARTICULIERES.....	6
ARTICLE 4 : LEXIQUE.....	17
III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	22
IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	43
V- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	54
VI- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	65

I- MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT

Le présent règlement d'urbanisme est divisé en cinq titres :

- Dispositions générales applicables à toutes les zones
- Dispositions applicables aux zones urbaines
- Dispositions applicables aux zones à urbaniser
- Dispositions applicables aux zones agricoles
- Dispositions applicables aux zones naturelles

Pour utiliser ce règlement, effectuez les opérations suivantes :

- lecture des dispositions des dispositions applicables à toutes les zones,
- lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle se situe votre terrain : vous y trouvez le corps de règlement qui s'applique à votre terrain, en plus des dispositions applicables à toutes les zones.

N'oubliez pas que d'autres documents de ce dossier peuvent avoir une influence sur les règles applicables sur votre terrain :

- ➡ Les servitudes d'utilité publique, dont la notice et la carte sont jointes au dossier de PLU (document n°5 du PLUi).
- ➡ Les orientations d'aménagement et de programmation qui présentent un caractère opposable. Elles déterminent des principes d'aménagement à respecter et avec lesquels les projets d'aménagement et de construction et d'aménagement doivent être compatibles (document n°3 du PLUi).

II- DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de l'ancienne communauté de communes de La Haye du Puits.

Les constructions dites existantes dans le présent règlement s'entendent existantes à la date d'approbation du présent PLUi.

Le Plan Local d'Urbanisme s'applique sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sous-sol et du sol. Ces servitudes d'utilité publique sont indiquées sur un document graphique et font l'objet de fiches de renseignements, document n°5 du présent dossier.

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 152-3 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 2 : MODALITES D'APPLICATION DU REGLEMENT

- 1) **Le règlement graphique indique la division en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles, du territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme ;**

Le règlement de la zone qui s'applique est celui où se situe l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme.

- 2) **Le règlement graphique fait également apparaître certains éléments pour lesquels des dispositions particulières s'appliquent en plus du règlement de la zone :**

Eléments de paysage, d'environnement et de patrimoine :

- *les éléments de paysage (haies, alignements d'arbres, arbres remarquables), de patrimoine à protéger ou à créer suivant les dispositions des articles L.151-19, L.151-23 et R.151-31 du code de l'urbanisme, et les règles définies au présent règlement,*
- *les espaces boisés classés où les défrichements sont interdits et où les coupes sont réglementées,*
- *les zones de sensibilité archéologiques, soumises aux dispositions du code du patrimoine,*

Eléments définis en application des dispositions de la loi littoral (L.121-1 à 37 du code de l'urbanisme)

- *les espaces proches du rivage délimités en application de la loi littoral du 3 janvier 1986,*
- *la bande de 100 m délimitée en application de la loi littoral du 3 janvier 1986,*

Axes routiers :

- *les reculs à respecter par rapport à l'axe des voies classées à grande circulation, dans les conditions fixées au règlement.*
- *les portions de voies où la création de nouveaux accès est interdite dans les conditions fixées au règlement (RD900 et RD 650).*

Autres éléments :

- *les emplacements réservés auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme,*
- *les périmètres des secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation « spatialisées », avec lesquels les projets de construction et d'aménagement doivent être compatibles.*
- *les secteurs où les carrières sont admises,*
- *les itinéraires piétons, cycles ou équestres à protéger,*
- *les « secteurs commerciaux », où le présent règlement définit des règles destinées à favoriser le maintien des commerces existants.*

Un plan annexe au règlement graphique localise des dispositions particulières, notamment le détail des risques et la pré-localisation des zones humides :

- *les zones soumises à un risque d'inondation par débordement de cours d'eau,*
- *les zones soumises à un risque d'inondation par remontée de nappe,*
- *les zones soumises à un risque de submersion marine,*
- *les zones soumises à un risque de chute de blocs rocheux,*
- *les zones sur lesquelles ont été localisés, de façon non exhaustive, des cavités souterraines,*
- *les zones humides,*
- *les secteurs soumis à des nuisances sonores au voisinage d'axe bruyants (RD 900 au sud de l'agglomération de La Haye) et soumis aux dispositions de l'article R.111-4-1 du code de la construction et de l'habitation,*
- *les sites, non exhaustifs, susceptibles d'avoir été pollués (données BASIAS).*

ARTICLE 3 : DISPOSITIONS PARTICULIERES

Permis de démolir

Conformément aux dispositions de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, le permis de démolir est institué sur les éléments de patrimoine bâti remarquable (L151-19) pour tout travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie de ces éléments.

Clôtures

La réalisation de clôture n'est pas soumise à déclaration préalable.

Archéologie

Tous travaux situés à l'intérieur des zonages archéologiques feront l'objet d'une saisine du Préfet de Région, Service Régional de l'Archéologie.

Le Préfet de Région - Service Régional de l'Archéologie – sera saisi systématiquement au titre de l'article 1, alinéa 2 à 6 du décret 2002-90, pour les créations de ZAC, les opérations de lotissements, les travaux soumis à déclaration préalable, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact au titre de l'article L.122-1 du code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application de l'article 9 de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques.

Lorsque par la suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, (...) ou plus généralement des objets pouvant intéresser le préhistoire, l'histoire, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles de Normandie.

La loi n°2003-707 du 1er août modifiant la loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive a modifié certains aspects financiers concernant la prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire. Ainsi, l'article 9-1 de cette même loi institue une redevance d'archéologie préventive due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter, sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 3000 m², des travaux affectant le sous-sol qui sont soumis à une autorisation ou une déclaration préalable en application du code de l'urbanisme, ou donne lieu à une étude d'impact en application du code de l'environnement ou, dans les cas des autres types d'affouillement, qui sont soumis à déclaration administrative préalable selon les modalités fixées par décret en Conseil d'Etat.

Le non-respect de ces textes est notamment sanctionné par l'article 322-2 du Code Pénal, qui prévoit une punition de 7 500 € d'amende, lorsque le bien détruit, dégradé ou détérioré est « un immeuble ou un objet mobilier classé ou inscrit, une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain contenant des vestiges archéologiques ou un objet habituellement conservé ou déposé dans des musées, bibliothèques ou archives appartenant à une personne publique, chargée d'un service public ou reconnue d'utilité publique ». L'infraction est également constituée si son auteur est le propriétaire du bien détruit, dégradé ou détérioré.

Enfin, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent déposer une demande pour obtenir les autorisations requises par les lois et règlements ou avant d'engager toute autre procédure, saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques.

Reconstruction

La reconstruction est admise pour les bâtiments détruits ou démolis, depuis moins de 10 ans, à condition :

- que celui-ci ait été régulièrement autorisé,
- et ne soit pas situé dans un secteur touché par des risques d'inondation par débordement de cours d'eau, submersion marine ou de chute de blocs,
- et que la reconstruction soit réalisée à l'identique.

RISQUES ET NUISANCES

Pour la localisation des zones soumises à des risques, voir le plan annexe au règlement graphique.

Risques d'inondation par débordement de cours d'eau ou par remontée de nappe

Le présent règlement définit des limitations aux possibilités de construire et d'aménager dans les zones concernées par ces risques reportées au plan annexe au règlement graphique :

A l'intérieur des zones soumises à un risque d'inondation par débordement de cours d'eau :

- les constructions de toute nature sont interdites si elles font obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux,
- les exhaussements du sol sont interdits, à l'exception de ceux strictement nécessaires à la mise hors d'eau de l'emprise immédiate de la construction et de ses accès,
- les clôtures sont interdites si elles ont pour effet de faire obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux.

A l'intérieur des zones soumises à un risque d'inondation par remontée de nappe (secteur où la profondeur de la nappe est situé à moins de 2,5 m du sol) :

- la création de sous sols non adaptés à l'aléa est interdite,
- les nouvelles constructions à usage d'habitation doivent mettre en place un vide sanitaire,
- les dispositifs d'assainissement non collectifs devront prendre en compte la nature et l'importance du risque et recueillir l'avis favorable du SPANC.

Chute de blocs

Il est rappelé que le risque de chute de blocs rocheux est présent sur le territoire. Le rapport de présentation précise la nature et l'étendue de ce risque.

Dans les secteurs soumis au risque de chute de blocs, les nouvelles constructions sont interdites à moins de 100m aval et amont des secteurs prédisposés.

Mouvement de terrain principalement lié au retrait-gonflement des argiles

L'ensemble du territoire est concerné par ce risque, c'est pourquoi il n'est pas cartographié sur le plan annexe au règlement graphique.

Il est rappelé que les différentes zones du PLU sont marquées par la présence d'un risque de mouvement de terrain principalement lié au retrait-gonflement des argiles.

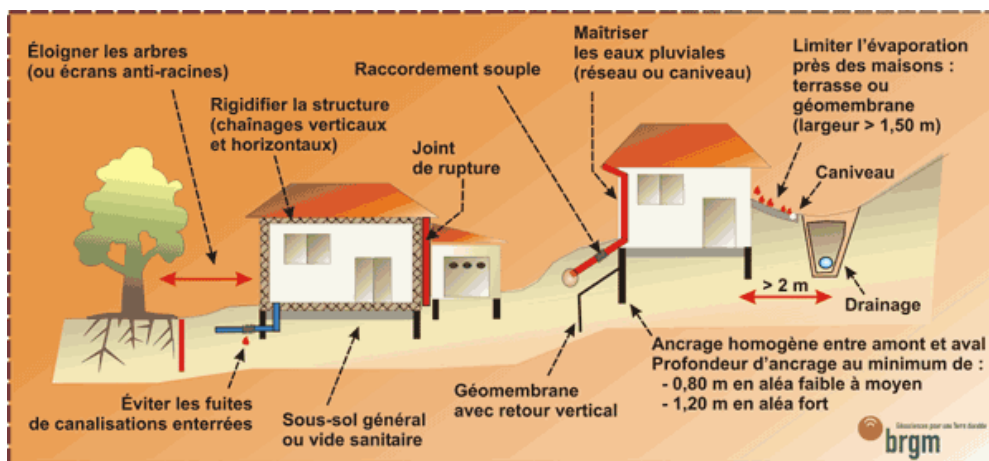
Par précaution, il est fortement recommandé qu'une étude géotechnique soit engagée selon la norme NF P94-500 (et à minima de type G11 et G12) pour connaître la nature du sol et adapter aux mieux les caractéristiques constructives et environnementales des projets, aux frais du propriétaire.

Des informations complémentaires et le contour des zones d'aléas sont consultables dans le rapport de présentation du PLUi (Partie B, 5-1) et sur le site www.argiles.fr.

Comment construire sur un sol sensible au retrait-gonflement ? (extrait du site www.argiles.fr)

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur.

Dans les communes dotées d'un Plan de Prévention des Risques naturels (PPR) qui prend en compte spécifiquement le phénomène de retrait-gonflement des argiles, les mesures à respecter dans chacune des zones réglementées sont celles qui sont définies par le règlement du PPR.



Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.

Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.

La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chainages horizontaux (haut et bas) et verticaux.

Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité.

Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.

En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner de cette source de chaleur le long des murs intérieurs.

Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.

Risque sismique

L'ensemble du territoire est concerné par ce risque, c'est pourquoi il n'est pas cartographié sur le plan annexe au règlement graphique.

Il est rappelé que le risque sismique a été réévalué en 2011 sur l'ensemble du territoire métropolitain. Le demandeur devra en conséquence intégrer la prise en compte de mesures parasismiques pour les constructions neuves, et particulièrement celles définies dans la norme Eurocode 8 (conception et dimensionnement des structures pour leur résistance aux séismes).

Les arrêtés du 29 mai 1997 et du 10 mai 1992 déterminent les règles applicables en matière de construction parasismiques.

Nuisances sonores au voisinage des axes bruyants

Les secteurs soumis à des nuisances sonores au voisinage d'axe bruyants sont reportés au règlement graphique et sont soumis aux dispositions de l'article R.111-4-1 du code de la construction et de l'habitation, qui fixe des normes d'isolation phonique à respecter.

Submersion marine

Toute nouvelle construction est interdite dans les secteurs soumis au risque de submersion marine, délimités au plan annexe au règlement graphique.

Cependant, de nouvelles constructions, réhabilitations et extensions, sont admises, dans la limite des éléments autorisés dans le règlement de chaque zone concernée par ce risque, à conditions :

- que le projet comporte un niveau refuge et/ou d'ouverture sur le toit au-dessus de la cote des hauteurs d'eau maximales identifiées sur la parcelle,
- qu'il n'y ait pas d'aménagement en sous-sol.

DISPOSITIONS APPLICABLES AU TITRE DE LA LOI LITTORAL DU 3 JANVIER 1986

Les dispositions des articles L.121-1 et suivants, R.121-1 et suivants du code de l'urbanisme et de l'article L.321-2 du code de l'environnement s'appliquent sur le territoire des communes déléguées de Saint Rémy des Landes, Surville et Glatigny.

Ces dispositions s'appliquent dans la limite des éléments autorisés dans le règlement de chaque zone.

Un indice « L » est précisé sur le contour des communes soumises aux dispositions suivantes :

Sur les communes littorales (Saint Rémy des Landes, Surville et Glatigny), l'extension de l'urbanisation se réalise uniquement en continuité avec les villages existants.

Les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées peuvent être autorisées, en-dehors des espaces proches du rivage, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Cet accord est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

Les dispositions des articles L. 121-4 à L.121-51 s'appliquent également sur le territoire des communes déléguées littorales.

Dans la bande des 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage, délimitée au règlement graphique, seuls sont autorisées les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, ainsi que les ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables.

MESURES DE PROTECTION DES BOIS, ELEMENTS DE PAYSAGE, DE PATRIMOINE ET SECTEURS ECOLOGIQUES

Espaces boisés classés

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

Les règles applicables sont précisées aux articles L.113-1 et suivants et R.113-1 à R.113-14 du code de l'urbanisme.

Eléments de paysage, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, en application des dispositions de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Dispositions applicables aux éléments et secteurs de **patrimoine principaux (habitations, châteaux, anciennes gares,...)** :

- Les restaurations ou réhabilitations doivent être réalisées avec des matériaux et techniques les plus proches possibles de ceux employés de façon traditionnelle. Elles doivent respecter le caractère originel de la construction.
- Toutes les modénatures (bandeaux, corniches, linteaux, appuis) doivent être conservées et restaurées avec des matériaux identiques en nature et forme.
- Sur les anciennes gares, les formes et dimensions des ouvertures doivent être préservées, ainsi que les encadrements et autres modénatures de briques. Les extensions devront reprendre les mêmes matériaux de toiture que la construction initiale.
- Les souches des cheminées anciennes doivent être conservées. Elles doivent être restaurées en gardant leur proportion et en reprenant les matériaux initiaux.

