



## 3A. RÈGLEMENT ÉCRIT

# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL - PLUI

---

JUILLET 2025

VERSION POUR ARRET

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
CŒUR DE NACRE



# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE .....</b>	<b>3</b>
<b>Rappels – Informations générales .....</b>	<b>11</b>
<b>Opposabilité du PLUi.....</b>	<b>13</b>
<b>Rappels.....</b>	<b>13</b>
<b>Adaptations mineures .....</b>	<b>14</b>
<b>Autres législations.....</b>	<b>14</b>
<b>Règlement National de l'Urbanisme – RNU.....</b>	<b>14</b>
<b>Dispositions issues de la loi Littoral.....</b>	<b>16</b>
<b>Autres législations.....</b>	<b>16</b>
<b>Projet architectural des autorisations d'urbanisme .....</b>	<b>17</b>
<b>Réglementation relative aux vestiges archéologiques .....</b>	<b>17</b>
<b>Permis de démolir .....</b>	<b>17</b>
<b>Édification ou modification des clôtures .....</b>	<b>18</b>
<b>Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démolи depuis moins de 10 ans .....</b>	<b>18</b>
<b>Travaux sur un bâti existant irrégulier.....</b>	<b>18</b>
<b>Travaux sur un bâti existant non conforme.....</b>	<b>19</b>
<b>Ravalement.....</b>	<b>19</b>
<b>Division en secteur protégé.....</b>	<b>19</b>
<b>Sites Patrimoniaux Remarquables .....</b>	<b>19</b>
<b>Espace Boisé Classé.....</b>	<b>20</b>
<b>Eléments de patrimoine et de paysage à protéger.....</b>	<b>20</b>
<b>Sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique.....</b>	<b>20</b>
<b>Lotissement .....</b>	<b>20</b>
<b>Aire de stationnement.....</b>	<b>21</b>
<b>Installations saisonnières ou temporaires.....</b>	<b>22</b>
<b>Habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs, caravanes et campings .....</b>	<b>22</b>
<b>Division du territoire en zones.....</b>	<b>22</b>
<b>Espaces libres .....</b>	<b>24</b>
<b>Emplacements réservés.....</b>	<b>25</b>
<b>Les risques et nuisances qui affectent le territoire / présents sur le territoire .....</b>	<b>25</b>

<b>Des risques naturels .....</b>	<b>25</b>
Liste des risques naturels répertoriés sur le territoire intercommunal .....	25
Concernant le risque de retrait et de gonflement des argiles .....	25
Concernant le risque d'inondation par remontée de nappes .....	26
<b>Des risques technologiques et des nuisances.....</b>	<b>26</b>
Liste des risques technologiques et des nuisances répertoriés sur le territoire intercommunal.....	26
Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).....	26
Le classement sonore des infrastructures de transports terrestres .....	27
<b>Dispositions générales.....</b>	<b>29</b>
<b>    Lexique .....</b>	<b>31</b>
<b>    Article 1 – Champ d'application du PLUi.....</b>	<b>41</b>
<b>    Article 2 – Dispositions pour la protection du cadre bâti, naturel et paysager.....</b>	<b>41</b>
<b>Protection du cadre bâti .....</b>	<b>41</b>
<b>Protection du cadre naturel .....</b>	<b>42</b>
Plantations d'alignement, talus et espaces écologiques ou paysagers à conserver ou à créer repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.....	43
Îlots verts identifiés en tant qu'îlot de fraîcheur urbain à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.....	43
Essences végétales.....	43
Mares.....	43
Marais, vasières, tourbières, plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immersés.....	44
Protection, entretien et valorisation du cadre naturel (haies, boisements et milieux humides) .....	44
<b>Chemins à créer et/ou à préserver (L.151-38 CU).....</b>	<b>46</b>
<b>Protection des espaces littoraux .....</b>	<b>46</b>
La Bande littorale des 100 mètres et les espaces remarquables du littoral .....	46
Les espaces proches du rivage.....	46
Les coupures d'urbanisation littorales.....	46
Le classement des parcs et ensembles boisés significatifs.....	47
<b>    Article 3 – Prise en compte des risques et nuisances qui s'appliquent sur le territoire .....</b>	<b>47</b>
<b>        Les risques d'inondation .....</b>	<b>47</b>
Le Plan de Prévention des Risques Littoraux du Bessin .....	47

Le risque d'inondation par ruissellements.....	49
Le risque d'inondation par remonté de nappes souterraines .....	50
Zone potentiellement inondable .....	50
<b>Le risque de cavités souterraines .....</b>	<b>50</b>
<b>Le risque de chutes de pierres et de blocs.....</b>	<b>51</b>
<b>Article 4 – Dispositions relatives à la mise en œuvre des projets urbains et à la maîtrise de l'urbanisation.....</b>	<b>51</b>
<b>Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) .....</b>	<b>51</b>
<b>Secteur avec interdiction de constructibilité pour des raisons environnementales, de risques, d'intérêt général.....</b>	<b>51</b>
<b>Secteurs où les logements créés sont à usage exclusif de résidence principale .....</b>	<b>52</b>
<b>Article 5 – Destination des constructions .....</b>	<b>52</b>
<b>Le contexte réglementaire et la présentation des destinations et sous-destinations des constructions.....</b>	<b>52</b>
<b>Présentation détaillée des sous-destinations.....</b>	<b>53</b>
Exploitation agricole et forestière.....	53
Habitation .....	53
Commerce et activités de service.....	54
Equipements d'intérêt collectif et services publics.....	55
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.....	56
<b>Article 6 – Dispositions réglementaires applicables à l'ensemble des zones définies par le présent règlement .....</b>	<b>56</b>
<b>Dispositions générales et systématiques .....</b>	<b>56</b>
<b>Ensoleillement des constructions adjacentes .....</b>	<b>57</b>
<b>Dispositions générales concernant les clôtures .....</b>	<b>57</b>
<b>Équipements, réseaux .....</b>	<b>58</b>
Desserte par les voies publiques ou privées .....	58
Equipements.....	60
Desserte par les réseaux .....	61
<b>Dispositions applicables aux zones urbaines .....</b>	<b>63</b>
<b>I. Usage des sols et destination des constructions.....</b>	<b>66</b>
<b>I.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations .....</b>	<b>66</b>
I.1.1. Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous-destinations interdites.....	66
I.1.2. Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destinations et sous-destinations soumis à des conditions particulières.....	78

<b>I.2. Mixité fonctionnelle et sociale .....</b>	<b>81</b>
<b>II. Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques.....</b>	<b>82</b>
<b>II.1. Volumétrie et implantation des constructions.....</b>	<b>82</b>
II.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou aux voies existantes, à modifier ou à créer.....	82
II.1.2. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété.....	89
II.1.3. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière .....	92
II.1.4. Emprise au sol et surface de pleine terre.....	92
II.1.5. Hauteurs des constructions.....	93
<b>II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	<b>102</b>
II.2.1. Dispositions générales .....	102
II.2.2. Les volumes et gabarits.....	104
II.2.3. Les façades et ouvertures.....	104
II.2.4. Les toitures et couvertures.....	107
II.2.5. Les clôtures.....	111
II.2.6. Les antennes et équipements techniques .....	115
II.2.7. Energies renouvelables et performances énergétiques des constructions.....	115
II.2.8. Eléments bâtis recensés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.....	116
<b>II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....</b>	<b>116</b>
II.3.1. Espaces libres et plantations.....	116
II.3.2. Eléments naturels recensés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.....	117
<b>II.4. Stationnement.....</b>	<b>117</b>
II.4.1. Règles générales.....	117
II.4.2. Dispositions spécifiques.....	120
<b>III. Equipements, réseaux .....</b>	<b>121</b>
<b>Dispositions applicables aux zones à urbaniser .....</b>	<b>123</b>
<b>I. Usage des sols et destination des constructions.....</b>	<b>124</b>
<b>I.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations .....</b>	<b>124</b>
I.1.1. Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations interdites.....	124

I.1.2. Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations soumis à des conditions particulières.....	127
<b>I.2. Mixité fonctionnelle et sociale.....</b>	<b>128</b>
<b>II. Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques.....</b>	<b>128</b>
<b>III. Equipements, réseaux .....</b>	<b>128</b>
<b>Dispositions applicables aux zones agricoles .....</b>	<b>129</b>
<b>I. Usage des sols et destination des constructions.....</b>	<b>130</b>
<b>I.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations.....</b>	<b>130</b>
I.1.1. Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations interdites.....	130
I.1.2. Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations soumis à des conditions particulières.....	134
<b>I.2. Mixité fonctionnelle et sociale.....</b>	<b>137</b>
<b>II. Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques.....</b>	<b>137</b>
<b>II.1. Volumétrie et implantation des constructions.....</b>	<b>137</b>
II.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou aux voies existantes, à modifier ou à créer.....	137
II.1.2. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété.....	141
II.1.3. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière .....	143
II.1.4. Emprise au sol et surfaces non bâties.....	143
II.1.5. Hauteurs des constructions.....	143
<b>II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	<b>147</b>
II.2.1. Dispositions générales.....	147
II.2.2. Les volumes et gabarits.....	149
II.2.3. Les façades et ouvertures.....	149
II.2.4. Les toitures et couvertures.....	151
II.2.5. Les clôtures.....	153
II.2.6. Les antennes et équipements techniques .....	155
II.2.7. Energies renouvelables et performances énergétiques des constructions.....	155
II.2.8. Eléments bâtis recensés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.....	156
<b>II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....</b>	<b>157</b>
II.3.1. Espaces libres et plantations.....	157

II.3.2. Eléments naturels recensés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.....	157
<b>II.4. Stationnement.....</b>	<b>158</b>
II.4.1. Règles générales.....	158
II.4.2. Dispositions spécifiques.....	159
<b>III. Equipements, réseaux .....</b>	<b>159</b>
<b>Dispositions applicables aux zones naturelles .....</b>	<b>161</b>
<b>I. Usage des sols et destination des constructions.....</b>	<b>162</b>
<b>I.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations.....</b>	<b>162</b>
I.1.1. Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations interdites.....	162
I.1.2. Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations soumis à des conditions particulières.....	170
<b>I.2. Mixité fonctionnelle et sociale.....</b>	<b>174</b>
<b>II. Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques.....</b>	<b>174</b>
<b>II.1. Volumétrie et implantation des constructions.....</b>	<b>174</b>
II.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou aux voies existantes, à modifier ou à créer.....	175
II.1.2. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété.....	177
II.1.3. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière .....	179
II.1.4. Emprise au sol maximale des constructions .....	179
II.1.5. Hauteurs des constructions.....	179
<b>II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	<b>184</b>
II.2.1. Dispositions générales .....	184
II.2.2. Les volumes et gabarits.....	186
II.2.3. Les façades et ouvertures.....	186
II.2.4. Les toitures et couvertures.....	188
II.2.5. Les clôtures.....	190
II.2.6. Les antennes et équipements techniques .....	192
II.2.7. Energies renouvelables et performances énergétiques des constructions.....	192
II.2.8. Eléments bâtis recensés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.....	194
<b>II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....</b>	<b>194</b>

II.3.1.	Espaces libres et plantations.....	194
II.3.2.	Eléments naturels recensés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.....	195
<b>II.4.</b>	<b>Stationnement.....</b>	<b>195</b>
II.4.1.	Règles générales.....	195
II.4.2.	Dispositions spécifiques.....	196
<b>III.</b>	<b>Equipements, réseaux .....</b>	<b>196</b>
<b>Annexes</b>	.....	<b>197</b>
<b>I.</b>	<b>Liste des emplacements réservés .....</b>	<b>199</b>
<b>II.</b>	<b>Liste des essences végétales.....</b>	<b>202</b>
II.1.	Les espèces exotiques, invasives ou exogènes interdites.....	202
II.2.	Liste des essences végétales à planter sur le territoire .....	239



# **RAPPELS – INFORMATIONS GÉNÉRALES**



*Les informations suivantes sont extraites du rapport de présentation du PLUi (cf. Document 1D du dossier de PLUi).*

## OPPOSABILITE DU PLUi

### Rappels

Le règlement du PLUi est opposable à tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols.

#### Il s'applique également :

- Aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.
- Aux démolitions (article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme).

Les dispositions du règlement s'appliquent à chacun des lots issus d'un lotissement ou d'une opération de construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, à plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance. Le présent règlement s'oppose ainsi à l'application de l'article R.151-21, 3° du Code de l'urbanisme.

Pour rappel, selon l'article R. 151-11 CU : « Les règles peuvent être écrites et graphiques. Lorsqu'une règle fait exclusivement l'objet d'une représentation dans un document graphique, la partie écrite du règlement le mentionne expressément. Tout autre élément graphique ou figuratif compris dans la partie écrite du document est réputé constituer une illustration dépourvue de caractère contraignant, à moins qu'il en soit disposé autrement par une mention expresse. »

Pour rappel, selon l'article L.152-3 CU : « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

- 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. »

Pour rappel, selon l'article L.152-4 CU : « L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

- 1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

- 2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

- 3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire. »

## Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le PLUi de la CC Coeur de Nacre ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation autres que celles prévues par les articles L.152-4 à L.152-6, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières. Ces règles alternatives ne peuvent néanmoins pas avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures fixées par l'article L.152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du Plan Local d'Urbanisme intercommunal par les articles L.152-4 à L.152-6.

## AUTRES LEGISLATIONS

### Règlement National de l'Urbanisme – RNU

Les règles du PLUi se substituent au Règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles suivants du Code de l'urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire intercommunal couvert par le PLUi (liste suivante non exhaustive) :

- **Article L.111-6 :** Les dispositions de l'article L.111-6 issu de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement s'appliquent sur les parties non urbanisées du territoire couvert par le PLUi : « *En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation* ».

- **Article L.111-7 :**

« *L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :*

- 1° *Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
- 2° *Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
- 3° *Aux bâtiments d'exploitation agricole ;*

4° Aux réseaux d'intérêt public ;

5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.

*Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. »*

- **Article L.111-8 :** Tel que le prévoit l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme, « *Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L.111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »*
- **Article R.111-2 :** « *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».*
- **Article R.111-4 :** « *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».*
- **Article R.111-25 :** « *Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.*  
*Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.*  
*L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux. »*
- **Article R.111-26 :** « *le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement. ».*

- **Article R.111-27 :** « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

## Dispositions issues de la loi Littoral

La loi Littoral a pour objectif de maîtriser l'aménagement, protéger et mettre en valeur le littoral.

Sur le territoire de la CC Coeur de Nacre, les communes de Luc-sur-Mer, Langrune-sur-Mer, Saint-Aubin-sur-Mer, Bernières-sur-Mer et Courseulles-sur-Mer sont soumises à l'application de la Loi Littoral. Tout projet de construction et d'aménagement entrepris sur ces communes devra donc respecter les dispositions des articles L.121-1 à L. 121-51 du Code de l'urbanisme.

Les règles d'urbanisme particulières au littoral s'appliquent indépendamment des dispositions du règlement du PLU. Ainsi, toute opération contraire aux règles d'urbanisme particulières au littoral doit être refusée.

Il résulte de ces dispositions que, sous réserve des exceptions qu'elles prévoient, notamment en faveur des activités agricoles, les constructions ne peuvent être autorisées, dans les communes littorales, que dans les zones situées en continuité avec les agglomérations et villages existants ou au sein des secteurs déjà urbanisés. S'agissant des espaces proches du rivage, de telles constructions ne peuvent être admises qu'à la condition qu'elles n'entraînent qu'une extension limitée de l'urbanisation, extension qui doit être spécialement justifiée et motivée, et qu'elles soient implantées en dehors de la bande littorale de cent mètres mesurée à compter de la limite haute du rivage. Ne peuvent déroger à l'interdiction de toute construction sur la bande littorale des cent mètres que les projets réalisés dans des espaces urbanisés, caractérisés par un nombre et une densité significatifs de constructions, à la condition qu'ils n'entraînent pas une densification significative de ces espaces.

## Autres législations

Sont annexés au présent règlement les documents afférents aux diverses servitudes applicables sur tout ou partie du territoire, nonobstant les dispositions du PLUi :

- Les servitudes d'utilité publique prévues aux articles L.151-43 et R.151-51 (cf. Document 4A. du dossier de PLUi) du Code de l'urbanisme concernant le territoire.
- L'arrêté préfectoral du 11 septembre 2024 portant approbation du classement sonore des infrastructures de transports terrestres dans le Calvados.

Tout projet devra également respecter les règles émises par les servitudes d'utilité publique appliquées sur le territoire intercommunal.

## Projet architectural des autorisations d'urbanisme

L'insertion des constructions dans leur environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent règlement, dans le respect des conditions de forme prévues aux articles R.431-8 à R.431-12 du Code de l'urbanisme.

## Réglementation relative aux vestiges archéologiques

Sont applicables dans ce domaine, les dispositions ci-après :

- L'article L.531-1 du Code du Patrimoine relatif aux autorisations de fouilles par l'Etat.
- L'article L.531-14 du Code du Patrimoine relatif aux découvertes fortuites.
- L'article 8 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, qui précise les modalités de saisine du préfet de Région par les services instructeurs.

Les secteurs de sites archéologiques sont figurés en annexe du PLUi pour la bonne information du public.

Le Code du patrimoine (art. R.523-1 à R.523-14 du Code de l'urbanisme) prévoit, de la part des autorités compétentes pour instruire et délivrer les autorisations d'urbanisme, la saisine automatique du Préfet de région pour certaines opérations d'urbanisme conformément aux articles L.311-1 et R.315-1 du Code de l'urbanisme : réalisation de Z.A.C. affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ; opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ; travaux soumis à déclaration préalable.

En cas de non-respect, de destruction, dégradation ou détérioration de zones archéologiques, des sanctions sont prévues par l'article 322-3-1, 2<sup>o</sup> du Code pénal.

En application de l'article R.1114 : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.* »

## Permis de démolir

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- dans les cas prévus par l'article R.421-28 du Code de l'urbanisme (protégée dans le PLUi au titre des articles L.151-19 ou de l'article L.151-23 ou situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques, sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques, dans le périmètre d'une opération de restauration immobilière, ou dans un site inscrit ou un site classé,
- située dans une commune (ou une partie de commune) où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir conformément aux articles L.421-3 et R.421-27 (*délibérations figurant en annexes du PLUi – cf. Annexe 4i.*).