Dispositions applicables aux éléments de **petit patrimoine (puits, lavoirs,...)** :

- Les interventions sur les éléments de petit patrimoine doivent assurer leur préservation, sans dénaturer le caractère originel de l'élément et son identité. On doit utiliser des matériaux identiques à ceux existants. Le déplacement d'un élément peut être envisagé à condition de le reconstituer à l'identique.

Dispositions applicables aux éléments de patrimoine de type **murs traditionnels** :

- Les murs de clôtures traditionnels en pierre ou terre/pierre, notamment ceux ceinturant le cimetière des églises, doivent être conservés. Un percement ponctuel peut être admis pour créer un accès. Dans ce cas, les piliers et finitions réalisées en bout de mur doivent être en harmonie avec le caractère traditionnel du mur. On évitera les chaperons béton et on conservera un couronnement sobre de caractère traditionnel.

Dispositions applicables aux éléments de paysage de type **arbre remarquable** :

- Les arbres remarquables doivent être préservés et mis en valeur. En cas de nécessité d'abattage (maladie, risque de chute), il doit être remplacé par un arbre à potentiel de développement équivalent.
- Les coupes d'élagage sont dispensées de déclaration préalable.

Dispositions applicables aux éléments de paysage de type **alignements d'arbres** :

- Les alignements d'arbres doivent être préservés et mis en valeur. En cas de nécessité d'abattage (maladie, risque de chute), chaque sujet doit être remplacé par un arbre à potentiel de développement équivalent.
- Les coupes d'élagage sont dispensées de déclaration préalable.

Dispositions applicables aux éléments de paysage de type **espace boisé/parc/vergers** :

- Les coupes et travaux qui n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer un espace boisé, parc ou verger identifié sont dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment :
 - des coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité,
 - des coupes d'élagage et d'éclaircissement,
 - de défrichements partiels.
- Les espaces boisés et parcs/vergers identifiés au règlement graphique doivent être préservés. Toutefois, les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés :
 - dans le cadre d'une intervention limitée ne compromettant pas la préservation de l'élément protégé dans son ensemble : création d'un accès, extension d'une construction, passage d'un chemin, aménagement d'installations légères et démontables.

Dispositions applicables aux éléments de paysage de type **haie aux fonctions paysagères** :

- Les coupes et travaux qui n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer une haie identifiée sont dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment :
 - des coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité, sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé avec des plants d'essences locales,
 - de l'ébranchage des arbres d'émonde et de têtards,
 - de toute intervention sur les cépées d'arbres ou d'arbustes respectant l'ensouchement et assurant le renouvellement desdits végétaux.
- Les haies relevées au règlement graphique doivent être préservées. Les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent toutefois être autorisés, en respectant les principes développés aux OAP thématiques D1 et D3 :
 - dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier,
 - dans le cadre d'une intervention limitée ne compromettant pas la préservation de l'élément protégé dans son ensemble : création d'un accès, extension d'une construction,
 - dans le cadre d'une compensation de l'élément protégé à proximité, de même valeur paysagère par des replantations en bordure de chemin de randonnée ou sur des lignes de force du paysage (crêtes, limites d'espace urbanisés, espaces publics,...).
 - dans le cadre d'un aménagement urbain d'ensemble : dans ce cas on veillera à reconstituer des plantations dans le cadre de l'aménagement, en réimplantant des haies de façon à intégrer le nouveau quartier d'habitation ou zone économique dans le paysage, agrémenter les cheminements piétons et les espaces publics.

Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, en application des dispositions de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Dispositions applicables aux éléments de paysage de type haie aux fonctions hydrauliques :

- Les coupes et travaux qui n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer une haie identifiée sont dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment :
 - des coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité, sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé avec des plants d'essences locales,
 - de l'ébranchage des arbres d'émonde et de têtards,
 - de toute intervention sur les cépées d'arbres ou d'arbustes respectant l'ensouchement et assurant le renouvellement desdits végétaux.
- Les haies relevées au règlement graphique doivent être préservées. Les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent toutefois être autorisés, en respectant les principes développés aux OAP thématiques D1 et D2 :
 - dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier,
 - dans le cadre d'une intervention limitée ne compromettant pas la préservation de l'élément protégé dans son ensemble : création d'un accès, extension d'une construction.
 - dans le cadre d'une compensation de l'élément protégé à proximité, de même valeur environnementale, et suivant un linéaire équivalent.
 - dans le cadre d'un aménagement urbain d'ensemble : dans ce cas on veillera à reconstituer des plantations dans le cadre de l'aménagement, en réimplantant des haies de façon à ralentir les écoulements des eaux pluviales en surface.

Dispositions applicables aux zones humides, relevé non exhaustif au plan annexe au règlement graphique :

➔ Eléments de contexte :

Les zones humides reportées au règlement graphique proviennent de plusieurs sources :

- Des zones humides pré-localisées inventoriées par la DREAL sur la base de photo-interprétations, en recoupement avec d'autres bases de données (géologie, topographie, risque de remontée de nappe,...). Ces zones humides pré-supposées n'ont pas fait l'objet de relevé de terrain et ne répondent pas stricto-sensu à la définition fixée dans les arrêtés interministériels des 24 juin 2008 et 1^{er} octobre 2009. Une vérification de leur contour et de leur fonctionnalité est donc à opérer dans le cadre de projet d'aménagement ou de construction susceptible d'affecter la zone humide.
- Des zones humides caractérisées par des études de terrain opérées suivant les dispositions des arrêtés interministériels des 24 juin 2008 et 1^{er} octobre 2009. Ces études ont été réalisées sur les zones à urbaniser les plus sensibles en matière de zones humides (source ARCHITOUR) et sur la zone de l'Etrier à La Haye du Puits (source SAFEGE) : elles sont annexées au rapport de présentation du PLUi. Sur ces secteurs, les contours de la prélocalisation DREAL ont été effacés et remplacés par les nouveaux contours issus de ces études de caractérisation. Pour ces zones humides, il n'est donc pas nécessaire de réaliser des études complémentaires pour préciser leurs contour et fonctionnalité.

➔ Dispositions réglementaires applicables :

- Dans les zones humides identifiées au plan annexe au règlement graphique, toutes les mesures doivent être prises par le demandeur, préalablement à tout projet soumis au régime de déclaration ou d'autorisation en vertu des articles L.214-1 et suivants du code de l'environnement, pour vérifier la fonctionnalité et le contour de la zone humide pré-supposée, en application des arrêtés interministériels des 24 juin 2008 et 1^{er} octobre 2009. Cette vérification n'est pas nécessaire pour les zones humides déjà caractérisées dans le document « études de caractérisation des zones humides » annexé au rapport de présentation du PLUi.
- Dans le secteur visé par l'article 2 du SAGE Douve Taute dont le contour est affiché au rapport de présentation du PLUi (communes classées en zone vulnérable aux nitrates, cours d'eau côtiers, bassins versants présentant un risque de ruissellement, bassins versants présentant un risque de non atteinte du bon état en 2021 pour les nitrates), hors projets contribuant à l'atteinte du bon état via des opérations de restauration hydromorphologique des cours d'eau, l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation, ou le remblais de zones humides avérées, soumis au régime de déclaration ou d'autorisation en vertu des articles L.214-1 et suivants du code de l'environnement, n'est permis que si :
 - Il est démontré l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transport ;
Ou
 - Les installations, ouvrages, travaux ou activités sont réalisés dans le cadre d'un projet déclaré d'utilité publique ou présentent un caractère d'intérêt général ;
Ou
 - Les installations, ouvrages, travaux ou activités sont réalisés dans le cadre de l'extension, sur le même site, d'activité économique existante.
- Dans les autres secteurs, après vérification de la fonctionnalité et du contour de la zone humide (excepté pour les zones humides déjà caractérisées dans le document « études de caractérisation des zones humides » annexé au rapport de présentation du PLUi), tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits (hors modes de gestion agricole) à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides. En l'absence d'alternatives possibles à la préservation de la zone humide, des projets susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides peuvent être autorisés mais uniquement après avoir étudié toutes les alternatives possibles, sous réserve de mesures compensatoires pérennes, suivant la logique éviter / réduire / compenser, et dans le respect des dispositions prévues au code de l'environnement.

STATIONNEMENT

- Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public. Un regroupement de places sur un espace collectif est possible dans la cadre de la réalisation d'un projet d'aménagement d'un ensemble de logements, activités ou services.
- Pour les établissements recevant du public et les opérations de logements collectifs, des aires de stationnement pour les deux roues doivent être aménagées.
- Les places de stationnement doivent être localisées de manière à ne pas gêner la voie publique ou privée et ne pas empêcher une division parcellaire future.
- Le nombre de places exigé est apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.

EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

Desserte par les voies

- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- La création de nouveaux accès ou la modification d'usage d'un accès existant est interdite sur les portions de voies indiquées au règlement graphique (RD 900 et RD 650). Le service gestionnaire pourra toutefois autoriser un nouvel accès ou la modification d'usage d'un accès existant :
 - s'il répond à des motifs d'intérêt public clairement démontrés
 - ou s'il concerne des usages agricoles ou liés à la route
 - et s'il présente des caractéristiques satisfaisant aux conditions minimales de sécurité.
- Les voies publiques ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.
- Pour les voies en impasse, il peut être exigé un aménagement de retournement des véhicules (incendie, collecte des ordures ménagères,...), suivant les caractéristiques de l'opération, la longueur de la voie et le nombre de logements desservis.
- Tout aménagement réalisé sur un itinéraire piéton, cycle ou équestre relevé au règlement graphique doit permettre de conserver la continuité de l'itinéraire, ses qualités paysagères et la sécurité de ses usagers.
- Les voies et chemins piétons doivent présenter des caractéristiques conformes à la réglementation portant sur l'accessibilité de la voirie et des espaces publics.

Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

- Le branchement sur un réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.
- En cas d'alimentation complémentaire par un puits privé, une séparation totale devra être maintenue entre le réseau public d'alimentation en eau potable et les réseaux privés (cuves eaux pluviales, puits,...). Il est rappelé que l'alimentation en eau potable en vue de la consommation humaine ne peut s'effectuer que par le réseau public d'alimentation en eau potable.

Assainissement eaux usées

- Le branchement sur un réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un assainissement.
- A défaut de branchement possible sur un réseau d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur doit être mis en place après avis favorable du SPANC pour toute construction, extension ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement.
- Dans les secteurs UALcoll et UBLcoll, la construction de nouvelles habitations ne peut être autorisée que si elles peuvent se raccorder à un réseau d'assainissement collectif.
- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié.

Assainissement eaux pluviales

a- Dispositions générales :

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle.
- Seul l'excès de ruissellement peut être dirigé vers le réseau collecteur, après mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de favoriser la limitation des débits (stockage, infiltration, ...).
- Le raccordement au réseau d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, est possible, uniquement en cas de nécessité technique (raccordement du trop plein d'un dispositif de stockage ou d'infiltration, configuration particulière du terrain,...).
- Tout rejet d'eaux pluviales dans un réseau public doit recueillir l'accord préalable du service gestionnaire du réseau.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

b- Dispositions particulières :

- Les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales ne s'imposent pas sur chaque terrain privé dès lors qu'une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée proposant des aménagements collectifs de gestion et de traitement des eaux pluviales qui présentent de réelles qualités paysagères et environnementales.
- L'infiltration des eaux pluviales ne s'imposent pas sur les zones marquées par un risque d'inondation par remontée de nappe.
- L'infiltration des eaux pluviales ne doit pas perturber le fonctionnement des dispositifs d'assainissement non collectif présents le cas échéant.
- A l'intérieur des périmètres de protection des points de captage d'eau potable, le recours à des systèmes d'engouffrement rapide des eaux pluviales est interdit.

Electricité - Gaz - Téléphone - Télécommunications

- Pour les opérations groupées de logements ou activités, les réseaux publics et les branchements privés situés dans le périmètre de l'opération doivent être entièrement souterrains.
- Les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

Communications électroniques

- Les aménagements et ouvrages souterrains doivent prévoir les fourreaux nécessaires à l'installation de nouveaux câbles dans le cadre du développement des communications électroniques.

Emplacement réservé

Les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts bien que situés dans des zones urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles, ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue au plan.

Le document graphique fait apparaître l'emplacement réservé, sa destination, sa superficie et son bénéficiaire.

Le propriétaire d'un terrain concerné par un emplacement réservé peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L. 152-2 du Code de l'urbanisme (droit de délaissement).

La liste des emplacements réservés apparaît dans un tableau en légende des plans du règlement graphique.

ARTICLE 4 : LEXIQUE

Acrotère

Elément du mur de façade au-dessus du niveau de la toiture, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords ou garde-corps pleins.

Affouillement

Extraction de terre.

Alignement

L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit qu'une construction est « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

Appareil / appareillage

Assemblage déterminé d'éléments taillés d'une construction ou d'une partie de construction.

Attique

Etage supérieur d'une construction, construit en retrait de la façade.

Bardage

Éléments de bois, métallique ou autre, rapportés sur la façade d'une construction en la recouvrant.

Barreaudage

Grille ou garde corps composé de barreaux, en métal, bois ou autres matériaux.

Caravane

Véhicule terrestre habitable d'occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, dont les moyens de mobilité sont permanents, et dont la circulation routière est autorisée, de manière tractée ou autotractée.

Changement de destination

Consiste à transformer une surface existante de l'une des destinations ou sous destinations prévues à l'article R.151-27 et R.151-28 du Code de l'urbanisme (exploitation agricole ou forestière, habitation, commerce et activités de service,...) vers une autre de ces destinations ou sous destinations.

Chemin

Voie de terre carrossable usuellement empruntée par les agriculteurs, viticulteurs ou sylviculteurs pour accéder à leurs exploitations, et pouvant le cas échéant être utilisé par des randonneurs à pied ou à vélo.

Construction et installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif

Désigne les constructions et installations de type transformateur, poste de relèvement, abri bus, ouvrages d'assainissement collectif, poteaux incendie, petits équipements publics,...

Contiguë

Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (construction contiguë).

Continuité architecturale et/ou urbaine

Qualités d'un espace, d'un édifice ou d'une architecture dont la composition, les matériaux et le décor sont similaires ou s'inspirent des constructions avoisinantes.

Continuité bâtie

Agencement de constructions le long d'une voie ou espace public ou privé, implantées majoritairement sur une même ligne, droite ou courbe.

Corniche

Saillie couronnant une construction. C'est un élément à la fois de décor et protection de façade. Les corniches supportent les chéneaux ou gouttières et limitent le ruissellement de l'eau de pluie sur les murs.

Corps principal d'une construction

Constitue le corps principal d'une construction, les volumes construits homogènes d'un seul tenant dans l'ouvrage bâti, et inscrits dans une même ligne de faîtage. Le corps principal comporte généralement la porte d'entrée principale. Ne constituent pas le corps principal les parties de construction telles que les appentis, vérandas, avancements, ailes, arrière-corps, bow windows,

Couronnement

Ce qui couvre le sommet d'une construction ou d'un mur.

Défrichement

Est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique (extrait de l'art. L311-1 du code forestier).

Devanture

Ouvrage qui revêt une façade d'une boutique pour mettre son étalage en valeur.

Ecart

Ensemble d'habitation(s) isolée(s). Petit hameau.

Egout du toit

Limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie. La ligne d'égout correspond, dans la plupart des cas, à la partie basse d'une gouttière ou d'un chéneau.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions se définit par la projection verticale des bâtiments, au sol, à l'exclusion des débords, modénatures ou éléments de saillie (type balcons, terrasses, débords de toiture, etc.)

Emprise publique

La notion d'emprise publique recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent directement accès aux terrains riverains (place, jardins, cours d'eaux domaniaux etc ...)

Espaces libres

Ils correspondent à la surface du terrain non occupé par les constructions générant une emprise au sol, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Espace commun

C'est un espace dont l'utilisation est commune aux habitants résidant dans un ensemble d'habitations. Il est réservé aux piétons et peut être aménagé de plusieurs façons : espaces verts, de jeux, de sport, squares, places, cheminements piétons ainsi que les emprises plantées connexes à la voirie (trottoirs, noues, terre-pleins).

Etage droit

Etage entier dont les murs sont verticaux.

Existant

Existant à la date d'approbation du PLU.

Extension

Travaux sur une construction existante qui génère une augmentation de l'emprise au sol.

Exhaussement

Remblaiement de terrain. Tout exhaussement doit faire l'objet d'une déclaration préalable si sa superficie est supérieure à 100m² et si sa profondeur excède 2 mètres

Façade d'une construction

Elévation avant, arrière et latérale d'une construction. Les façades appelées pignon sont celles latérales qui épousent la forme le plus souvent triangulaire d'un comble.

Façade d'un terrain

Limite du terrain longeant l'emprise de la voie. Lorsque le terrain est longé par plusieurs voies, il a plusieurs façades.

Faîtage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

Gouttière

Canal le plus souvent en métal placé à l'extrémité basse du versant de toiture destiné à recueillir les eaux de pluie.

Groupes de constructions

Un groupe de constructions est une opération faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain, celui-ci pouvant ou non faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les bâtiments déjà existants ne sont pas considérés comme faisant partie du groupe d'habitation.

Hauteur

La hauteur d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part, et d'autre part le niveau du sol avant travaux.

Dans le cas d'un terrain en bordure de voie en pente, la hauteur de la construction au droit de cette voie est mesurée dans l'axe de la façade principale.

Installation classée pour la protection de l'environnement

Un établissement industriel, artisanal, agricole, etc. entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement, dès lors qu'ils sont concernés par la nomenclature qui les définit quand ils peuvent être la cause de dangers potentiels ou d'inconvénients, notamment pour la commodité du voisinage, la sécurité, la salubrité, la santé publique, l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et monuments.

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée, soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable, d'enregistrement ou de simple déclaration, selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, dangers d'explosion ou d'incendie, etc. Cette réglementation relève du Code de l'environnement.

Installation technique

Volume construit ou élément tels que locaux techniques divers, souches de cheminée, local de machinerie d'ascenseur, ouvrage d'aération ou de ventilation.

Limite séparative

Limites mitoyennes avec une autre propriété.

Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

- **Les limites latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique :**

Il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété ou une emprise publique. Dans le cas d'un parcellaire complexe, il faut considérer comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à une voie ou une emprise publique y compris les éventuels décrochements ou brisures.

- **Les limites de fond de terrain :**

Ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Leur tracé caractérise les cœurs d'îlots. Elles sont situées à l'opposé de la voie.

Lisse

Pièce horizontale servant de support à un garde corps, une clôture,...

Marge de recul / Retrait

Espace compris entre la construction et la voie ou emprise publique.

Ce recul ne s'applique pas aux éléments de construction en saillie de la façade, tels que les saillies traditionnelles, socles, corniches, balcons, pare-soleil, etc.

Mise en demeure d'acquérir

Lorsqu'un terrain est situé dans un emplacement réservé, son propriétaire peut demander au bénéficiaire de cet emplacement de lui acheter dans les conditions fixées au code de l'urbanisme.

Modénature

Moulures et éléments d'architecture caractérisant la façade d'une construction.

Mur bahut

Muret bas.

Opération d'ensemble

Toute opération ayant pour objet ou pour effet de porter à plus de 1 le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération : division, lotissement, permis groupé, ZAC, association foncière urbaine,...

Parcelle

C'est le plus petit élément du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

Parement

Matériau assurant la face visible d'une façade ou d'un élément de construction.

Réhabilitation

Opération de remise en état d'un bâtiment en respectant son caractère d'origine. Elle vise à améliorer une construction existante en intervenant sur les éléments de confort notamment. La réfection d'un bâtiment en ruine ne constitue pas une réhabilitation mais une reconstruction (assimilable à une nouvelle construction).

Résidence démontable

Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics (ex : yourtes). Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Les résidences et leurs équipements extérieurs doivent être, à tout moment, facilement et rapidement démontables

Résidence mobile

Véhicule terrestre habitable d'occupation permanente constituant un habitat.

Surface de plancher

Ensemble des surfaces de plancher des constructions closes et couvertes, comprises sous une hauteur de plafond supérieure à 1.80 mètre (calcul effectué à partir du nu intérieur des façades).

Surface imperméabilisée

Surface dont l'aménagement a pour conséquence de bloquer toute possibilité d'infiltration des eaux dans le sol. Un coefficient de ruissellement peut être défini en fonction des types de revêtements mis en œuvre : plus ce coefficient est élevé, plus il bloque les possibilités d'infiltration des eaux.

Nature du sol	Coefficient de ruissellement	Effet sur la limitation de l'imperméabilisation
Toitures, voiries	0,9 à 1	Non
Chaussée pavée à joints étanches	0,7 à 0,9	
Chaussée pavée à joints de sable	0,4 à 0,7	
Empierrement et espaces gravillonnés sur lits de sable	0,3 à 0,5	Favorable
Chemin de terre	0,1 à 0,3	Très favorable
Aires de sports	0,2 à 0,3	
Jardins et parcs	0,05 à 0,1	

Terrain naturel

On entend par terrain naturel le niveau de terrain (TN) tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction ou d'aménagement.

Toitures

Toiture terrasse : couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'évacuation des eaux de pluie.

Toiture à pente : couverture qui comporte un ou plusieurs plans inclinés concourant à définir le volume externe visible de la construction.

Toiture à la Mansart : toiture dont chaque versant est formé de deux pans dont les pentes sont différentes, ce qui permet généralement d'établir un étage supplémentaire dans le volume du comble.

Unité foncière

Une unité foncière est un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Véranda

Une véranda est une galerie couverte en construction légère fermée par des vitres rapportées en saillie le long d'une façade.

Voie publique

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement.

Voie privée

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant un ou plusieurs terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété.

Voie en impasse

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE URBAINE DE CENTRE ANCIEN

UA

Caractère de la zone

La zone UA comprend les secteurs urbains historiques, au caractère urbain traditionnel, où les équipements publics ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elle est marquée par la présence dominante de bâti ancien, à l'identité architecturale forte. Elle se caractérise par une organisation dense et structurée du bâti et des espaces publics. Elle est marquée par des alignements bâtis ou clôtures traditionnelles à l'alignement des voies.

La zone UA présente une mixité de fonctions urbaines et est destinée à accueillir tous types de constructions (logements, activités, équipements) compatibles avec la proximité d'habitations. Elle a vocation à engager un renouvellement urbain et à poursuivre l'accueil de constructions, dans le respect de ses caractéristiques traditionnelles.

La zone UA comprend :

- un secteur **UA_{cv}** sur le centre ville de La Haye, où des règles d'urbanisme particulières sont applicables.
- un secteur **UAL** où s'appliquent les dispositions du code de l'urbanisme relatives à l'application de la loi littoral.
- un secteur **UAL_{coll}** où la construction de nouvelles habitations ne peut être autorisée que si elles peuvent se raccorder à un réseau d'assainissement collectif.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article 1- Usages, affectation des sols, constructions, installations et activités interdits

Les occupations et utilisations du sol qui ne correspondent pas aux besoins des espaces urbains, notamment :

- les installations classées pour la protection de l'environnement, dont la présence ne se justifie pas à proximité de l'habitat ou qui sont incompatibles avec celle-ci ;
- les dépôts non couverts qui portent atteinte au paysage urbain et à la sécurité des riverains (ferrailles, matériaux, déchets solides, dépôts de véhicules désaffectés,...) ;
- le stationnement des résidences mobiles et de caravanes, à l'exception de l'installation d'une caravane sur le terrain bâti de son propriétaire ;
- les constructions et installations industrielles ou agricoles,
- les éoliennes de plus de 12 mètres.

Certains usages, affectation des sols, constructions et activités peuvent être interdits dans les secteurs soumis à des risques et nuisances identifiés au plan annexe au règlement graphique. Se référer pour cela aux règles édictées dans les dispositions générales du règlement.

Sur les communes concernées par les dispositions de la loi littoral (secteurs indicés « L »), les dispositions générales du présent règlement précisent les règles particulières applicables à ces secteurs.

Article 2 - Usages, affectation des sols, constructions et activités soumis à conditions

- Les usages, affectation des sols, constructions et activités ne doivent pas présenter de danger, ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.
- Les occupations et utilisations du sol admises doivent être compatibles avec les principes exposés dans le document **« orientations d'aménagement et de programmation »** en terme de composition, de programme et d'échéancier d'aménagement.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont admis s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.
- Les équipements techniques liés aux réseaux de transport ou de distribution d'énergie ou d'eau à condition de présenter une intégration soignée à l'environnement.
- Dans le secteur UALColl, la construction de nouvelles habitations ne peut être autorisée que si elles peuvent se raccorder à un réseau d'assainissement collectif.

Certains usages, affectation des sols, constructions et activités peuvent être soumises à des conditions particulières dans les secteurs soumis à des risques et nuisances identifiés au règlement graphique. Se référer pour cela aux règles édictées dans les dispositions générales du règlement.

Article 3- Mixité sociale et fonctionnelle

- Dans les secteurs commerciaux identifiés au règlement graphique, le changement de destination des constructions d'un usage de commerce vers un autre usage est interdit.
- Dans les secteurs délimités au règlement graphique comme étant soumis à **orientation d'aménagement et de programmation (OAP) spatialisée**, le programme de logement devra respecter les prescriptions définies aux OAP spatialisées, et notamment rechercher à atteindre le nombre de logements à réaliser.
- Un plan d'aménagement d'ensemble est exigé sur certaines OAP spatialisées. Ce plan d'aménagement d'ensemble devra être fourni au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme. Il doit garantir que, dans le cas d'un aménagement en plusieurs tranches, la configuration et les caractéristiques de la première tranche ne compromette pas et/ou ne rende pas plus onéreux ou techniquement plus difficile l'aménagement du reste de la zone, tel que prévu **aux « orientations d'aménagement et de programmation »**.
Le plan d'aménagement d'ensemble doit également garantir l'équilibre des densités bâties au sein de l'ensemble de l'opération.
Le plan d'aménagement d'ensemble pourra être actualisé lors du lancement de la réalisation de chaque tranche d'aménagement.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 1- Volumétrie et implantation des constructions

- Les constructions doivent s'adapter au relief, en accord avec le caractère traditionnel des constructions existantes.
- Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie et des terrains voisins.

1) Hauteur des constructions

a- Dispositions générales :

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser R+2+comble (ou R+2+attique) soit 10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 15 m de hauteur totale.
- La hauteur des annexes dissociées de l'habitation ne doit pas dépasser 3,5 mètres à l'égout du toit et 5 m de hauteur totale.
- La hauteur totale des autres constructions (équipements, bâtiments d'activités,...) est limitée à 15 mètres au faîtage.
- Dans le secteur UAcv, la hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser R+3+comble (ou R+3+attique) soit 13 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 18 m de hauteur totale.

b- Dispositions particulières :

- Les hauteurs maximales peuvent être dépassées :
 - lorsqu'elle est justifiée par des impératifs techniques liés à la nature de l'activité ou du bâtiment,
 - pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit,
 - pour des installations liées à la production d'énergie renouvelable (hors éoliennes),
 - pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau,...).
- Une hauteur supérieure à celles définies au présent article peut être admise jusqu'à une hauteur équivalente à un bâtiment contigu.
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
 - Aux édifices du culte et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,
 - en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.
- La différence de hauteur entre deux bâtiments contigus ne devra pas excéder 1 niveau.

2) Implantation des constructions

- Pour préserver le caractère de centre bourg de la zone, les constructions à usage d'habitation doivent être implantées :
 - à l'alignement de la principale voie qui dessert la parcelle,
 - et sur au moins une des limites séparatives latérales.

Des implantations différentes peuvent être admises pour :

- des raisons de sécurité,
- tenir compte d'une topographie particulière (talus,...),
- assurer une meilleure continuité avec les constructions voisines,
- les constructions annexes et les équipements techniques de type abribus, transformateurs électriques,...
- étendre une habitation existante qui n'est pas à l'alignement de la voie,
- des démarches bioclimatiques justifiées et globales.

Article 2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Les projets doivent présenter une bonne intégration dans leur environnement par la qualité et l'harmonie de leur aspect, le rythme des ouvertures et la coloration des façades, l'intégration au site et à l'architecture locale.

1) Caractéristiques architecturales

- Pour des démarches relevant d'une architecture contemporaine et/ou d'une démarche environnementale et énergétique poussée, on pourra admettre d'autres matériaux que ceux définis aux a- et b- du présent article :

- en toiture : vitrages, zinc, matériaux translucides, toitures végétales, panneaux solaires

- en façades : bardages, notamment pour les isolations thermiques extérieures

On pourra également admettre des positionnements et dimensions différentes de celles définies au présent article pour les ouvertures (fenêtres, baies, lucarnes,...) et les volumétries bâties (toitures terrasse, toitures courbes,...).