## Édification ou modification des clôtures

L'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable dans les secteurs définis par l'article R.421-12 du CU (périmètre d'un site patrimonial remarquable, abords des monuments historiques, site inscrit ou classé, secteur protégé au titre des articles L. 151-19 ou L. 151-23), ainsi que dans tous les secteurs définis par le conseil communautaire (*cf. annexes du PLUi*).

## Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démolи depuis moins de 10 ans

Le présent règlement n'exclut pas la possibilité d'une reconstruction prévue par l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme : « *Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolи, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si [...] le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.* »

## Travaux sur un bâti existant irrégulier

Lorsqu'une construction a été édifiée sans autorisation en méconnaissance des prescriptions légales alors applicables, il appartient au propriétaire qui envisage d'y faire de nouveaux travaux de présenter une demande d'autorisation d'urbanisme portant sur l'ensemble du bâtiment. De même, lorsqu'une construction a été édifiée sans respecter la déclaration préalable déposée ou le permis de construire obtenu ou a fait l'objet de transformations sans les autorisations d'urbanisme requises, il appartient au propriétaire qui envisage d'y faire de nouveaux travaux de présenter une demande d'autorisation d'urbanisme portant sur l'ensemble des éléments de la construction qui ont eu ou auront pour effet de modifier le bâtiment tel qu'il avait été initialement approuvé. Il en va ainsi même dans le cas où les éléments de construction résultant de ces travaux ne prennent pas directement appui sur une partie de l'édifice réalisée sans autorisation.

## Travaux sur un bâti existant non conforme

La circonstance qu'une construction existante n'est pas conforme à une ou plusieurs dispositions du plan local d'urbanisme intercommunal ne s'oppose pas, en l'absence de dispositions du plan spécialement applicables à la modification des immeubles existants, à la délivrance ultérieure d'un permis de construire s'il s'agit de travaux qui, ou bien doivent rendre l'immeuble plus conforme aux dispositions réglementaires méconnues, ou bien sont étrangers à ces dispositions.

## Ravalement

Lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, les travaux de ravalement doivent être précédés d'une déclaration préalable dans les cas prévus par l'article R.421-17-1 (dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, aux abords des monuments historiques, sur un bâtiment inscrit au titre des monuments historiques, dans un site inscrit ou classé, dans une réserve naturelle ou à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur un immeuble protégé au titre des articles L. 151-19 ou L. 151-23, ainsi que dans une commune ou périmètre d'une commune où le conseil communautaire l'a décidé par délibération motivée - cf. annexes du PLUi).

## Division en secteur protégé

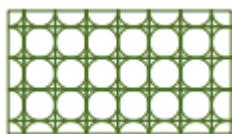
En application de l'article L.115-3 du Code de l'Urbanisme : « *Dans les parties de commune nécessitant une protection particulière en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, le conseil municipal peut décider, par délibération motivée, de soumettre, à l'intérieur de zones qu'il délimite, à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, les divisions volontaires, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives qui ne sont pas soumises à un permis d'aménager. L'autorité compétente peut s'opposer à la division si celle-ci, par son importance, le nombre de lots ou les travaux qu'elle implique, est de nature à compromettre gravement le caractère naturel des espaces, la qualité des paysages ou le maintien des équilibres biologiques.* »

## Sites Patrimoniaux Remarquables

La commune de Bernières-sur-Mer est couverte par un Site Patrimonial Remarquable (SPR) et en conséquence régie par un règlement d'Aire de valorisation d'architecture et du patrimoine (AVAP). Ce document constitue une servitude d'utilité publique et est à ce titre annexé au PLUi.

En cas de contradiction entre les dispositions du présent règlement et celle du règlement de l'AVAP, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique. Les occupations du sol doivent respecter à la fois les dispositions juridiquement opposables du PLUi et les dispositions juridiquement opposables de l'AVAP.

## Espace Boisé Classé



Les terrains indiqués sur les documents graphiques sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L. 311-1 du Code forestier.

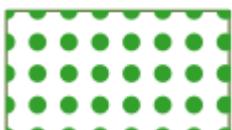
## Eléments de patrimoine et de paysage à protéger



Ces éléments de paysage, identifiés au plan de zonage, sont protégés au titre de l'article L. 151- 19 du Code de l'urbanisme.

En application de l'article R. 421-23, les travaux ayant pour objet de les modifier ou les supprimer sont soumis à déclaration préalable.

## Sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique



Les éléments naturels repérés en tant qu'éléments remarquables du paysage ou selon un motif d'ordre écologique sont protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

## Lotissement

Article L. 442-9 du Code de l'urbanisme : « *Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.*

*Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L. 442-10, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.*

*Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.*

*Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 111-5-4. »*

*Article L. 442-14 du Code de l'urbanisme : « Lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de non-opposition à la déclaration préalable, et ce pendant cinq ans à compter de cette même date.*

*Lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de délivrance du permis d'aménager, et ce pendant cinq ans à compter de l'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.*

*Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13 sont opposables.*

*L'annulation, totale ou partielle, ou la déclaration d'illégalité d'un schéma de cohérence territoriale, d'un plan local d'urbanisme, d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale pour un motif étranger aux règles d'urbanisme applicables au lotissement ne fait pas obstacle, pour l'application du présent article, au maintien de l'application des règles au vu desquelles le permis d'aménager a été accordé ou la décision de non-opposition a été prise. »*

## Aire de stationnement

Les articles L.111-19, L.151-31 à L.151-37 du Code de l'urbanisme s'appliquent, notamment l'article L.151-33 qui dispose que : « Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des

obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation ».

## Installations saisonnières ou temporaires

Le Code de l'urbanisme définit les conditions et formalités auxquelles les installations saisonnières ou temporaires doivent répondre aux articles L432-1 et suivants et R421-5.

## Habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs, caravanes et campings

Le Code de l'urbanisme définit les conditions et formalités s'appliquant aux occupations des sols suivantes :

- Habitations légères de loisirs : R.111-37 à R.111-40
- Résidences mobiles de loisirs : R.111-41 à R.111-46
- Caravanes : R.111-47 à R.111-50
- Campings : R.111-32 à R.111-35

## DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Conformément au Code de l'urbanisme en vigueur, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la CC Coeur de Nacre organise l'occupation des sols sur 4 types de zones :

- La zone U (urbaine) où la vocation principale est la mixité des constructions compatibles avec un environnement résidentiel. Cette zone, mêlant à la fois caractère ancien et architecture plus récente, peut donc accueillir des constructions abritant des activités et des services divers compatibles avec l'habitat.

La zone U est applicable sur les secteurs déjà urbanisés au moment de l'approbation du PLUi, mais aussi sur les secteurs dotés d'équipements publics et d'intérêt collectif et de réseaux (électricité, eau potable, protection incendie) existants ou en cours d'aménagement et dont la capacité est suffisante pour permettre la desserte des futures constructions.

La zone Urbaine comprend 14 secteurs, délimités en fonction d'une vocation principale, ou encore d'une forme urbaine existante ou à privilégier :

- **UA1:** zone urbaine centrale de Douvres-la-Délivrande, à caractère ancien et vocation mixte (habitat, commerce, services, équipement, artisanat ...), caractérisées par une densité bâtie soutenue et des

- règles les plus étendues sur le territoire pour les hauteurs maximales des constructions,*
- **UA2 :** zone urbaine centrale de Courseulles-sur-Mer, Bernières-sur-Mer, Saint-Aubin-sur-Mer, Langrune-sur-Mer et Luc-sur-Mer, à caractère ancien et vocation mixte (habitat, commerce, services, équipement, artisanat ...), caractérisées par une densité bâtie soutenue et des règles intermédiaires pour les hauteurs maximales des constructions,
  - **UA3 :** zone urbaine centrale de Reviers, Basly, Plumetot, Cresserons, Anisy et Colomby-Anguerny, ainsi que du front de mer bâti des communes de Saint-Aubin-sur-Mer et Langrune-sur-Mer, à caractère ancien et vocation mixte (habitat, commerce, services, équipement, artisanat ...), caractérisées par une densité bâtie soutenue et des règles plus mesurées pour les hauteurs maximales des constructions,
  - **UB1 :** zone de faubourgs denses et mixtes de la commune de Courseulles-sur-Mer, en prolongement du centre-bourg, caractérisée par des règles les plus étendues sur le territoire pour les hauteurs maximales des constructions,
  - **UB2 :** zone de faubourgs denses et mixtes des communes de Anisy, Douvres-la-Délivrande, Bernières-sur-Mer, Saint-Aubin-sur-Mer, Langrune-sur-Mer et Luc-sur-Mer, en prolongement des centres-bourgs, caractérisée par des règles plus mesurées pour les hauteurs maximales des constructions,
  - **UC :** zones résidentielles en prolongement des centres-bourgs,
  - **UE :** zone urbaine à vocation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics
  - **UP :** zone urbaine d'intérêt patrimonial,
  - **UT1 :** zone urbaine à vocation d'hébergements touristiques de plein air et de stationnement de camping-cars,
  - **UT2 :** zone urbaine à vocation hôtelière,
  - **UZ1 :** zone urbaine à vocation d'activités économiques et commerciales autorisant l'industrie sur les communes de Douvres-la-Délivrande et Courseulles-sur-Mer,
  - **UZ2 :** zone urbaine à vocation d'activités économiques et commerciales autorisant l'industrie sur les communes de Anisy, Cresserons, Luc-sur-Mer, Langrune-sur-Mer, Plumetot, Saint-Aubin-sur-Mer et Bernières-sur-Mer,
  - **UZco :** zone urbaine abritant une coopérative agricole sur la commune d'Anisy,
  - **UZm :** zone urbaine à vocation prioritaire d'activités en lien avec l'espace maritime sur la commune de Courseulles-sur-Mer.
- La zone AU (à urbaniser) est non bâtie. En plus du présent règlement, elle est systématiquement accompagnée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle (OAP).  
 La zone AU se compose de deux types de zones :
    - **AUc :** zone à urbaniser à dominante d'habitat (ouverture à l'urbanisation conditionnée par l'OAP) dans la continuité d'une zone UC,
    - **AUz :** zone à urbaniser à dominante d'activités économiques et commerciales (ouverture à l'urbanisation conditionnée par l'OAP) dans la continuité d'une zone UZ1.