Ces dérogations ne sont possible qu'à condition que le projet :

- justifie d'une démarche globale intégrant une réflexion à la fois sur la volumétrie, les matériaux, l'isolation, le positionnement des ouvertures, la protection d'ombres portées de constructions voisines,
 - démontre une recherche et une qualité d'intégration dans le paysage et avec les constructions voisines.
- Les extensions et annexes devront être en harmonie avec la construction principale.
 - L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, brique creuse,...).

a- Façades et ouvertures

- La teinte des façades devra s'harmoniser avec l'environnement.
- Les bardages bois ou en matériaux composites ne sont autorisés que sous réserve de présenter une bonne intégration dans l'environnement bâti : ils seront de préférence de teinte naturelle ou peints suivant des teintes en harmonie avec l'ambiance chromatique de la rue. Le choix des couleurs doit concourir à animer les façades et alléger les volumes.
- Les façades sur rue en pierre de taille apparente ou en parement pierre ne doivent pas être enduites, bardées ou isolées par l'extérieur, hors pignons.

- Les façades de bâti en terre doivent être préservées. Leur restauration doit être réalisée dans les règles de l'art. On s'appuiera sur le document technique du PNR des Marais du Cotentin et du Bessin : « *Restaurer son bâti en terre* ».
- Les réhabilitations devront respecter le rythme des ouvertures de la construction initiale et ne pas dénaturer la qualité de la façade.
- Pour les devantures commerciales, on évitera les éléments en saillie sur le domaine public. Les rideaux métalliques des devantures commerciales doivent être fixés à l'intérieur de la baie. On préférera les rideaux métalliques à maille plutôt que les rideaux pleins.
- Les coffres de volets roulant ne doivent pas être installés en saillie de la façade.
- Dans le secteur UAcv :
 - l'isolation thermique extérieure est interdite sur les façades sur rue, hors pignons,
 - les ouvertures de type vitrines commerciales doivent être conservées dans leur forme et leurs dimensions.
- Dispositions particulières au bâti de la reconstruction à La Haye :
 - Le dessin des façades doit être préservé, notamment les éléments tels que corniches, bandeaux et encadrements, ainsi que les jeux de matériaux.
 - De nouveaux accès aux logements peuvent être créés par les cours arrière, par la démolition d'annexes et la création d'escaliers et coursives extérieures.

b- Toitures

- Les toitures en pente du corps principal des constructions à usage d'habitation devront présenter une pente minimum de 40° comptés à partir de l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour les extensions d'habitations dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone et pour les appentis.
- Dans le secteur UAcv, les toitures terrasse ne sont admises que pour l'adjonction de petits volumes extérieurs en rez-de-chaussée, de préférence sur les arrières de la construction par rapport à la rue.
- Les couvertures en pente des habitations et de leurs annexes doivent être réalisées en ardoises naturelles (ou fibro ardoises) ou en matériaux d'aspect, de taille et de teinte similaires à l'ardoise ou à la tuile. Le zinc et le bac acier sont autorisés pour les annexes aux habitations et les autres constructions, à condition de présenter une teinte en harmonie avec l'environnement.
- Les toitures terrasse sont autorisées si la conception architecturale du bâtiment le justifie et sous réserve d'une bonne intégration au relief et à l'environnement.
- En cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments couverts en d'autres matériaux, la couverture peut être exécutée en reprenant des matériaux similaires à ceux d'origine, à l'exception de la tôle ondulée.
- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, à condition de s'intégrer dans leur environnement.

2) Prescriptions applicables aux éléments repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme :

- éléments de patrimoine bâti principaux,
- éléments de petit patrimoine,
- murs traditionnels,
- espaces boisés/parcs/vergers
- haies,
- arbres remarquables,
- alignements d'arbres.

Pour la protection de ces éléments, on doit se référer aux dispositions générales du règlement.

3) Obligations en matière de performance énergétique :

- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, le demandeur doit démontrer l'optimisation de l'ensoleillement des constructions dans la conception des aménagements : simulation des ombres portées des constructions, orientations favorable des voies,...,
- Les nouvelles constructions doivent être implantées de telle manière que les façades des bâtiments existants sur les parcelles voisines et orientées au sud (+ ou - 45°) soient le moins possible masquées.
- La volumétrie des constructions doit être la plus simple possible pour éviter les déperditions de chaleur.
- Pour les constructions nouvelles, la couverture des besoins en énergie par une source d'énergie renouvelable est fortement encouragée.

Article 3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1) Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

- Les surfaces imperméabilisées doivent être réduites au maximum en évitant toute imperméabilisation non nécessaire et en utilisant autant que possible des revêtements de sol poreux.

2) Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantation, d'aires de jeux et de loisirs

- Dans les nouveaux groupes d'habitations, un espace libre collectif devra être aménagé de façon à valoriser le cadre de vie de l'opération. Il ne devra pas être constitué d'espaces résiduels dispersés et devra être perméable autant que possible.

Article 4- Stationnement

Se référer aux dispositions générales.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

Se référer aux dispositions générales.

ZONE URBAINE A DOMINANTE D'HABITAT RECENT

UB

Caractère de la zone

La zone UB comprend les secteurs urbanisés principalement autour des centres anciens ou en continuité de noyaux d'habitat anciens, où les équipements publics ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UB est équipée en voies et réseaux. Elle est partiellement desservie par un réseau d'assainissement collectif.

Elle se caractérise par un bâti moins dense que celui de la zone UA, et à l'architecture globalement standardisée.

La zone UB a vocation à évoluer par densification de son tissu urbain, à accueillir tous types de constructions (logements, activités, équipements) compatibles avec la proximité d'habitations.

Elle comprend :

- un secteur **UBL** où s'appliquent les dispositions du code de l'urbanisme relatives à l'application de la loi littoral.
- un secteur **UBLcoll** où la construction de nouvelles habitations ne peut être autorisée que si elles peuvent se raccorder à un réseau d'assainissement collectif.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article 1- Usages, affectation des sols, constructions, installations et activités interdits

Les occupations et utilisations du sol qui ne correspondent pas aux besoins des espaces urbains, notamment :

- les installations classées pour la protection de l'environnement, dont la présence ne se justifie pas à proximité de l'habitat ou qui sont incompatibles avec celle-ci ;
- les dépôts non couverts qui portent atteinte au paysage urbain et à la sécurité des riverains (ferrailles, matériaux, déchets solides, dépôts de véhicules désaffectés,...) ;
- le stationnement des résidences mobiles et de caravanes, à l'exception de l'installation d'une caravane sur le terrain bâti de son propriétaire ;
- les constructions et installations industrielles ou agricoles,
- les éoliennes de plus de 12 mètres.

Certains usages, affectation des sols, constructions et activités peuvent être interdits dans les secteurs soumis à des risques et nuisances identifiés au plan annexe au règlement graphique. Se référer pour cela aux règles édictées dans les dispositions générales du règlement.

Sur les communes concernées par les dispositions de la loi littoral (secteurs indicés « L »), les dispositions générales du présent règlement précisent les règles particulières applicables à ces secteurs.

Article 2 - Usages, affectation des sols, constructions et activités soumis à conditions

- Les usages, affectation des sols, constructions et activités ne doivent pas présenter de danger, ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.
- Les occupations et utilisations du sol admises doivent être compatibles avec les principes exposés dans le document **« orientations d'aménagement et de programmation »** en terme de composition, de programme et d'échéancier d'aménagement.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont admis s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.
- Les équipements techniques liés aux réseaux de transport ou de distribution d'énergie ou d'eau à condition de présenter une intégration soignée à l'environnement.
- Dans le secteur UBLColl, la construction de nouvelles habitations ne peut être autorisée que si elles peuvent se raccorder à un réseau d'assainissement collectif.

Certains usages, affectation des sols, constructions et activités peuvent être soumises à des conditions particulières dans les secteurs soumis à des risques et nuisances identifiés au règlement graphique. Se référer pour cela aux règles édictées dans les dispositions générales du règlement.

Article 3- Mixité sociale et fonctionnelle

- Dans les secteurs délimités au règlement graphique comme étant soumis à **orientation d'aménagement et de programmation (OAP) spatialisée**, le programme de logement devra respecter les prescriptions définies aux OAP spatialisées, et notamment rechercher à atteindre le nombre de logements à réaliser.
- Un plan d'aménagement d'ensemble est exigé sur certaines OAP spatialisées. Ce plan d'aménagement d'ensemble devra être fourni au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme. Il doit garantir que, dans le cas d'un aménagement en plusieurs tranches, la configuration et les caractéristiques de la première tranche ne compromette pas et/ou ne rende pas plus onéreux ou techniquement plus difficile l'aménagement du reste de la zone, tel que prévu **aux « orientations d'aménagement et de programmation »**.
Le plan d'aménagement d'ensemble doit également garantir l'équilibre des densités bâties au sein de l'ensemble de l'opération.
Le plan d'aménagement d'ensemble pourra être actualisé lors du lancement de la réalisation de chaque tranche d'aménagement.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 1- Volumétrie et implantation des constructions

- Les constructions doivent s'adapter au relief, en accord avec le caractère traditionnel des constructions existantes.
- Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie et des terrains voisins.

1) Hauteur des constructions

a- Dispositions générales :

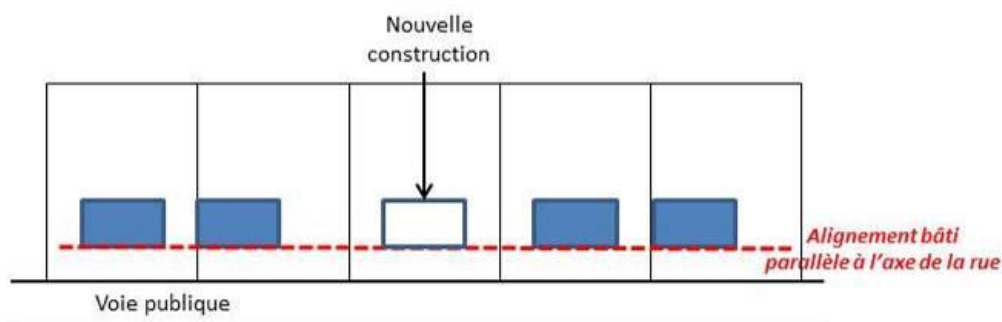
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser R+1+comble (ou R+1+attique) soit 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 11 m de hauteur totale.
- La hauteur des annexes dissociées de l'habitation ne doit pas dépasser 3,5 mètres à l'égout du toit et 5 m de hauteur totale.
- La hauteur totale des autres constructions (équipements, bâtiments d'activités,...) est limitée à 12 mètres au faîtage.

b- Dispositions particulières :

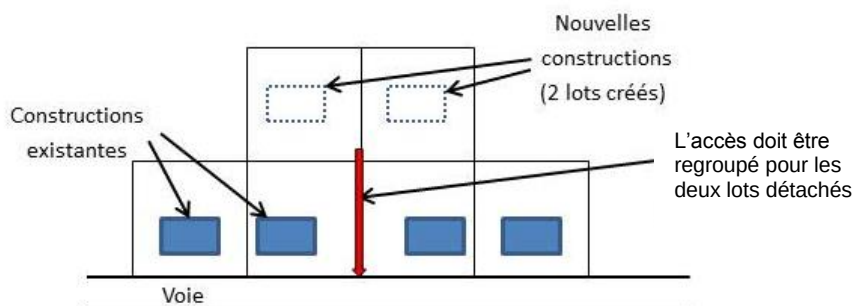
- Les hauteurs maximales peuvent être dépassées :
 - lorsqu'elle est justifiée par des impératifs techniques liés à la nature de l'activité ou du bâtiment,
 - pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit,
 - pour des installations liées à la production d'énergie renouvelable (hors éoliennes),
 - pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau,...).
- Une hauteur supérieure à celles définies au présent article peut être admise jusqu'à une hauteur équivalente à un bâtiment contigu.
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
 - ➔ Aux édifices du culte et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - ➔ en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,
 - ➔ en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

2) Implantation des constructions

- Dans les rues présentant un ordonnancement des façades sur une même ligne parallèle à l'axe de la voie, l'implantation des nouvelles constructions devra prolonger cette continuité bâtie.



- En l'absence de ligne bâtie dominante, toute construction nouvelle peut être implantée soit à l'alignement, soit en retrait par rapport à l'alignement de la voie.
- Les constructions à usage d'habitation **peuvent** s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives aboutissant à la principale voie desservant la parcelle.
- Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 1 m.
- Dans le cas de constructions réalisées à l'arrière d'une rangée de constructions existantes le long d'une voie, les divisions parcellaires contiguës visant à détacher plus d'un terrain à bâtir devront regrouper leurs accès en un seul point sur la voie d'accès commune, et devront recueillir l'accord du service gestionnaire de la voie.



Article 2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Les projets doivent présenter une bonne intégration dans leur environnement par la qualité et l'harmonie de leur aspect, le rythme des ouvertures et la coloration des façades, l'intégration au site et à l'architecture locale.

1) Caractéristiques architecturales

- Pour des démarches relevant d'une architecture contemporaine et/ou d'une démarche environnementale et énergétique poussée, on pourra admettre d'autres matériaux que ceux définis aux a- et b- du présent article :

- en toiture : vitrages, zinc, matériaux translucides, toitures végétales, panneaux solaires
- en façades : bardages, notamment pour les isolations thermiques extérieures

On pourra également admettre des positionnements et dimensions différentes de celles définies au présent article pour les ouvertures (fenêtres, baies, lucarnes,...) et les volumétries bâties (toitures terrasse, toitures courbes,...).

Ces dérogations ne sont possible qu'à condition que le projet :

- justifie d'une démarche globale intégrant une réflexion à la fois sur la volumétrie, les matériaux, l'isolation, le positionnement des ouvertures, la protection d'ombres portées de constructions voisines,
 - démontre une recherche et une qualité d'intégration dans le paysage et avec les constructions voisines.
- Les extensions et annexes devront être en harmonie avec la construction principale.
 - L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, brique creuse,...).

a- Façades et ouvertures

- La teinte des façades devra s'harmoniser avec l'environnement.
- Les bardages bois ou en matériaux composites ne sont autorisés que sous réserve de présenter une bonne intégration dans l'environnement bâti : ils seront de préférence de teinte naturelle ou peints suivant des teintes en harmonie avec l'ambiance chromatique de la rue. Le choix des couleurs doit concourir à animer les façades et alléger les volumes.
- Les façades sur rue en pierre de taille apparente ou en parement pierre ne doivent pas être enduites, bardées ou isolées par l'extérieur (hors pignons).
- Les façades de bâti en terre doivent être préservées. Leur restauration doit être réalisée dans les règles de l'art. On s'appuiera sur le document technique du PNR des Marais du Cotentin et du Bessin : « Restaurer son bâti en terre ».
- Les réhabilitations devront respecter le rythme des ouvertures de la construction initiale et ne pas dénaturer la qualité de la façade.
- Les coffres de volets roulant ne doivent pas être installés en saillie de la façade.

b- Toitures

- Les toitures en pente du corps principal des constructions à usage d'habitation devront présenter une pente minimum de 40° comptés à partir de l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour les extensions d'habitations dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone et pour les appentis.

- Les couvertures en pente des habitations doivent être réalisées en ardoises naturelles (ou fibro ardoises), en tuiles ou en matériaux d'aspect, de taille et de teinte similaires à l'ardoise ou à la tuile. Pour les autres constructions et annexes, on doit employer en toiture soit un matériau d'aspect similaire à celui utilisé pour l'habitation, soit des matériaux de teinte sombre (bac acier, zinc, bardeaux d'asphalte,...), à condition de présenter une teinte en harmonie avec l'environnement.
- Les toitures terrasse sont autorisées si la conception architecturale du bâtiment le justifie et sous réserve d'une bonne intégration au relief et à l'environnement.
- En cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments couverts en d'autres matériaux, la couverture peut être exécutée en reprenant des matériaux similaires à ceux d'origine, à l'exception de la tôle ondulée.
- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, à condition de s'intégrer dans leur environnement.

2) Prescriptions applicables aux éléments repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme :

- éléments de patrimoine bâti principaux,
- éléments de petit patrimoine,
- murs traditionnels,
- espaces boisés/parcs/vergers
- haies,
- arbres remarquables,
- alignements d'arbres.

Pour la protection de ces éléments, on doit se référer aux dispositions générales du règlement.

3) Obligations en matière de performance énergétique :

- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, le demandeur doit démontrer l'optimisation de l'ensoleillement des constructions dans la conception des aménagements : simulation des ombres portées des constructions, orientations favorable des voies,...,
- Les nouvelles constructions doivent être implantées de telle manière que les façades des bâtiments existants sur les parcelles voisines et orientées au sud (+ ou - 45°) soient le moins possible masquées.
- La volumétrie des constructions doit être la plus simple possible pour éviter les déperditions de chaleur.
- Pour les constructions nouvelles, la couverture des besoins en énergie par une source d'énergie renouvelable est fortement encouragée.

Article 3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1) Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

- Les surfaces imperméabilisées doivent être réduites au maximum en évitant toute imperméabilisation non nécessaire et en utilisant autant que possible des revêtements de sol poreux.
- Au moins 25% de la superficie de l'unité foncière devra être conservée en pleine terre (jardin planté ou engazonné). Les surfaces en toitures végétalisées et espaces de stationnement perméables sont également intégrées, pour 50% de leur superficie, dans cette part. En deçà de 400 m² ne feront l'objet d'aucune obligation en la matière.

2) Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantation, d'aires de jeux et de loisirs

- Dans les nouveaux groupes d'habitations, un espace libre collectif devra être aménagé de façon à valoriser le cadre de vie de l'opération.

Article 4- Stationnement

Se référer aux dispositions générales.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

Se référer aux dispositions générales.

ZONE URBAINE D'ACTIVITES

UZ

Caractère de la zone

La zone UZ comprend les principales zones économiques ou commerciales du territoire, équipées en voies et réseaux. Elle comprend les zones économiques et commerciales de l'agglomération de La Haye, ainsi qu'une entreprise à Glatigny.

Cette zone a vocation à permettre le développement des activités économiques et l'accueil de nouvelles entreprises sur des terrains présentant encore un potentiel d'implantation.

La zone UZ comprend :

- un secteur **UZL** où s'appliquent les dispositions du code de l'urbanisme relatives à l'application de la loi littoral.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article 1- Usages, affectation des sols, constructions, installations et activités interdits

- Tous les usages, affectations des sols, constructions et activités sont interdits à l'exception de ceux visés à l'article 2 et des équipements d'intérêt collectif et/ou nécessaires à un service public.

Certains usages, affectation des sols, constructions et activités peuvent être interdits dans les secteurs soumis à des risques et nuisances identifiés au plan annexe au règlement graphique. Se référer pour cela aux règles édictées dans les dispositions générales du règlement.

Sur les communes concernées par les dispositions de la loi littoral (secteurs indicés « L »), les dispositions générales du présent règlement précisent les règles particulières applicables à ces secteurs.

Article 2 - Usages, affectation des sols, constructions et activités soumis à conditions

- Les commerces et activités de services à condition qu'ils répondent à un besoin de proximité
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire à condition de présenter une intégration paysagère soignée
- Les habitations sont admises sous réserve :
 - qu'elles soient nécessaires à la direction ou à la surveillance des établissements,
 - et qu'elles soient intégrées au volume des bâtiments d'activités,
 - et que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 150 m².
- L'extension des habitations existantes, dans une limite de +30% d'emprise au sol,
- Les nouveaux dépôts non couverts (ferrailles, matériaux, dépôts de véhicules désaffectés,...), uniquement dans le cadre d'activités professionnelles spécifiques (garage, casse automobile,...) et à condition de prévoir des accompagnements paysagers permettant de limiter l'impact visuel des installations.
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone. Les merlons de terre sont autorisés uniquement lorsqu'ils permettent de se protéger des nuisances (routes départementales à trafic important, proximité d'entrepôts,...), ou de protéger les habitations voisines des nuisances produites par des activités dans la zone.
- Les équipements techniques liés aux réseaux de transport ou de distribution d'énergie ou d'eau à condition de présenter une intégration soignée à l'environnement.

Certains usages, affectation des sols, constructions et activités peuvent être soumises à des conditions particulières dans les secteurs soumis à des risques et nuisances identifiés au règlement graphique. Se référer pour cela aux règles édictées dans les dispositions générales du règlement.

Uniquement à l'intérieur de la trame « carrières » définie au règlement graphique :

- Les usages, affectations des sols, constructions et activités nécessaires aux carrières,
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 1- Volumétrie et implantation des constructions

- Les constructions doivent s'adapter au relief.
- Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie et des terrains voisins.

1) Hauteur des constructions

a- Dispositions générales :

- La hauteur totale des constructions ne doit pas dépasser 12 m au faîtage.

b- Dispositions particulières :

- Les hauteurs maximales peuvent être dépassées :
 - lorsqu'elle est justifiée par des impératifs techniques liés à la nature de l'activité ou du bâtiment (installations de carrières,...),
 - pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit,
 - pour des installations liées à la production d'énergie renouvelable,
 - pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau,...).
- Une hauteur supérieure à celles définies au présent article peut être admise jusqu'à une hauteur équivalente à un bâtiment contigu.
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
 - ➔ aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - ➔ en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,
 - ➔ en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

2) Implantation des constructions :

a- Par rapport aux voies et emprises publiques :

- Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait de
 - 20 mètres minimum par rapport à l'alignement de la RD 900,
 - 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies.
- Toutefois l'extension des constructions existantes ne respectant pas cette règle de recul est admise, à condition de ne pas réduire le recul existant.

b- Par rapport aux limites séparatives :

- Les constructions **peuvent** s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives aboutissant à la principale voie desservant la parcelle.
- Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 3 m.
- Des implantations différentes peuvent être admises pour :
 - des raisons de sécurité,
 - tenir compte d'une topographie particulière (talus,...),
 - assurer une meilleure continuité avec les constructions voisines,
 - les constructions annexes et les équipements techniques de type abribus, transformateurs électriques,...
 - étendre une habitation existante,
 - des démarches bioclimatiques justifiées et globales.

Article 2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1) Caractéristiques architecturales

- Les projets doivent présenter une bonne intégration dans leur environnement par la qualité et l'harmonie de leur aspect, la coloration des façades et l'intégration au site.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, brique creuse,...).

a- Façades et ouvertures

- La teinte des façades doit s'harmoniser avec l'environnement bâti et les paysages.
- Les extensions et annexes devront être en harmonie avec la construction principale.

b- Toitures

- On ne doit pas employer de matériaux de teinte vive ou criarde.
- Les bardeaux d'asphalte et le bac acier sont autorisés à condition de présenter une teinte sombre.

2) Prescriptions applicables aux éléments repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme :

- éléments de patrimoine bâti principaux,
- éléments de petit patrimoine,
- murs traditionnels,
- espaces boisés/parcs/vergers
- haies,
- arbres remarquables,
- alignements d'arbres.

Pour la protection de ces éléments, on doit se référer aux dispositions générales du règlement.

3) Obligations en matière de performance énergétique :

- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, le demandeur doit démontrer l'optimisation de l'ensoleillement des constructions dans la conception des aménagements : simulation des ombres portées des constructions, orientations favorable des voies,...,
- Les nouvelles constructions doivent être implantées de telle manière que les façades des bâtiments existants sur les parcelles voisines et orientées au sud (+ ou - 45°) soient le moins possible masquées.
- La volumétrie des constructions doit être la plus simple possible pour éviter les déperditions de chaleur.
- Pour les constructions nouvelles, la couverture des besoins en énergie par une source d'énergie renouvelable est fortement encouragée.

Article 3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1) Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

- Les surfaces imperméabilisées doivent être réduites au maximum en évitant toute imperméabilisation non nécessaire et en utilisant autant que possible des revêtements de sol poreux.

Article 4- Stationnement

Se référer aux dispositions générales.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

Se référer aux dispositions générales.

IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE A URBANISER, OUVERTURE IMMEDIATE

1AU

Caractère de la zone

La zone 1AU comprend les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. La zone est desservie par des équipements de façon suffisante pour pouvoir être urbanisée immédiatement.

La zone 1AU comprend 3 secteurs :

- **1AUh** : secteur à vocation principale d'habitat,
- **1AUhL** où s'appliquent les dispositions du code de l'urbanisme relatives à l'application de la loi littoral.
- **1AUz** : secteur à vocation d'accueil d'activités économiques,

La zone est immédiatement constructible sous réserve du respect des dispositions réglementaires applicables dans la zone et de la compatibilité du projet avec les principes d'aménagement et de programmation définis dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLUi.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article 1- Usages, affectation des sols, constructions, installations et activités interdits

- Tous les usages, affectations des sols, constructions et activités sont interdits à l'exception de ceux visés à l'article 2 et des équipements d'intérêt collectif et/ou nécessaires à un service public.

Certains usages, affectation des sols, constructions et activités peuvent être interdits dans les secteurs soumis à des risques et nuisances identifiés au plan annexe au règlement graphique. Se référer pour cela aux règles édictées dans les dispositions générales du règlement.

Sur les communes concernées par les dispositions de la loi littoral (secteurs indicés « L »), les dispositions générales du présent règlement précisent les règles particulières applicables à ces secteurs.

Article 2 - Usages, affectation des sols, constructions et activités soumis à conditions

- Les occupations et utilisations du sol admises doivent être compatibles avec les principes exposés dans le document **« orientations d'aménagement et de programmation »** en terme de composition, de programme et d'échéancier d'aménagement.
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone. Les merlons de terre sont autorisés uniquement lorsqu'ils permettent de se protéger des nuisances (routes départementales à trafic important, proximité d'entrepôts,...), ou de protéger les habitations voisines des nuisances produites par des activités dans la zone.
- Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable, à l'exception des installations photovoltaïques au sol et des éoliennes de plus de 12 mètres.
- Les équipements techniques liés aux réseaux de transport ou de distribution d'énergie ou d'eau à condition de présenter une intégration soignée à l'environnement.

Certains usages, affectation des sols, constructions et activités peuvent être soumises à des conditions particulières dans les secteurs soumis à des risques et nuisances identifiés au règlement graphique. Se référer pour cela aux règles édictées dans les dispositions générales du règlement.

Dans les secteurs 1AUh et 1AUhL :

- les constructions à vocation d'habitat et leurs annexes, réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble,
- les commerces et activités de service, les bureaux et entrepôts constituant des activités de proximité, à condition de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.

Dans le secteur 1AUz :

- Les commerces et activités de services à condition qu'ils répondent à un besoin de proximité
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire à condition de présenter une intégration paysagère soignée
- Les habitations sont admises sous réserve :
 - qu'elles soient nécessaires à la direction ou à la surveillance des établissements,
 - et qu'elles soient intégrées au volume des bâtiments d'activités,
 - et que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 150 m².
- les dépôts non couverts (ferrailles, matériaux, dépôts de véhicules désaffectés,...), uniquement dans le cadre d'activités professionnelles spécifiques (garage, casse automobile,...) et à condition de prévoir des accompagnements paysagers permettant de limiter l'impact visuel des installations.

Article 3- Mixité sociale et fonctionnelle

- Dans les secteurs délimités au règlement graphique comme étant soumis à **orientation d'aménagement et de programmation (OAP) spatialisée**, le programme de logement devra respecter les prescriptions définies aux OAP spatialisées, et notamment rechercher à atteindre le nombre de logements à réaliser.
- Un plan d'aménagement d'ensemble est exigé sur certaines OAP spatialisées. Ce plan d'aménagement d'ensemble devra être fourni au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme. Il doit garantir que, dans le cas d'un aménagement en plusieurs tranches, la configuration et les caractéristiques de la première tranche ne compromette pas et/ou ne rende pas plus onéreux ou techniquement plus difficile l'aménagement du reste de la zone, tel que prévu **aux « orientations d'aménagement et de programmation »**.
Le plan d'aménagement d'ensemble doit également garantir l'équilibre des densités bâties au sein de l'ensemble de l'opération.
Le plan d'aménagement d'ensemble pourra être actualisé lors du lancement de la réalisation de chaque tranche d'aménagement.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 1- Volumétrie et implantation des constructions

- Les constructions doivent s'adapter au relief.
- Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie et des terrains voisins.