- La zone A (agricole) protège le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle permet principalement la construction des bâtiments strictement nécessaires aux activités agricoles et l'évolution des bâtiments à usage d'habitation existants à l'approbation du PLUi.  
 La zone **A** se compose de cinq types de zones :
  - **A** : zone agricole
  - **AE** : zone agricole autorisant les nouvelles constructions de façon encadrée (hauteur, volume, emprise au sol)
  - **AI** : zone agricole inconstructible
  - **AL** : zone agricole proche du littoral
  - **AT** : zone agricole autorisant les constructions relatives aux besoins de l'aérodrome de Courseulles
- La zone N (naturelle et forestière) protège la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de l'intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique, écologique, de l'existence d'une exploitation forestière ou de leur caractère d'espaces naturels.  
 La zone **N** se compose de 12 types de zones :
  - **N** : zone naturelle
  - **Nbl** : zone naturelle (en dehors des espaces urbanisés) correspondant à la bande littorale des 100m protégée en application de l'article L.121-16 du Code de l'urbanisme
  - **NC** : zone naturelle concernée par une exploitation de carrière
  - **NCi** : zone naturelle dédiée au fonctionnement et à l'entretien du cimetière canadien de Reviers et du cimetière de Courseulles
  - **NE** : secteur de zone naturelle autorisant les commerces et activités de services, ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics
  - **Nerl** : espaces remarquables du littoral
  - **NH** : zone naturelle habitée et autorisant de façon encadrée l'évolution des habitations existantes, ainsi que les changements de destination des constructions présentes
  - **NL** : zone naturelle à vocation d'activités de loisirs
  - **Nm** : zone naturelle de l'espace maritime
  - **NP** : secteurs peu denses et d'intérêt patrimonial
  - **NT1** : zone naturelle dédiée au fonctionnement du camping de Bernières-sur-Mer
  - **NT2** : zone naturelle à vocation touristique.

## ESPACES LIBRES

Les espaces laissés libres par les constructions doivent participer à la fois à la qualité paysagère du site, mais aussi permettre le fonctionnement des continuités écologiques en milieu bâti, contribuer à la lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur et faciliter l'infiltration des eaux pluviales dans le sol.

## EMPLACEMENTS RESERVES

Les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels sont interdits toute construction ou aménagement autres que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'urbanisme. Le prix de vente d'un terrain soumis à un emplacement réservé est fixé par un organisme public (domaines).

Le ou les documents graphiques font apparaître s'il y a lieu les emplacements réservés aux ouvrages publics délimités en application du 1<sup>o</sup> de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

La liste des emplacements réservés est indiquée en annexe du présent règlement (cf. Annexe n°7).

## LES RISQUES ET NUISANCES QUI AFFECTENT LE TERRITOIRE / PRESENTS SUR LE TERRITOIRE

La CC Coeur de Nacre est concernée par :

### Des risques naturels

#### Liste des risques naturels répertoriés sur le territoire intercommunal

- Risque de retrait et de gonflement des argiles
- Risque d'inondation :
  - Par submersion marine
  - Par débordement de cours d'eau
  - Par remontée de nappes
  - Par ruissellement pluvial
- Risque sismique
- Risque de mouvements de terrain
- Risque d'effondrement de cavités souterraines.

#### Concernant le risque de retrait et de gonflement des argiles

Il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

L'infiltration concentrée des eaux pluviales, dans un ouvrage hydraulique dédié (puits d'infiltration, puisard, massif d'infiltration, ...) est interdite dans les secteurs d'aléa moyen et fort de retrait-gonflement des argiles.

En zone d'aléa moyen : une étude géotechnique doit être réalisée. Lorsque la présence d'argiles sensibles au phénomène de retrait-gonflement à faible profondeur est confirmée, les dispositions constructives prescrites par l'étude doivent être respectées. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux deux cas suivants (l'étude reste toutefois conseillée) :

- Extension d'une construction existante (\*) d'une emprise au sol (\*) inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> ;
- Annexes (\*) dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### Concernant le risque d'inondation par remontée de nappes

Dans les secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux est comprise entre 0 et 1 mètre, sont interdits :

- L'infiltration des eaux pluviales dans le sol ;
- L'assainissement autonome (sauf avis favorable du la commune)

## Des risques technologiques et des nuisances

### Liste des risques technologiques et des nuisances répertoriés sur le territoire intercommunal

- ICPE – Zones de dangers et maîtrise de l'urbanisation
- Canalisations de transport de matières dangereuses
- Pollution des sols
- Rayons non-ionisants (champs électromagnétiques)
- Le classement sonore des infrastructures de transports terrestres
- Le plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE)
- Le plan d'exposition au bruit (aérodromes).

## Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

Comme défini par le Code de l'environnement :

- **Article L.511-1** : « Sont soumis aux dispositions du présent titre les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. »

- **Article L.511-2 :** « Les installations visées à l'article L. 511-1 sont définies dans la nomenclature des installations classées établie par décret en Conseil d'Etat, pris sur le rapport du ministre chargé des installations classées, après avis du Conseil supérieur de la prévention des risques technologiques. Ce décret soumet les installations à autorisation, à enregistrement ou à déclaration suivant la gravité des dangers ou des inconvénients que peut présenter leur exploitation. »

Le régime des ICPE soumises à autorisation est défini par les articles L.512-1 et suivants du Code de l'environnement.

Le régime des ICPE soumises à enregistrement est défini par les articles L.512-7 et suivants du Code de l'environnement.

Le régime des ICPE soumises à déclaration est défini par les articles L.512-8 et suivants du Code de l'environnement.

## Le classement sonore des infrastructures de transports terrestres

Pour tout projet situé à l'intérieur d'un secteur soumis au classement sonore d'une infrastructure de transports terrestres, le pétitionnaire devra notamment prendre en compte les prescriptions d'isolement acoustiques définies par l'arrêté préfectoral du 11 septembre 2024 joint en annexes du dossier de PLUi (cf. Document 4D).

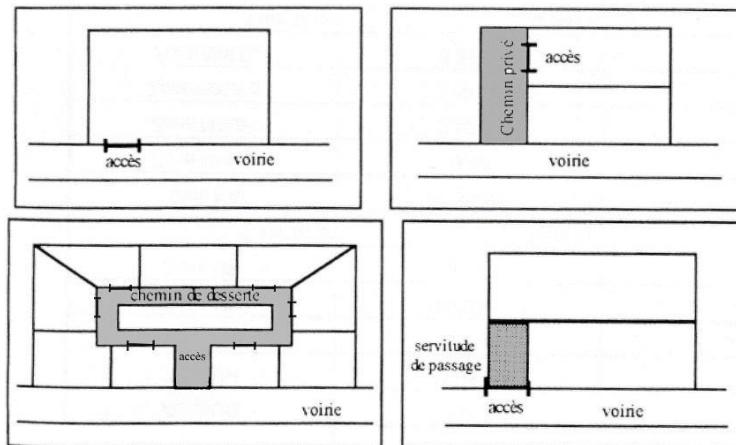


# **DISPOSITIONS GENERALES**

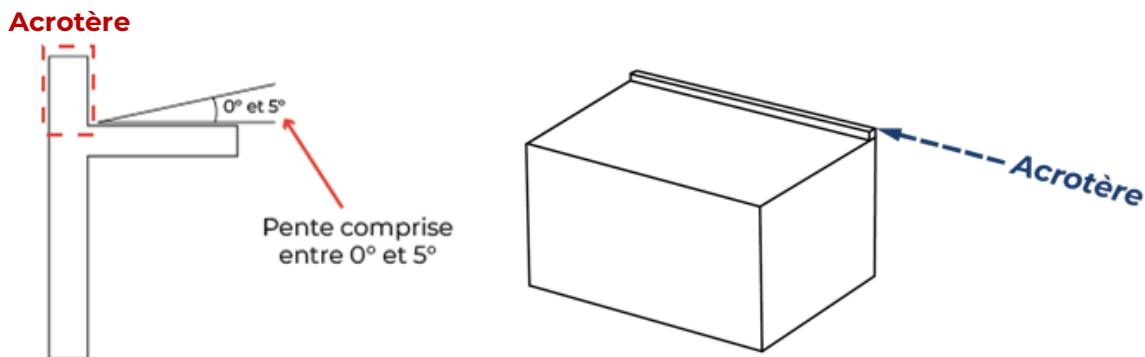


## LEXIQUE

**Accès :** Un accès désigne le point ou l'aménagement permettant à une parcelle de terrain ou à une construction de communiquer avec la voie publique (route, rue, chemin, etc.). Il peut s'agir, par exemple, d'une entrée de garage, d'un portail, d'un chemin d'accès, ou d'une rampe.