1) Hauteur des constructions

a- Dans le secteur 1AUz :

- La hauteur totale des constructions ne doit pas dépasser 12 m au faîtage.

b- Dans les secteurs 1AUh et 1AUhL :

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser R+1+comble (ou R+1+attique) soit 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 11 m de hauteur totale.
- La hauteur des annexes dissociées de l'habitation ne doit pas dépasser 3,5 mètres à l'égout du toit et 5 m de hauteur totale.
- La hauteur totale des autres constructions (équipements, bâtiments d'activités,...) est limitée à 12 mètres au faîtage.

c- Dispositions communes aux secteurs 1AUh, 1AUhL et 1AUz :

- Les hauteurs maximales peuvent être dépassées :
 - lorsqu'elle est justifiée par des impératifs techniques liés à la nature de l'activité ou du bâtiment,
 - pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit,
 - pour des installations liées à la production d'énergie renouvelable (hors éoliennes),
 - pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau,...).
- Une hauteur supérieure à celles définies au présent article peut être admise jusqu'à une hauteur équivalente à un bâtiment contigu.
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
 - ➞ aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - ➞ en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,
 - ➞ en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

2) Implantation des constructions

a- Dans le secteur 1AUz :

➔ Par rapport aux voies et emprises publiques :

- Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait de
 - 20 mètres minimum par rapport à l'alignement de la RD 900,
 - 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies.
- Toutefois l'extension des constructions existantes ne respectant pas cette règle de recul est admise, à condition de ne pas réduire le recul existant.
- **L'orientation d'aménagement et de programmation spatialisée** n°47 précise des principes d'aménagement en réponse aux dispositions des articles L.111-6 et L.111-7 du code de l'urbanisme. Voir également l'étude intégrée à l'annexe 4 du rapport de présentation du PLUi.

➔ Par rapport aux limites séparatives :

- Les constructions **peuvent** s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives aboutissant à la principale voie desservant la parcelle.
- Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 3 m.

b- Dans les secteurs 1AUh et 1AUhL :

- Toute construction nouvelle peut être implantée soit à l'alignement, soit en retrait par rapport à l'alignement de la voie.
- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les rues devront présenter un alignement des façades sur un même axe parallèle à la rue, sauf dans le cas d'un parti urbanistique justifié par l'application de principes bioclimatiques.
- Les constructions à usage d'habitation **peuvent** s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives aboutissant à la principale voie desservant la parcelle.
- Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 1 m.

c- Dispositions particulières communes aux secteurs 1AUh, 1AUhL et 1AUz :

- Des implantations différentes peuvent être admises pour :
 - des raisons de sécurité,
 - tenir compte d'une topographie particulière (talus,...),
 - assurer une meilleure continuité avec les constructions voisines,
 - les constructions annexes et les équipements techniques de type abribus, transformateurs électriques,...
 - étendre une habitation existante,
 - des démarches bioclimatiques justifiées et globales.

Article 2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1) Caractéristiques architecturales

- Les projets doivent présenter une bonne intégration dans leur environnement par la qualité et l'harmonie de leur aspect, le rythme des ouvertures et la coloration des façades, l'intégration au site et à l'architecture locale.
- **L'orientation d'aménagement et de programmation spatialisée** n°47 précise des principes d'aménagement en réponse aux dispositions des articles L.111-6 et L.111-7 du code de l'urbanisme. Voir également l'étude intégrée à l'annexe 4 du rapport de présentation du PLUi.
- Les extensions et annexes devront être en harmonie avec la construction principale.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, brique creuse,...).

a- Dans les secteurs 1AUh et 1AUhL :

- Les annexes aux habitations doivent être en harmonie avec la construction principale.
- Pour des démarches relevant d'une architecture contemporaine et/ou d'une démarche environnementale et énergétique poussée, on pourra admettre d'autres matériaux que ceux définis au présent article :

- en toiture : vitrages, zinc, matériaux translucides, toitures végétales, panneaux solaires

- en façades : bardages, notamment pour les isolations thermiques extérieures

On pourra également admettre des positionnements et dimensions différentes de celles définies au présent article pour les ouvertures (fenêtres, baies, lucarnes,...) et les volumétries bâties (toitures terrasse, toitures courbes,...).

Ces dérogations ne sont possible qu'à condition que le projet :

- justifie d'une démarche globale intégrant une réflexion à la fois sur la volumétrie, les matériaux, l'isolation, le positionnement des ouvertures, la protection d'ombres portées de constructions voisines,
- démontre une recherche et une qualité d'intégration dans le paysage et avec les constructions voisines.

➔ Façades et ouvertures

- La teinte des façades devra s'harmoniser avec l'environnement.
- Les bardages bois ou en matériaux composites ne sont autorisés que sous réserve de présenter une bonne intégration dans l'environnement bâti : ils seront de préférence de teinte naturelle ou peints suivant des teintes en harmonie avec l'ambiance chromatique de la rue. Le choix des couleurs doit concourir à animer les façades et alléger les volumes.

➔ Toitures

- Les toitures en pente du corps principal des constructions à usage d'habitation devront présenter une pente minimum de 40° comptés à partir de l'horizontale.
- Les couvertures en pente des habitations doivent être réalisées en ardoises naturelles (ou fibro ardoises), en tuiles ou en matériaux d'aspect, de taille et de teinte similaires à l'ardoise ou à la tuile. Pour les autres constructions et annexes, on doit employer en toiture soit un matériau d'aspect similaire à celui utilisé pour l'habitation, soit des matériaux de teinte sombre (bac acier, bardeaux d'asphalte, zinc,...), à condition de présenter une teinte en harmonie avec l'environnement.
- Les toitures terrasse sont autorisées si la conception architecturale du bâtiment le justifie et sous réserve d'une bonne intégration au relief et à l'environnement.
- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, à condition de s'intégrer dans leur environnement.

b- Dans le secteur 1AUz :

→ Façades et ouvertures

- La teinte des façades doit s'harmoniser avec l'environnement bâti et les paysages.
- Les extensions et annexes devront être en harmonie avec la construction principale.

→ Toitures

- On ne doit pas employer de matériaux de teinte vive ou criarde.
- Les bardeaux d'asphalte et le bac acier sont autorisés à condition de présenter une teinte sombre.

2) Prescriptions applicables aux éléments repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme :

- éléments de patrimoine bâti principaux,
- éléments de petit patrimoine,
- murs traditionnels,
- espaces boisés/parcs/vergers
- haies,
- arbres remarquables,
- alignements d'arbres.

Pour la protection de ces éléments, on doit se référer aux dispositions générales du règlement.

3) Obligations en matière de performance énergétique :

- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, le demandeur doit démontrer l'optimisation de l'ensoleillement des constructions dans la conception des aménagements : simulation des ombres portées des constructions, orientations favorable des voies,...,
- Les nouvelles constructions doivent être implantées de telle manière que les façades des bâtiments existants sur les parcelles voisines et orientées au sud (+ ou - 45°) soient le moins possible masquées.
- La volumétrie des constructions doit être la plus simple possible pour éviter les déperditions de chaleur.
- Pour les constructions nouvelles, la couverture des besoins en énergie par une source d'énergie renouvelable est fortement encouragée.

Article 3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1) Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

- Les surfaces imperméabilisées doivent être réduites au maximum en évitant toute imperméabilisation non nécessaire et en utilisant autant que possible des revêtements de sol poreux.
- Dans les secteurs 1AUh et 1AUhL : au moins 25% de la superficie de l'unité foncière devra être conservée en pleine terre (jardin planté ou engazonné). Les surfaces en toitures végétalisées et espaces de stationnement perméables sont également intégrées, pour 50% de leur superficie, dans cette part. En deçà de 400 m² ne feront l'objet d'aucune obligation en la matière.

2) Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantation, d'aires de jeux et de loisirs

- **L'orientation d'aménagement et de programmation spatialisée** n°47 précise des principes d'aménagement en réponse aux dispositions des articles L.111-6 et L.111-7 du code de l'urbanisme. Voir également l'étude intégrée à l'annexe 4 du rapport de présentation du PLUi.
- Dans les secteurs 1AUh et 1AUhL : dans les groupes d'habitations, un espace libre collectif devra être aménagé de façon à valoriser le cadre de vie de l'opération.

Article 4- Stationnement

Se référer aux dispositions générales.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

Se référer aux dispositions générales.

ZONE A URBANISER, OUVERTURE ULTERIEURE

2AU

Caractère de la zone

La zone 2AU n'est pas suffisamment desservie par des équipements pour pouvoir être urbanisée immédiatement. Elle est destinée à être urbanisée à moyen ou long terme.

La zone 2AU n'est constructible qu'après modification ou révision du PLU. Celle-ci aura pour effet de transformer tout ou partie de la zone « 2AU » en zone « 1AU ».

Les aménagements devront être compatibles avec les principes d'aménagement et de programmation définis dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU le cas échéant.

La zone 2AU comprend 2 secteurs :

- **2AUh** : secteur à vocation principale d'habitat,
- **2AUhL** où s'appliquent les dispositions du code de l'urbanisme relatives à l'application de la loi littoral.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article 1- Usages, affectation des sols, constructions, installations et activités interdits

- Tous les usages, affectations des sols, constructions et activités sont interdits à l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Certains usages, affectation des sols, constructions et activités peuvent être interdits dans les secteurs soumis à des risques et nuisances identifiés au plan annexe au règlement graphique. Se référer pour cela aux règles édictées dans les dispositions générales du règlement.

Sur les communes concernées par les dispositions de la loi littoral (secteurs indicés « L »), les dispositions générales du présent règlement précisent les règles particulières applicables à ces secteurs.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- 1) Prescriptions applicables aux éléments repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme :
 - éléments de patrimoine bâti principaux,
 - éléments de petit patrimoine,
 - murs traditionnels,
 - espaces boisés/parcs/vergers
 - haies,
 - arbres remarquables,
 - alignements d'arbres.

Pour la protection de ces éléments, on doit se référer aux dispositions générales du règlement.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMENTS RESERVES

Se référer aux dispositions générales.

V- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE AGRICOLE

A

Caractère de la zone

La zone A comprend les secteurs agricoles à protéger en raison de leur valeur agronomique, biologique et économique.

La zone A comprend 4 secteurs :

- **AL** : agricole en secteur littoral.
- **Ap** : agricole au paysage sensible. Ce secteur comprend les espaces compris dans des panoramas remarquables et/ou situés au voisinage d'éléments de patrimoine remarquables. Il comprend également les espaces situés aux franges des marais.
- **ApL** : agricole au paysage sensible en secteur littoral. Ce secteur comprend l'espace rétro-littoral situé à l'arrière des espaces proches du rivage. Il comprend les coupures d'urbanisation au sens de la loi littoral.
- **Ai** : agricole inconstructible pour préserver des possibilités d'évolution ultérieure de l'urbanisation. Ce secteur est délimité autour de certains bourgs de façon à éviter le blocage du développement urbain futur à long terme.

Un indice « L » est précisé sur le contour des communes soumises aux dispositions de la loi littoral (voir chapitre dispositions générales du présent règlement).

La zone A comprend également 3 secteurs de taille et de capacité d'accueil limités définis en application des dispositions de l'article L. 151-13 :

- **Az** : agricole d'activités. Il comprend les artisans et activités de service actuellement présents au sein de la zone agricole et pour lesquels le règlement permet une évolution modérée de leurs activités, en équilibre avec les objectifs de protection des activités agricoles.
- **AzL** : agricole d'activités en secteur littoral.
- **At** : agricole de tourisme. Il comprend les sites d'hébergement touristique actuellement existant sur le territoire et non liés à l'activité agricole, pour lesquels le règlement permet des évolutions modérées, en équilibre avec les objectifs de protection des activités agricoles.
- **AtL** : agricole de tourisme en secteur littoral.
- **Ah** : agricole de hameau. Il comprend les espaces bâtis ne présentant pas de véritable caractère urbain et présentant une capacité d'accueil de nouveaux logements en densification. (Les Hauts vents, La Besnarderie, La Cuirotterie, La Dupinerie, La Sangsurière).

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article 1- Usages, affectation des sols, constructions, installations et activités interdits

- Tous les usages, affectations des sols, constructions et activités sont interdits à l'exception de ceux visés à l'article 2.
- Dans les secteurs Ai : les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles.

Certains usages, affectation des sols, constructions et activités peuvent être interdits dans les secteurs soumis à des risques et nuisances identifiés au plan annexe au règlement graphique. Se référer pour cela aux règles édictées dans les dispositions générales du règlement.

Sur les communes concernées par les dispositions de la loi littoral (secteurs indicés « L »), les dispositions générales du présent règlement précisent les règles particulières applicables à ces secteurs.

Article 2 - Usages, affectation des sols, constructions et activités soumis à conditions

- Les occupations et utilisations du sol admises doivent être compatibles avec les principes exposés dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » en terme de composition, de programme.

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur Ai :

Constructions agricoles
A-Ap-Ah-Az-AzL-At-AtL

- les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation du matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime, sous réserve du respect des dispositions de la loi littoral.

Habitations agricoles et annexes

A-Ap-ApL-Ah-Az-AzL-At-AtL

- Les constructions nouvelles, réhabilitations, extensions et changements d'affectation pour un usage de logement nécessaire à l'exploitation agricole sous réserve du respect des dispositions de la loi littoral et à condition qu'ils soient réalisés à une distance maximale de 100m comptés à partir de l'extrémité des bâtiments existants nécessitant un besoin de présence.

Evolution des habitations non agricoles et annexes

A-Ap-ApL-Ah-Az-AzL-At-AtL

- La réhabilitation et l'extension des constructions à usage d'habitation non liées à une exploitation agricole sous réserve du respect des dispositions de la loi littoral et à condition que dans le cas d'une extension la surface de plancher après extension ne dépasse pas :
 - 150 m² si S est inférieure ou égale à 100 m²
 - 1,5 S si S est supérieure à 100 m².

S étant la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi.

➡ Et que le projet ne crée pas plus d'un logement supplémentaire.

Changements
de destination
**A-Ap-ApL-Ah-
Az-AzL-At-
AtL**

- les annexes (abri de jardin, piscine,...) liées aux habitations, sous réserve du respect des dispositions de la loi littoral et sous réserve d'être limitées à 70 m² d'emprise au sol (excepté pour les piscines) et d'être implantées à moins de 35 m de l'habitation ;
- Le changement de destination de bâtiments existants :
 - pour une vocation d'accueil à la ferme, dans le cadre d'une diversification ayant pour support l'exploitation agricole, à conditions :
 - que le bâtiment soit identifié au règlement graphique en tant que bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination vers une vocation d'accueil à la ferme et sous réserve de l'avis favorable de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers,
 - que le projet participe à la valorisation de l'exploitation agricole.
 - pour un usage d'habitation, d'hébergement hôtelier ou touristique ou de restauration, à conditions :
 - que le bâtiment soit identifié au règlement graphique en tant que bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination vers une vocation d'habitation, d'hébergement hôtelier ou touristique ou de restauration,
 - que la construction soit située à moins de 100 m d'une habitation de tiers, et à plus de 100 m d'un bâtiment agricole en activité, et que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou son développement futur, ou la qualité paysagère du site.
 - que dans le cas d'une habitation, il ne soit créé qu'un seul logement supplémentaire maximum à l'intérieur de la construction identifiée au règlement graphique.
 - et sous réserve de l'avis favorable de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers.
 - Pour un usage de commerce, activités de service ou autres activités du secteur secondaire ou tertiaire à conditions :
 - que le bâtiment soit identifié au règlement graphique en tant que bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination vers une vocation de commerce, activités de service ou autres activités du secteur secondaire ou tertiaire et sous réserve de l'avis favorable de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers.

Dans l'ensemble de la zone, sous réserve du respect des dispositions de la loi littoral:

Équipements
publics et
installations
diverses
**A-Ap-ApL-Ah-
Az-AzL-At-
AtL-Ai**

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics (stations d'épuration,...) à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- les affouillements et exhaussements du sol s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone ;
- les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable (éoliennes, méthanisation agricole, photovoltaïque sur le toit de bâtiments), à l'exception des centrales photovoltaïques au sol ;
- les équipements techniques liés aux réseaux de transport ou de distribution d'énergie ou d'eau à condition de présenter une intégration soignée à l'environnement.

Uniquement dans les secteurs Ah-Az-AzL-At-AtL :

Réhabilitations
et extensions
dans le cadre
d'une
diversification
d'activités
agricoles
principales
**Ah – Az –
AzL-At-AtL**

- Les réhabilitations de bâtiments existants et leurs extensions pour y implanter des activités accessoires à l'exploitation agricole sous réserve du respect des dispositions de la loi littoral et sous réserve que :
 - Les activités soient considérées comme le prolongement de l'activité agricole au sens de l'article L.311-1 du code rural et de la pêche maritime,
 - Les activités s'exercent en complément d'une activité agricole existante dont elle reste l'accessoire ;
- le stationnement de caravanes dans le cadre de camping à la ferme réglementairement autorisé ;

Constructions
dans le cadre
d'une
diversification
d'activités
agricoles
principales
**Ah – Az –
AzL-At-AtL**

- Les constructions nouvelles pour y implanter des activités accessoires à l'exploitation agricole sous réserve du respect des dispositions de la loi littoral et sous réserve que :
 - Les activités soient considérées comme le prolongement de l'activité agricole au sens de l'article L.311-1 du code rural et de la pêche maritime,
 - Les activités s'exercent en complément d'une activité agricole existante dont elle reste l'accessoire,
 - Dans le cas d'une activité d'hébergement touristique complémentaire à une activité agricole, le projet soit réalisé dans le cadre de la valorisation d'un patrimoine bâti ;

Dispositions particulières aux secteurs At-AtL : sont admises, en plus des éléments admis pour l'ensemble de la zone et sous réserve du respect des dispositions de la loi littoral :

Evolution des
hébergements
touristiques
At-AtL

- L'extension et la réhabilitation de bâtiments pour une vocation d'hébergement hôtelier ou touristique, ainsi que la construction de bâtiments annexes et aménagements extérieurs liés à cette activité touristique, dans la limite des éléments autorisés par la loi littoral.
- L'installation de structures légères d'hébergement touristique (roulotte, yourtes, cabanes dans les arbres,...) à condition de préserver le caractère naturel du site, et dans la limite des éléments autorisés par la loi littoral.

Dispositions particulières au secteur Az-AzL : sont admises, en plus des éléments admis pour l'ensemble de la zone et sous réserve du respect des dispositions de la loi littoral :

Autres
activités
Az-AzL

- l'extension et la réhabilitation des constructions à vocation de commerce, activités de service ou autres activités du secteur secondaire ou tertiaire, uniquement pour les activités existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, dans une limite de :
 - +30% de l'emprise au sol totale des constructions existantes sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU,
 - et jusqu'à 400 m² d'emprise au sol,
 - à condition que l'opération ne conduise pas à compromettre le développement futur d'une exploitation agricole,
 - et dans la limite des éléments autorisés par la loi littoral.

Dispositions particulières au secteur Ah : sont admises, en plus des éléments admis pour l'ensemble de la zone :

Nouvelles
constructions
à usage
d'habitation
Ah

- les constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs annexes.

Dispositions particulières au secteur Ap :

- L'ouverture des vues vers les marais doit être préservée et mise en valeur.
- Pour les franges bocagères des marais, le principe de continuité de l'urbanisation sera recherché, excepté lorsqu'il s'agit de constructions, installations et ouvrages destinés à un usage agricole ou à la valorisation touristique et culturelle du marais. Ces projets devront démontrer une qualité d'intégration particulière, à travers la recherche d'un mode d'implantation, l'utilisation de matériaux et couleurs respectant l'identité du site. La fonctionnalité des exploitations agricoles, essentielles à la bonne gestion du marais sera préservée.

Certains usages, affectation des sols, constructions et activités peuvent être soumises à des conditions particulières dans les secteurs soumis à des risques et nuisances identifiés au règlement graphique. Se référer pour cela aux règles édictées dans les dispositions générales du règlement.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 1- Volumétrie et implantation des constructions

- Les constructions doivent s'adapter au relief.
- Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie et des terrains voisins.

1) Hauteur des constructions

a- Dispositions générales :

- La hauteur des habitations ne doit pas dépasser R+1+comble (ou R+1+attique) soit 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 11 m de hauteur totale.
- La hauteur des annexes dissociées de l'habitation ne doit pas dépasser 3,5 mètres à l'égout du toit et 5 m de hauteur totale.
- Dans le secteur Ap, la hauteur des constructions agricoles isolées ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit.
- Dans les secteurs Az, At et Ah, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 3,5 mètres à l'égout du toit et 5 m de hauteur totale.

b- Dispositions particulières :

- Les hauteurs maximales peuvent être dépassées :
 - lorsqu'elle est justifiée par des impératifs techniques liés à la nature de l'activité ou du bâtiment,
 - pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit,
 - pour des installations liées à la production d'énergie renouvelable,
 - pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau,...).
- Une hauteur supérieure à celles définies au présent article peut être admise jusqu'à une hauteur équivalente à un bâtiment contigu.
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
 - Aux édifices du culte et aux équipements d'intérêt collectif et services publics,
 - en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,
 - en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

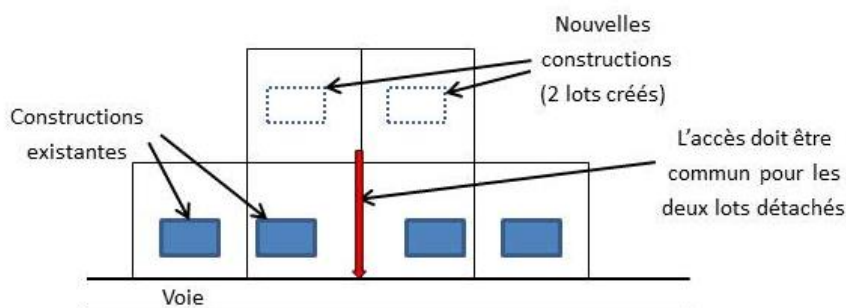
2) Densité des constructions

- Dans l'ensemble de la zone, l'emprise au sol des annexes aux habitations, dissociées de l'habitation, est limitée à 70 m².
- Dans le secteur Az, l'extension des bâtiments d'activité est limitée à +30% de l'emprise au sol existante et jusqu'à 400 m² d'emprise au sol totale.
- Dans les secteurs At et Ah, l'emprise au sol totale des constructions ne devra pas excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.

3) Implantation des constructions

a- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance d'au moins :
 - ➡ 75 m par rapport à l'axe des RD900 et RD650, excepté pour les occupations et utilisations du sol suivantes - dans ce cas le recul minimum est porté à 35 m :
 - 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.
- Pour les autres voies, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance par rapport à l'alignement de la voie d'au moins :
 - ➡ 10 m pour les autres routes départementales,
 - ➡ 5 m pour les autres voies.
- Dans le secteur Ah, dans le cas de constructions réalisées à l'arrière d'une rangée de constructions existantes le long d'une voie, les divisions parcellaires contiguës visant à détacher plus d'un terrain à bâtir devront regrouper leurs accès en un seul point sur la voie d'accès commune, et devront recueillir l'accord du service gestionnaire de la voie.



b- Implantation par rapport aux limites séparatives :

- Les constructions **peuvent** s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives aboutissant à la principale voie desservant la parcelle.
- Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 3 mètres.

c- Dispositions particulières :

- Des implantations différentes peuvent être admises pour :
 - des raisons de sécurité,
 - tenir compte d'une topographie particulière (talus,...),
 - assurer une meilleure continuité avec les constructions voisines,
 - les constructions annexes et les équipements techniques de type abribus, transformateurs électriques,...
 - étendre une habitation existante,
 - des démarches bioclimatiques justifiées et globales.

Article 2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Les projets doivent présenter une bonne intégration dans leur environnement par la qualité et l'harmonie de leur aspect, le rythme des ouvertures et la coloration des façades, l'intégration au site et à l'architecture locale.

1) Caractéristiques architecturales

- Pour des démarches relevant d'une architecture contemporaine et/ou d'une démarche environnementale et énergétique poussée, on pourra admettre d'autres matériaux que ceux définis aux a- et b- du présent article :

- en toiture : vitrages, zinc, matériaux translucides, toitures végétales, panneaux solaires

- en façades : bardages, notamment pour les isolations thermiques extérieures

On pourra également admettre des positionnements et dimensions différentes de celles définies au présent article pour les ouvertures (fenêtres, baies, lucarnes,...) et les volumétries bâties (toitures terrasse, toitures courbes,...).

Ces dérogations ne sont possible qu'à condition que le projet :

- justifie d'une démarche globale intégrant une réflexion à la fois sur la volumétrie, les matériaux, l'isolation, le positionnement des ouvertures, la protection d'ombres portées de constructions voisines,
 - démontre une recherche et une qualité d'intégration dans le paysage et avec les constructions voisines.
- Les extensions et annexes devront être en harmonie avec la construction principale.
 - L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, brique creuse,...).

a- Façades et ouvertures

- La teinte des façades devra s'harmoniser avec l'environnement.
- Les bardages bois ou en matériaux composites ne sont autorisés que sous réserve de présenter une bonne intégration dans l'environnement bâti : ils seront de préférence de teinte naturelle ou peints suivant des teintes en harmonie avec l'ambiance chromatique de la rue. Le choix des couleurs doit concourir à animer les façades et alléger les volumes.
- Les façades sur voie publique en pierre de taille apparente ou en parement pierre ne doivent pas être enduites, bardées ou isolées par l'extérieur (hors pignons).
- Les façades de bâti en terre doivent être préservées. Leur restauration doit être réalisée dans les règles de l'art. On s'appuiera sur le document technique du PNR des Marais du Cotentin et du Bessin : « *Restaurer son bâti en terre* ».
- Les réhabilitations devront respecter le rythme des ouvertures de la construction initiale et ne pas dénaturer la qualité de la façade.
- Les coffres de volets roulant ne doivent pas être installés en saillie de la façade.

b- Toitures

- Les toitures en pente du corps principal des constructions à usage d'habitation devront présenter une pente minimum de 40° comptés à partir de l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour les extensions d'habitations dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone et pour les appentis.

- Les couvertures en pente des habitations et de leurs annexes doivent être réalisées en ardoises naturelles (ou fibro ardoises), en tuiles ou en matériaux d'aspect, de taille et de teinte similaires à l'ardoise ou à la tuile. Pour les autres constructions et annexes, on doit employer en toiture soit un matériau d'aspect similaire à celui utilisé pour l'habitation, soit des matériaux de teinte sombre (bac acier, bardeaux d'asphalte, zinc,...), à condition de présenter une teinte en harmonie avec l'environnement.
- Les toitures terrasse sont autorisées si la conception architecturale du bâtiment le justifie et sous réserve d'une bonne intégration au relief et à l'environnement.
- En cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments couverts en d'autres matériaux, la couverture peut être exécutée en reprenant des matériaux similaires à ceux d'origine, à l'exception de la tôle ondulée.
- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, à condition de s'intégrer dans leur environnement.

2) Prescriptions applicables aux éléments repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme :

- éléments de patrimoine bâti principaux,
- éléments de petit patrimoine,
- murs traditionnels,
- espaces boisés/parcs/vergers
- haies,
- arbres remarquables,
- alignements d'arbres.

Pour la protection de ces éléments, on doit se référer aux dispositions générales du règlement.

3) Obligations en matière de performance énergétique :

- Les nouvelles constructions doivent être implantées de telle manière que les façades des bâtiments existants sur les parcelles voisines et orientées au sud (+ ou - 45°) soient le moins possible masquées.
- La volumétrie des constructions doit être la plus simple possible pour éviter les déperditions de chaleur.
- Pour les constructions nouvelles, la couverture des besoins en énergie par une source d'énergie renouvelable est fortement encouragée.

Article 3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1) Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

- Les surfaces imperméabilisées doivent être réduites au maximum en évitant toute imperméabilisation non nécessaire et en utilisant autant que possible des revêtements de sol poreux.

Article 4- Stationnement

Se référer aux dispositions générales.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

Se référer aux dispositions générales.

VI- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE NATURELLE

N

Caractère de la zone

La zone N comprend les secteurs naturels ou forestiers à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, ou de la présence de risques naturels.

La zone N comprend 5 secteurs :

- **NL** : naturel en secteur littoral.
- **Np** : naturel de protection forte. Il correspond aux espaces naturels à protéger en raison de leur richesse biologique, comprenant notamment les marais.
- **NpL** : naturel de protection forte en secteur littoral. Il correspond aux espaces proches du rivage, étendus aux espaces concernés par le risque de submersion marine. Il comprend les espaces remarquables au sens de la loi littoral.
- **Nf** : naturel forestier comprenant les principaux ensembles boisés.
- **Ne** : naturel de protection des périmètres de captage d'eau destinée à la consommation humaine (périmètres immédiat et rapproché).

Un indice « L » est précisé sur le contour des communes soumises aux dispositions de la loi littoral (voir chapitre dispositions générales du présent règlement).