**Acrotère :** L'acrotère peut être défini comme un couronnement en bordure d'un toit-terrasse. Il pourra ainsi être composé d'une balustrade si la terrasse est aménagée. En cas de balustrade pleine, la hauteur de l'acrotère se mesure au sommet de la balustrade.



**Alignement :** Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie. (La voie comporte la voirie plus les trottoirs lorsqu'ils existent).

**Annexe :** Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

**Architecture ostentatoire :** Forme architecturale dont l'aspect et/ou la disposition entraîne une visibilité excessive et impactante pour l'environnement et les paysages.

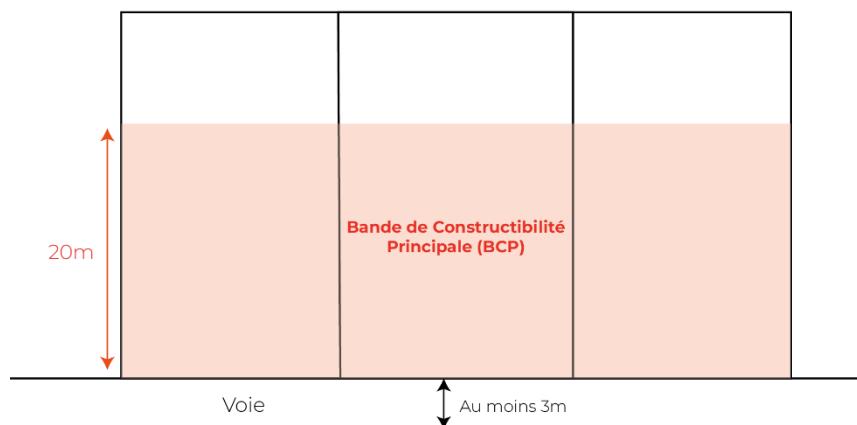
**Balcon :** Plate-forme à hauteur de plancher, formant saillie sur une façade, et fermée par une balustrade ou un garde-corps. Concernant les règles d'implantation des constructions :

- Le balcon n'est pas pris en compte dans le calcul du retrait par rapport à l'alignement vis-à-vis de la limite de l'emprise publique ou de la voie de desserte ;
- Le balcon est pris en compte (jusqu'à son extrémité) dans le calcul du retrait par rapport aux limites séparatives de propriété.

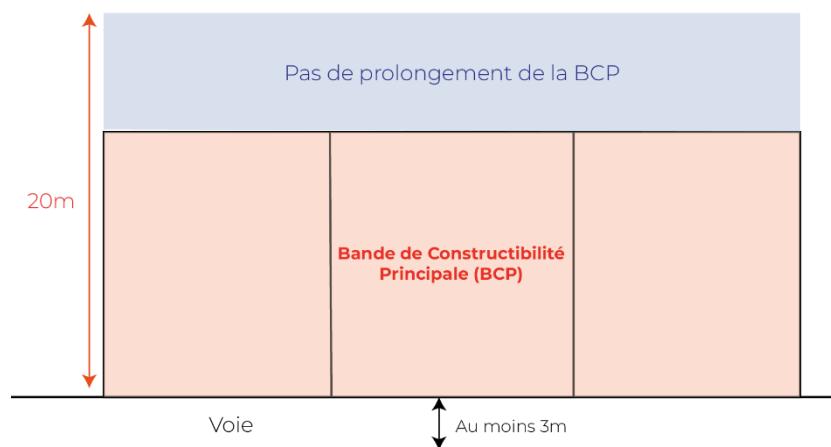
**Bande de constructibilité principale (BCP) :** La BCP couvre une bande de 20m de profondeur qui se mesure depuis la limite des voies de circulation existantes et nouvelles, dont la largeur est supérieure ou égale à 3m. L'application de la BCP se détermine à partir des voies. Aussi, en cas d'unité foncière dont la profondeur est inférieure à 20m, la BCP ne peut être considérée comme débordant sur l'unité foncière voisine. En cas de terrain situé à l'angle de deux voies dont la largeur est supérieure ou égale à 3m, la BCP s'applique à partir de la limite de chaque voie.

La BCP s'applique en zones UA1, UA2, UA3 et UB2.

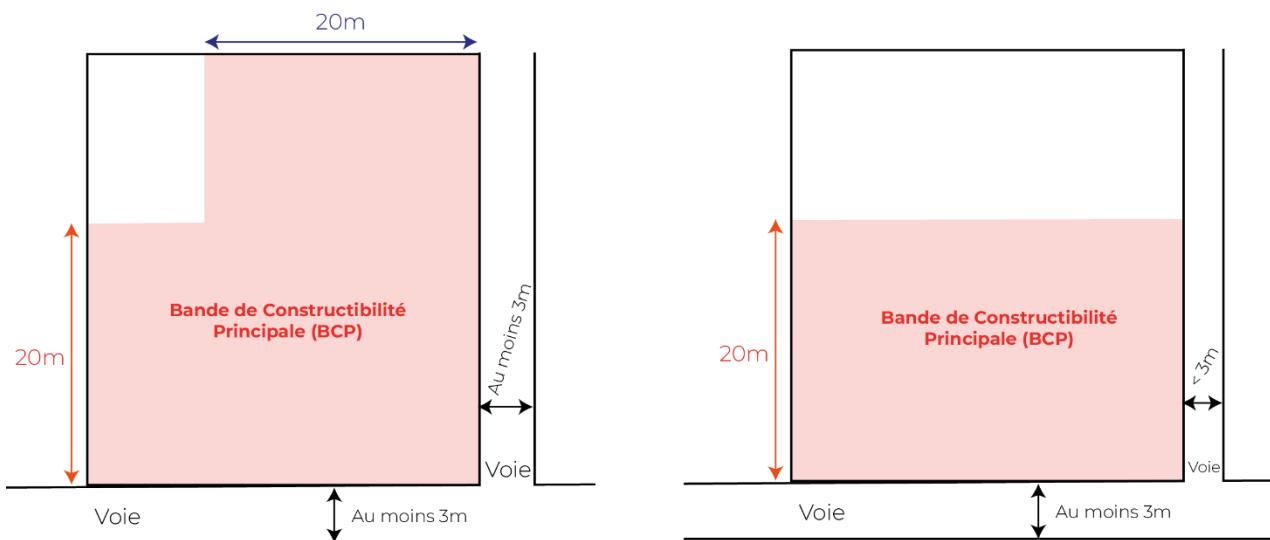
#### Cas n°1 : BCP depuis la limite des voies de circulation



#### Cas n°2 : Pas de BCP débordante si unité foncière < 20 mètres



**Cas n°3 : Application de la BCP à partir de chaque limite de voie d'une largeur supérieure ou égale à 3m**



**Bâtiment :** Un bâtiment est une construction couverte et close. On ne peut donc pas appeler bâtiment, un mur de clôture ou une piscine. La notion de bâtiment est moins large que celle de construction.

**Bâtiment agricole :** Un bâtiment agricole est une construction couverte pour l'activité agricole (élevage, stockage divers, ...). La construction d'un bâtiment agricole n'est pas autorisée en zone U.

**Changement de destination :** Modification de la destination de tout ou partie des locaux, entre deux destinations définies à l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme.

**Clôture :** Tout ouvrage visible directement du domaine public ou d'une parcelle voisine et dont la finalité consiste à fermer l'accès à tout ou partie d'une propriété peut constituer une clôture. Un tel ouvrage n'a pas à être implanté en limite de propriété pour constituer une clôture. Il peut être édifié :

- sur les limites donnant sur les voies publiques ou privées, ou en recul de celles-ci,
- sur les limites donnant sur les emprises publiques,
- sur les limites séparatives de propriété.

**Clôture ajourée :** Ouvrage constitué de lames horizontales ou verticales, suffisamment distantes les unes des autres pour laisser passer l'air et la lumière, mais aussi suffisamment proches pour protéger la zone clôturée vis-à-vis des regards extérieurs. Par « ajourée », il est entendu la répartition des proportions minimales suivantes : un tiers vide et deux tiers pleins.

**Clôture opaque :** Mode de clôture dont la composition (matériaux, mode d'implantation, hauteur) est imperméable au passage de la petite faune et à l'écoulement des eaux, et ne laisse pas non plus passer la lumière naturelle ni les vues. Pour ne pas être considérées comme opaques, les clôtures doivent être surélevées d'au moins 10 cm par rapport au sol.

**Clôture végétale :** Dispositif de clôture composé d'éléments végétaux implantés au moins du côté extérieur au terrain clôturé (ou sur les deux côtés) et doublé ou non d'éléments techniques pouvant servir de support à ceux-ci.

**Comble :** Les combles constituent la partie de la maison située entre le toit et le plafond du dernier étage, surplombant ainsi le reste de la construction. Ils sont ainsi définis comme le sommet d'un bâtiment c'est-à-dire l'espace compris entre la charpente et la toiture. Ils peuvent être aménagés ou non et sont également partie prenante de l'espace intérieur de la construction.

**Constructions :** Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme.

Les constructions sont des éléments créant de l'emprise au sol ou de la surface de plancher. Les installations, outillages et ouvrages, qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol, ou en surplomb du sol, sont à considérer en tant que construction.

Deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de l'emprise au sol.

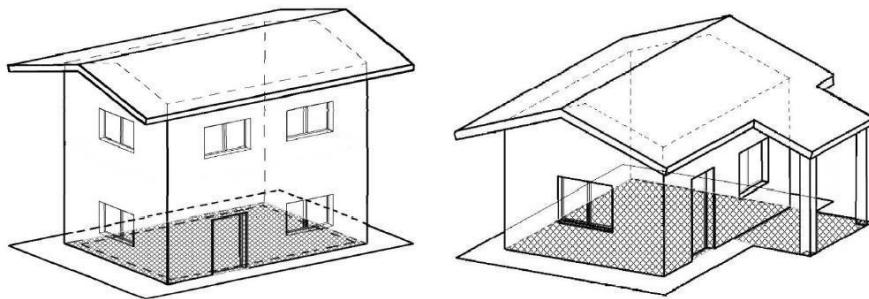
**Construction existante :** Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être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

**Construction traditionnelle :** Notion qui fait référence à l'aspect extérieur et à l'architecture des bâtiments anciens caractéristiques de la Côte de Nacre et de la Campagne de Caen, à savoir des constructions composées principalement de pierre de Caen et de toitures en tuiles plates ou ardoises.

**Desserte :** La desserte est constituée par la voie publique ou la voie privée ouverte à la circulation du public qui arrive aux abords immédiats du projets.

**Emprise au sol :** L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



**Enduit :** Revêtement que l'on étend sur les parois de maçonnerie brute d'un bâtiment, en général pour leur donner une surface uniforme et plane et pour les protéger des intempéries.

**Entrepôt :** Recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison,

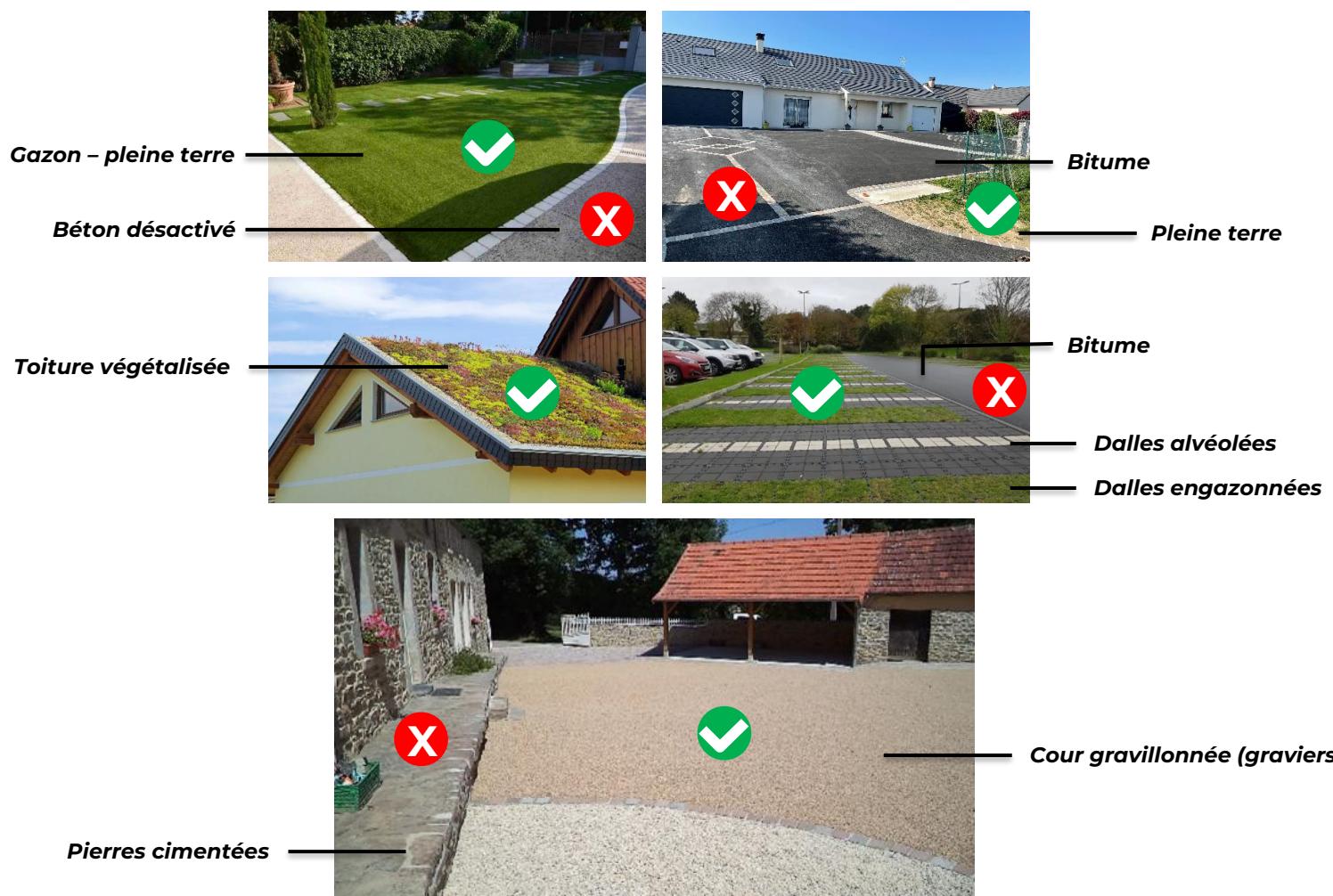
ou de livraison et de retrait d'achat au détail commandés par voie télématique, ainsi que les centres hébergeant les centres de données.

**Equipements collectifs :** Equipements publics ou privés qui assurent une fonction de service aux habitants en particulier dans les domaines administratif, sportif, culturel, médical, social, cultuel, sécuritaire et scolaire.

**Espace perméable :** Les espaces perméables comprennent l'ensemble des zones dont la nature et la composition permettent l'infiltration des eaux pluviales (*espaces cochés en vert dans les exemples ci-dessous*). Ils sont ainsi constitués des surfaces hors emprises bâties (emprise au sol des constructions, principales et annexes, piscines incluses), sauf en cas de toiture végétalisée dont la surface est alors intégrée aux espaces perméables.

Ceux-ci se composent des zones plantées et/ou laissées en pleine terre (jardins, pelouses, haies, bosquets, etc.) autour des constructions, des surfaces gravillonnées, des noues d'infiltration, etc. Les surfaces sous lesquelles a été posé un géotextile sont également considérées en tant qu'espace perméable. Les accès aux constructions et les zones dédiées au stationnement des véhicules sont inclus dans les espaces perméables à condition d'y rendre possible l'infiltration des eaux pluviales.

*Les photographies suivantes illustrent les occupations du sol et revêtements qui relèvent des espaces perméables (éléments cochés d'une pastille verte) et ceux qui constituent des espaces imperméables (éléments cochés d'une pastille rouge).*



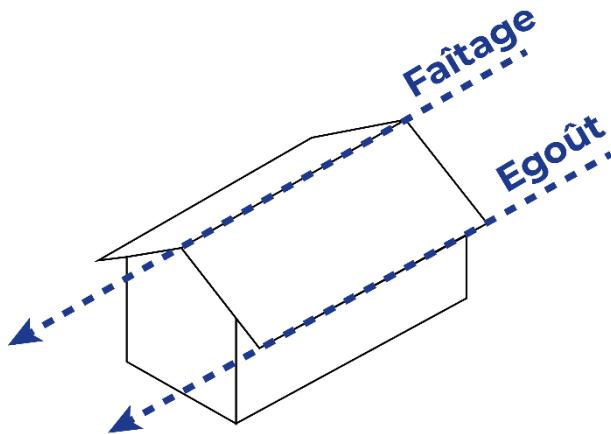
**Exhaussement de sol :** Action qui vise à rehausser la hauteur du niveau d'un terrain. Il doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> et si sa hauteur excède 2 mètres.

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

**Exploitation agricole :** Une exploitation agricole est définie comme une unité fonctionnelle dirigée par un chef d'exploitation mettant en valeur localement une surface équivalant à au moins la moitié de la surface minimale d'installation (SMI) définie par le Schéma Directeur Départemental des structures agricoles et par l'arrêté ministériel du 19 septembre 1985 fixant les coefficients d'équivalence applicables aux productions hors sol.

**Façade :** Correspond à l'ensemble des parois extérieures hors toiture. Elles intègrent les éléments structurels, tels que les vues, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

**Faîte** : Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées et qui constitue la ligne de crête et le point le plus haut d'une construction, hors éléments techniques (cheminées, antennes, ...).



**Front bâti :** Correspond à une façade bâtie globale formée par une succession de constructions directement voisines. Le front bâti compose ainsi le paysage, que ce soit au niveau d'une rue ou de l'extérieur d'une ville ou village, et marque donc la limite d'une zone urbanisée par rapport à un espace plus ouvert.

**Habitat collectif :** Au titre de l'article L111-18 du Code de la construction et de l'habitation, est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties.

**Habitat individuel :** L'habitat individuel se caractérise par la présence simultanée de trois critères : son architecture, sa faible superficie et l'indépendance des logements s'il en existe plusieurs dans le même bâtiment (pas de partie commune). La notion d'habitat individuel a été précisée par le Conseil d'Etat dans un arrêt du 22 Juillet 1992 « Comité de sauvegarde de Maurepas Village ».