La zone N comprend également 4 secteurs de taille et de capacité d'accueil limités définis en application des dispositions de l'article L. 151-13 :

- **Nz** : secteur naturel d'activités. Il comprend les artisans et activités de service actuellement présents au sein de la zone naturelle et pour lesquels le règlement permet une évolution modérée de leurs activités, en équilibre avec les objectifs de protection des activités agricoles.
- **NzL** : secteur naturel d'activités en secteur littoral. Les deux secteurs concernés sont situés dans les espaces remarquables au sens de la loi littoral.
- **Nt** : secteur naturel de tourisme. Il comprend les sites d'hébergement touristique actuellement existant sur le territoire et non liés à l'activité agricole, pour lesquels le règlement permet des évolutions modérées, en équilibre avec les objectifs de protection des espaces naturels et des activités agricoles.
- **Nlo** : secteur naturel de loisirs et de tourisme. Il comprend les sites de loisirs où des installations légères peuvent être autorisées.

Le domaine public maritime est intégré dans la zone NpL.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article 1- Usages, affectation des sols, constructions, installations et activités interdits

- Tous les usages, affectations des sols, constructions et activités sont interdits à l'exception de ceux visés à l'article 2.

Certains usages, affectation des sols, constructions et activités peuvent être interdits dans les secteurs soumis à des risques et nuisances identifiés au plan annexe au règlement graphique. Se référer pour cela aux règles édictées dans les dispositions générales du règlement.

Sur les communes concernées par les dispositions de la loi littoral (secteurs indicés « L »), les dispositions générales du présent règlement précisent les règles particulières applicables à ces secteurs.

Article 2 - Usages, affectation des sols, constructions et activités soumis à conditions

- Les occupations et utilisations du sol admises doivent être compatibles avec les principes exposés dans le document **« orientations d'aménagement et de programmation »** en terme de composition, de programme.

Dispositions particulières aux secteurs NpL et NzL (espaces remarquables au sens de la loi littoral) : sont admis uniquement et sous réserve des conditions particulières fixées à la loi littoral :

- les aménagements légers suivants, lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :
 - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
 - Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
 - La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques dans une limite de +30% de l'emprise au sol totale des constructions existantes sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU ;
 - A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
 - Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières 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 ;
 - 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 ;
- L'atterrissage des canalisations 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. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages électriques sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental.
- La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux.

Sous réserve de ne pas nuire aux caractères des lieux environnants, au paysage naturel, d'être compatible avec les équipements publics desservant le terrain, sont admis :

Dans l'ensemble de la zone N, sous réserve du respect des dispositions de la loi littoral :

Equipements publics et installations diverses

**N-Np-NpL-NL-
Ne-Nf-Nz-
NzL-Nt-Nlo**

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics (stations d'épuration,...) à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les équipements techniques liés aux réseaux de transport ou de distribution d'énergie ou d'eau à condition de présenter une intégration soignée à l'environnement.

Dans l'ensemble de la zone N, à l'exclusion des secteurs Np et NpL :

Evolution des habitations et annexes

**N-NL-Ne-Nf-
Nz-NzL-Nt-
Nlo**

- La réhabilitation et l'extension des constructions à usage d'habitation sous réserve du respect des dispositions de la loi littoral et à condition que dans le cas d'une extension la surface de plancher après extension ne dépasse pas :
 - 150 m² si S est inférieure ou égale à 100 m²
 - 1,5 S si S est supérieure à 100 m².

S étant la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi.

➡ Et que le projet ne crée pas plus d'un logement supplémentaire.
- les annexes (abri de jardin, piscine,...) liées aux habitations, sous réserve du respect des dispositions de la loi littoral et sous réserve d'être limitées à 70 m² d'emprise au sol (excepté pour les piscines) et d'être implantées à moins de 35 m de l'habitation ;

Changements de destination

**N-NL-Ne-Nf-
Nz-NzL-Nt-
Nlo**

- Le changement de destination de bâtiments existants :
 - pour un usage d'habitation ou d'hébergement touristique, à conditions :
 - que le bâtiment soit identifié au règlement graphique en tant que bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination vers une vocation d'habitation, d'hébergement hôtelier ou touristique ou de restauration,
 - que la construction soit située à moins de 100 m d'une habitation de tiers, et à plus de 100 m d'un bâtiment agricole en activité, et que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou son développement futur, ou la qualité paysagère du site.
 - que dans le cas d'une habitation, il ne soit créé qu'un seul logement supplémentaire maximum à l'intérieur de la construction identifiée au règlement graphique.
 - et sous réserve de l'avis favorable de la Commission Départementale de la Nature des Sites et des Paysages.

Uniquement dans les secteurs Nt, en plus des éléments admis pour l'ensemble de la zone et sous réserve du respect des dispositions de la loi littoral :

Evolution des
hébergements
touristiques
Nt

- L'extension et la réhabilitation de bâtiments pour une vocation d'hébergement hôtelier ou touristique, non liés à une activité agricole, ainsi que la construction de bâtiments annexes et aménagements extérieurs liés à cette activité touristique.
- L'aménagement et l'extension de camping.
- L'installation de structures légères d'hébergement touristique (roulotte, yourtes, cabanes dans les arbres,...) à condition de préserver le caractère naturel du site.
- le stationnement des résidences mobiles et de caravanes, à condition de préserver le caractère naturel du site.

Uniquement dans le secteur Nz (à l'exception du secteur NzL inscrit en espace remarquable au sens de la loi littoral), en plus des éléments admis pour l'ensemble de la zone et sous réserve du respect des dispositions de la loi littoral :

Autres
activités
Nz

- l'extension des constructions à vocation commerce, activités de service ou autres activités du secteur secondaire ou tertiaire, uniquement pour les activités existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, dans une limite de :
 - +30% de l'emprise au sol totale des constructions existantes sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU,
 - et jusqu'à 400 m² d'emprise au sol,
 - et à condition que l'opération ne conduise pas à réduire la distance vis-à-vis d'un bâtiment agricole situé à moins de 100 mètres.

Dispositions particulières au secteur Nf : sont admis, en plus des éléments admis pour l'ensemble de la zone :

Exploitation
forestière
Nf

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière, à condition qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente.

Dispositions particulières au secteur Nlo : sont admis, en plus des éléments admis dans l'ensemble de la zone :

Installations
de loisirs
Nlo

- les réhabilitations, constructions et installations liées aux loisirs et ouvertes au public, à condition de préserver le caractère naturel du site.

Dispositions particulières au secteur Ne :

- Les constructions et installations doivent respecter les dispositions réglementaires définies aux arrêtés de protection des points de captage d'eau potable, annexés au PLUi.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de captages d'eau, lorsqu'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics d'adduction en eau potable.

Certains usages, affectation des sols, constructions et activités peuvent être soumises à des conditions particulières dans les secteurs soumis à des risques et nuisances identifiés au règlement graphique. Se référer pour cela aux règles édictées dans les dispositions générales du règlement.

Dispositions particulières au secteur Np :

- L'ouverture des vues vers les marais doit être préservée et mise en valeur,
- Les aménagements ou extensions du bâti existant dans les marais et sur les monts, nécessaires aux activités qui permettent d'assurer la gestion et l'animation de ces espaces, pourront être envisagées dans le respect de la qualité et de la fonctionnalité écologique de ces espaces et de la sensibilité des paysages. Les projets devront démontrer une qualité d'intégration particulière, à travers la recherche d'un mode d'implantation, l'utilisation de matériaux et couleurs respectant l'identité paysagère du site.
- Les affouillements et exhaussements et travaux nécessaires au maintien ou à la restauration du fonctionnement hydraulique du marais sont admis.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 1- Volumétrie et implantation des constructions

- Les constructions doivent s'adapter au relief.
- Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie et des terrains voisins.

1) Hauteur des constructions

a- Dispositions générales :

- La hauteur des habitations ne doit pas dépasser R+1+comble (ou R+1+attique) soit 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 11 m de hauteur totale.
- La hauteur des annexes dissociées de l'habitation ne doit pas dépasser 3,5 mètres à l'égout du toit et 5 m de hauteur totale.
- Dans les secteurs NpL, Np, Nz, Nt et Nlo, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 3,5 mètres à l'égout du toit et 5 m de hauteur totale.

b- Dispositions particulières :

- Les hauteurs maximales peuvent être dépassées :
 - lorsqu'elle est justifiée par des impératifs techniques liés à la nature de l'activité ou du bâtiment,
 - pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit,
 - pour des installations liées à la production d'énergie renouvelable,
 - pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau,...).
- Une hauteur supérieure à celles définies au présent article peut être admise jusqu'à une hauteur équivalente à un bâtiment contigu.
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
 - ➔ Aux édifices du culte et aux équipements d'intérêt collectif et services publics,
 - ➔ en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,
 - ➔ en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

2) Densité des constructions

- Dans l'ensemble de la zone, l'emprise au sol des annexes aux habitations, dissociées de l'habitation, est limitée à 70 m².
- Dans le secteur Nz (à l'exception du secteur NzL), l'extension des bâtiments d'activité est limitée à +30% de l'emprise au sol existante et jusqu'à 400 m² d'emprise au sol totale.
- Dans le secteur Nt, l'emprise au sol totale des constructions ne devra pas excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.
- Dans le secteur Nlo, l'emprise au sol totale des constructions ne devra pas excéder 10% de la superficie de l'unité foncière.

3) Implantation des constructions

i. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance d'au moins :
 - 75 m par rapport à l'axe des RD900 et RD650, excepté pour les occupations et utilisations du sol suivantes - dans ce cas le recul minimum est porté à 35 m :
 - aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
 - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
 - aux réseaux d'intérêt public ;
 - à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.
- Pour les autres voies, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance par rapport à l'alignement de la voie d'au moins :
 - 10 m pour les autres routes départementales,
 - 5 m pour les autres voies.

ii. Implantation par rapport aux limites séparatives :

- Les constructions **peuvent** s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives aboutissant à la principale voie desservant la parcelle.
- Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 3 mètres.

iii. Dispositions particulières :

- Des implantations différentes peuvent être admises pour :
 - des raisons de sécurité,
 - tenir compte d'une topographie particulière (talus,...),
 - assurer une meilleure continuité avec les constructions voisines,
 - les constructions annexes et les équipements techniques de type abribus, transformateurs électriques,...
 - étendre une habitation existante,
 - des démarches bioclimatiques justifiées et globales.

Article 2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Les projets doivent présenter une bonne intégration dans leur environnement par la qualité et l'harmonie de leur aspect, le rythme des ouvertures et la coloration des façades, l'intégration au site et à l'architecture locale.

1) Caractéristiques architecturales

- Pour des démarches relevant d'une architecture contemporaine et/ou d'une démarche environnementale et énergétique poussée, on pourra admettre d'autres matériaux que ceux définis aux a- et b- du présent article :

- en toiture : vitrages, zinc, matériaux translucides, toitures végétales, panneaux solaires
- en façades : bardages, notamment pour les isolations thermiques extérieures

On pourra également admettre des positionnements et dimensions différentes de celles définies au présent article pour les ouvertures (fenêtres, baies, lucarnes,...) et les volumétries bâties (toitures terrasse, toitures courbes,...).

Ces dérogations ne sont possible qu'à condition que le projet :

- justifie d'une démarche globale intégrant une réflexion à la fois sur la volumétrie, les matériaux, l'isolation, le positionnement des ouvertures, la protection d'ombres portées de constructions voisines,
 - démontre une recherche et une qualité d'intégration dans le paysage et avec les constructions voisines.
- Les extensions et annexes devront être en harmonie avec la construction principale.
 - L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, brique creuse,...).

a- Façades et ouvertures

- La teinte des façades devra s'harmoniser avec l'environnement.
- Les bardages bois ou en matériaux composites ne sont autorisés que sous réserve de présenter une bonne intégration dans l'environnement bâti : ils seront de préférence de teinte naturelle ou peints suivant des teintes en harmonie avec l'ambiance chromatique de la rue. Le choix des couleurs doit concourir à animer les façades et alléger les volumes.
- Les façades sur voie publique en pierre de taille apparente ou en parement pierre ne doivent pas être enduites, bardées ou isolées par l'extérieur (hors pignons).
- Les façades de bâti en terre doivent être préservées. Leur restauration doit être réalisée dans les règles de l'art. On s'appuiera sur le document technique du PNR des Marais du Cotentin et du Bessin : « *Restaurer son bâti en terre* ».
- Les réhabilitations devront respecter le rythme des ouvertures de la construction initiale et ne pas dénaturer la qualité de la façade.
- Les coffres de volets roulant ne doivent pas être installés en saillie de la façade.

b- Toitures

- Les toitures en pente du corps principal des constructions à usage d'habitation devront présenter une pente minimum de 40° comptés à partir de l'horizontale.
Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour les extensions d'habitations dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone et pour les appentis.
- Les couvertures en pente des habitations et de leurs annexes doivent être réalisées en ardoises naturelles (ou fibro ardoises), en tuiles ou en matériaux d'aspect, de taille et de teinte similaires à l'ardoise ou à la tuile. Pour les autres constructions et annexes, on doit employer en toiture soit un matériau d'aspect similaire à celui utilisé pour l'habitation, soit des matériaux de teinte sombre (bac acier, bardeaux d'asphalte, zinc,...), à condition de présenter une teinte en harmonie avec l'environnement.
- Les toitures terrasse sont autorisées si la conception architecturale du bâtiment le justifie et sous réserve d'une bonne intégration au relief et à l'environnement.
- En cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments couverts en d'autres matériaux, la couverture peut être exécutée en reprenant des matériaux similaires à ceux d'origine, à l'exception de la tôle ondulée.
- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, à condition de s'intégrer dans leur environnement.

2) Prescriptions applicables aux éléments repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme :

- éléments de patrimoine bâti principaux,
- éléments de petit patrimoine,
- murs traditionnels,
- espaces boisés/parcs/vergers
- haies,
- arbres remarquables,
- alignements d'arbres.

Pour la protection de ces éléments, on doit se référer aux dispositions générales du règlement.

3) Obligations en matière de performance énergétique :

- Les nouvelles constructions doivent être implantées de telle manière que les façades des bâtiments existants sur les parcelles voisines et orientées au sud (+ ou - 45°) soient le moins possible masquées.
- La volumétrie des constructions doit être la plus simple possible pour éviter les déperditions de chaleur.
- Pour les constructions nouvelles, la couverture des besoins en énergie par une source d'énergie renouvelable est fortement encouragée.

Article 3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1) Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

- Les surfaces imperméabilisées doivent être réduites au maximum en évitant toute imperméabilisation non nécessaire et en utilisant autant que possible des revêtements de sol poreux.

Article 4- Stationnement

Se référer aux dispositions générales.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

Se référer aux dispositions générales.