**Habitat intermédiaire :** Forme d'habitat à mi-chemin entre l'habitat individuel et l'habitat collectif. L'habitat intermédiaire s'organise selon une forme groupée

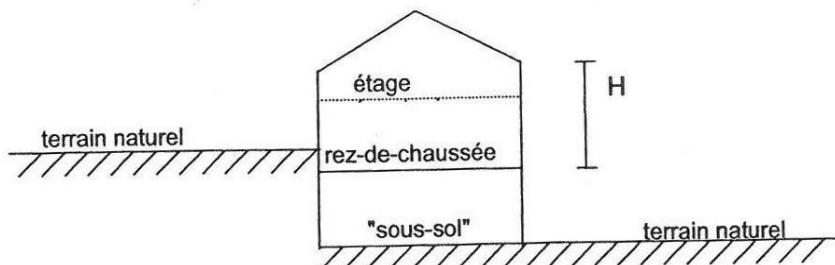
(nom qu'il emprunte également – « habitat groupé »), avec une mitoyenneté entre les logements, créant un ensemble qui peut s'apparenter à de l'habitat collectif. Pour autant, chaque habitat intermédiaire demeure indépendant car dispose d'un accès individuel (pas d'accès commun comme dans un habitat collectif).

**Hauteur de construction :** Les règles de hauteur définies par le présent règlement fixent une hauteur maximale à respecter pour les constructions. La hauteur des constructions (H) est la moyenne des hauteurs suivantes :

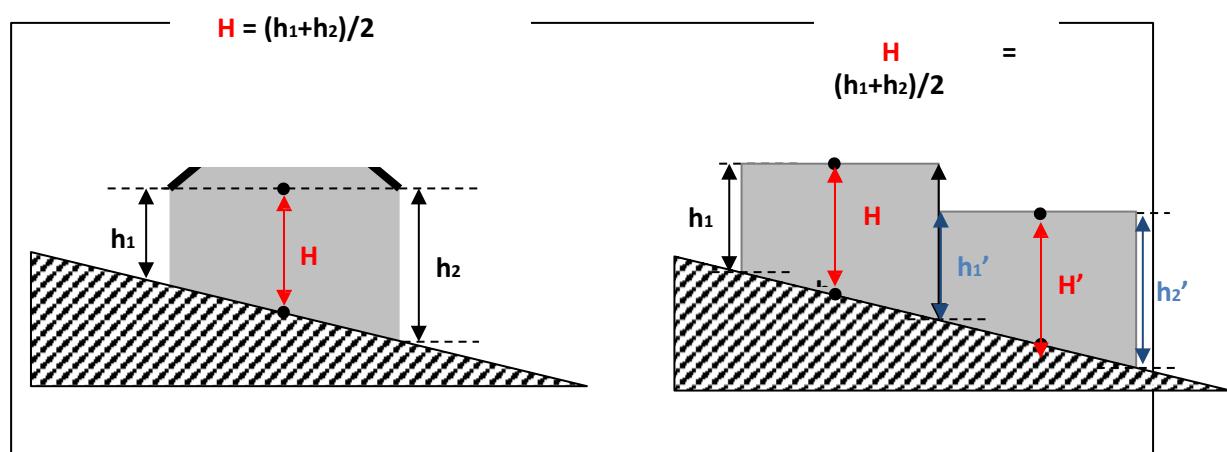
- $h_1$  : hauteur mesurée à partir de la cote altimétrique la plus élevée du sol naturel, mesurée sur le périmètre de l'emprise de la construction jusqu'à l'égout du toit.
- $h_2$  : hauteur mesurée à partir de la cote altimétrique la plus basse du sol naturel, mesurée sur le périmètre de l'emprise de la construction jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur H définit ainsi la hauteur maximale autorisée à l'égout du toit.

Cas des constructions existantes : si le bâtiment présente des accès sur des niveaux de terrain naturel différents, le point 0 de référence sera celui du plancher du rez-de-chaussée dudit bâtiment.



En cas de construction avec plusieurs volumes :



**Hauteur droite :** Correspond à la hauteur mesurée entre le pied de la construction et son point le plus haut en projection droite, sans décroché. La hauteur droite d'une construction s'apprécie donc généralement jusqu'à l'égout du toit ou jusqu'au sommet de l'acrotère. Les règles de hauteur maximale définies ci-

après pour la hauteur droite sont ainsi les mêmes pour l'égout du toit et pour le sommet de l'acrotère.

**Impossibilité technique avérée :** expression qui signifie qu'il n'est pas techniquement réalisable de mettre en œuvre une exigence réglementaire ou une disposition prévue et ce, de façon manifeste, prouvée (« avérée ») au moyen de la présentation d'arguments techniques étayés.

**Limite séparative :** Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction,

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

**Logement individuel :** Un logement individuel est une construction qui ne comprend qu'un logement.

**Logement intermédiaire :** Logement bénéficiant d'un loyer plafonné et inférieur aux prix du marché. Comme son nom l'indique, il s'agit d'une catégorie de logement intermédiaire, entre le parc social et le parc privé. Un logement intermédiaire peut permettre de se loger à un prix modéré pour des personnes qui ne peuvent accéder à l'offre locative sociale.

**Logement social :** Logement destiné à des personnes aux ressources financières modestes. Il est financé en partie par l'État et proposé à un loyer inférieur à celui du marché. Plusieurs catégories composent l'offre d'habitat social :

- PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) : destiné aux personnes les plus précaires. Catégorie de logements avec les loyers les plus bas ;
- PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) : avec un loyer modéré et qui concerne la plupart des demandeurs de logements sociaux ;
- PLS (Prêt Locatif Social) : destiné aux personnes disposant de revenus légèrement supérieurs mais qui ne peuvent malgré tout pas accéder au marché privé. Les loyers proposés sont plus élevés que pour la catégorie PLUS, mais demeure inférieure aux prix du marché privé ;
- PLI (Prêt Locatif Intermédiaire) : même principe que pour la catégorie PLS. Correspond plus ou moins aux logements dits « intermédiaires » définis précédemment.

**Local accessoire :** Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

**Modénature :** Traitement ornemental (proportions, forme, galbe) de certains éléments en relief ou en creux d'un bâtiment et en particulier des moulures.

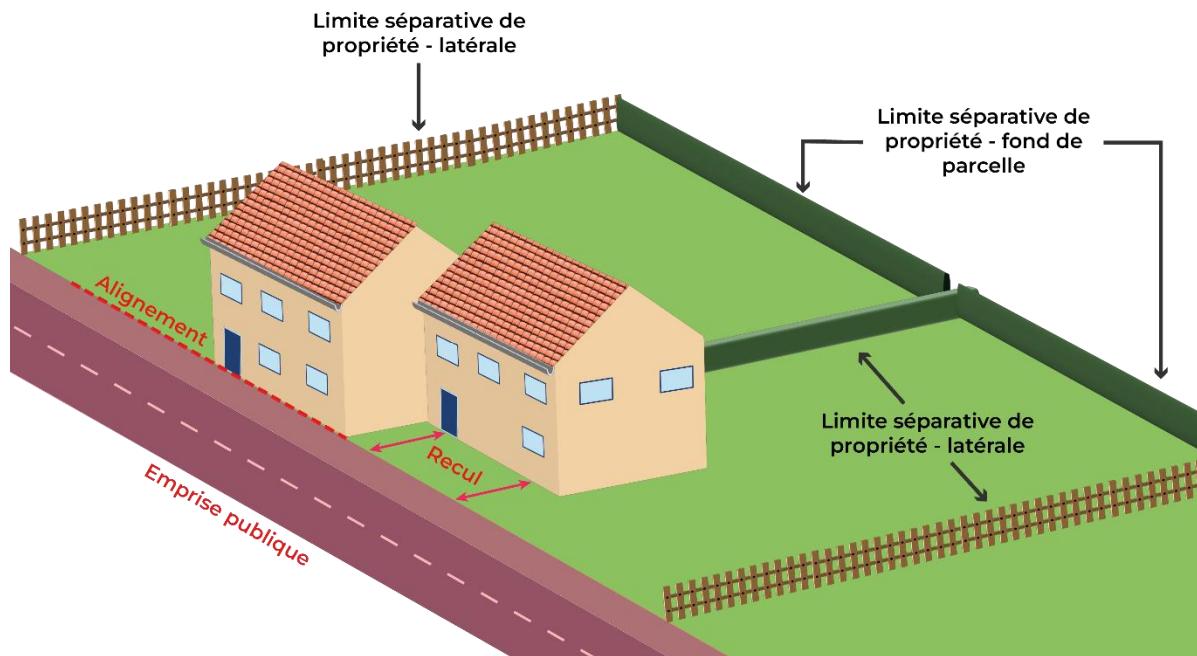
**Mur bahut :** Muret ou mur bas surmonté d'un ouvrage venant compléter le rôle de clôture de l'ensemble.

**Pleine terre :** La pleine terre est un sol urbain en capacité d'exercer tout ou partie des fonctions associées à un sol naturel. Le sol de pleine terre n'a pas forcément d'équivalent en milieu naturel. L'application d'un minimum de surfaces de pleine terre à préserver doit servir à enrichir le cadre de vie, à améliorer la gestion des eaux pluviales, ou encore à maintenir la biodiversité en milieu urbanisé.

Les surfaces de pleine terre sont constituées des surfaces hors emprises bâties et sous-sols (emprise au sol des constructions, principales et annexes, piscines incluses). Ils comprennent les espaces plantés et/ou laissés en pleine terre (jardins, pelouses, haies, bosquets, etc.) autour des constructions.

**Pignon :** Partie haute et triangulaire d'un mur, entre les deux versants d'un toit.

**Prospect :** C'est la distance horizontale, mesurée perpendiculairement, en chaque point d'une façade avec une autre construction en vis-à-vis, une limite de terrain ou un alignement opposé d'une voie.



**Reconstruction à l'identique :** Conformément à l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme : « Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolie, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement »

L'article L. 111-23 du même code peut également être cité : "La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment ».

La reconstruction implique le respect des volumes, des règles de prospects (etc.), de la construction ou installation qui existait auparavant (même si les règles du PLU affectent, par exemple, au terrain concerné un coefficient inférieur).

### **Réhabilitation / Rénovation :**

Réhabilitation : remise aux normes du bâtiment existant

Rénovation : restructuration, restauration dans les volumes existants.

**Saillie :** Partie d'un bâtiment avançant sur la façade ou dépassant le plan d'un mur, comme le versant d'une toiture, une corniche, un balcon.

**Sous-sol :** Le sous-sol est l'étage souterrain ou partiellement souterrain (« entre-sol ») d'un bâtiment.

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

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

**Surface de pleine terre :** Les surfaces de pleine terre sont constituées des surfaces hors emprises bâties (emprise au sol des constructions principales et annexes, piscines incluses). Elles comprennent les espaces plantés et/ou laissés en pleine terre (jardins, pelouses, haies, bosquets, etc.) autour des constructions.

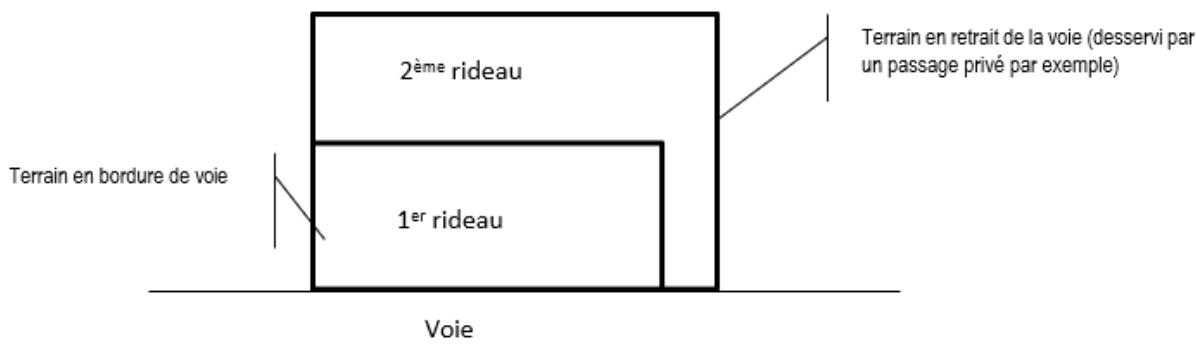
**Surface perméable :** Surfaces naturelles ou artificielles permettant l'infiltration des eaux de surface dans le sol.

**Toiture :** Ensemble des éléments qui composent le toit, comprenant la charpente des combles et la couverture faite généralement d'un lattis recouvert de tuiles, d'ardoises ou d'autres matériaux.

**Toit plat :** Toiture d'un immeuble bâti dissimulée derrière un acrotère et dont la pente est comprise entre 0 et 5°.

**Terrain naturel :** Il s'agit de l'état général de la surface d'un terrain avant tout travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain.

### **Terrains situés en bordure ou en retrait des voies :**



Notion de deuxième rideau et au-delà : cas des parcelles situées en arrière du premier rideau.

**Unité foncière :** Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

**Voie ou emprise publique :** La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public (ex : jardins publics, parcs, squares, place de village, ...) qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

**Voie ou voirie :** Ensemble des voies de communication composées de la chaussée et des trottoirs lorsqu'ils existent.

## **ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION DU PLUi**

Le présent règlement **s'applique à l'ensemble du territoire intercommunal**. Il est établi en application des articles L.151-8 à L.151-42 et R.151-9 à R.151-50 du Code de l'urbanisme.

Lorsqu'un numéro d'article ne précise pas le Code auquel il se rattache, il est question du **Code de l'urbanisme**.

## **ARTICLE 2 – DISPOSITIONS POUR LA PROTECTION DU CADRE BATI, NATUREL ET PAYSAGER**

### **Protection du cadre bâti**



Les éléments bâtis repérés en tant qu'ensembles, linéaires ou ponctuels (en application de **l'article L.151-19** du Code de l'urbanisme) sur les documents graphiques sont soumis aux règles suivantes :

- Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus de sorte qu'ils ne portent pas atteinte aux caractéristiques architecturales ;
- L'isolation thermique par recouvrement extérieur y est interdite sur les façades et murs pignons ;
- Les murs de clôture et les façades des constructions repérés sur le document graphique doivent être maintenus en l'état ou rénovés. Des percements ponctuels sont autorisés sur les murs sous réserve qu'ils n'altèrent pas leur intérêt architectural, ne portent pas atteinte à leur intégrité, ni à leur viabilité à long terme / pérennité ;
- Toute démolition pourra être autorisée si elle est rendue nécessaire par un événement induit à la suite d'un cas de force majeure, ou par l'impossibilité avérée de garantir la sécurité des personnes ou la pérennité de l'ouvrage. Dans ces cas précis, la reconstruction à l'identique est toutefois autorisée pour permettre d'assurer la pérennité du patrimoine bâti.

Un certain nombre d'éléments archéologiques et historiques présentés à travers le règlement graphique du PLUi sont protégés. Toute destruction de ces éléments patrimoniaux est strictement interdite (sauf cas de force majeure évoqué ci-dessus).

Toutes constructions nouvelles ainsi que tous travaux d'aménagement ou d'extension réalisés à proximité (terrain d'assiette ou parcelles adjacentes) ou sur des éléments recensés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conçus pour préserver et mettre en valeur les caractéristiques qui ont prévalu pour leur recensement.

## Protection du cadre naturel

Tout projet doit être compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Trame Verte et Bleue », relative à la valorisation des continuités écologiques (cf. *Document 5A du dossier de PLUi*).

Les éléments naturels repérés en tant qu'éléments remarquables du paysage ou selon un motif d'ordre écologique doivent être traités conformément aux prescriptions détaillées ci-après.

Ces éléments se répartissent en plusieurs catégories, repérées au règlement graphique :

## Plantations d'alignement, talus et espaces écologiques ou paysagers à conserver ou à créer repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme



L'ensemble des éléments naturels repérés au règlement graphique en application de **l'article L.151-23** (plantations et alignements d'arbres et arbustes, talus, ensembles paysagers) sont à conserver, à planter ou à restaurer et le cas échéant mis en valeur.

Les coupes et abattages peuvent toutefois être autorisés pour des raisons sanitaires ou de sécurité, avec, dans tous les cas, l'obligation de conserver leur aspect boisé (sauf contrainte avérée liée à la sécurité ou pour des raisons sanitaires). Dans ce cas, les sujets (arbres, haies, talus plantés) abattus devront être compensés de la manière suivante : 1 sujet pour 1 sujet ou 1m linéaire pour 1m linéaire (de haies ou de talus planté).

La création d'accès aux propriétés est admise dans la mesure où elle ne compromet pas la préservation des boisements et des talus existants.

Les règles de constructibilité applicables au sein des ensembles paysagers repérés au règlement graphique du PLUi sont détaillées à travers le règlement de chaque zone (2.3. *Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*).

## Îlots verts identifiés en tant qu'îlot de fraîcheur urbain à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme



L'ensemble des îlots repérés au règlement graphique en application de l'article L.151-23 doivent être préservés et conservés en pleine terre. L'implantation de construction principale y est interdite. Seule est autorisée l'implantation d'annexes bâties de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

## Essences végétales

De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont interdites.

*Se reporter à la liste des essences locales, en annexe n°2 du présent règlement.*

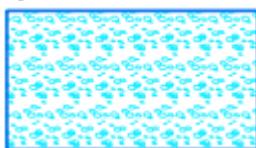
## Mares



Pour les mares identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :

- Tout comblement est interdit ;
- Toute construction est interdite autour des mares dans un périmètre de 5m mesuré depuis la limite extérieure des berges ;
- Toute plantation ou introduction d'espèces exotiques envahissantes est interdite ;
- Dans ce périmètre de 5m, une bande végétalisée (prairie/herbe) devra être maintenue et accompagnée de haies, bosquets ou autre végétation existante ;
- Les berges devront être maintenues en pente douce pour favoriser la présence d'une végétation étagée.

## Marais, vasières, tourbières, plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immersés



La présence d'une zone humide invite à sa préservation. Ainsi, tout projet détruisant, dégradant ou portant atteinte au caractère naturel ou humide de la zone reportée au règlement graphique est interdit.

L'assèchement, l'imperméabilisation ou le remblai de zones humides est interdit.

En cas d'atteinte portée à une zone humide, le pétitionnaire devra démontrer de l'impossibilité d'un projet évitant cette atteinte.

La dégradation de zones humides, lorsqu'elle ne peut être évitée, fera l'objet de compensations compatibles avec les modalités définies par le SDAGE et en proportion de leurs intérêts écologique et hydraulique, afin de permettre une équivalence tant en termes de patrimoine naturel que de fonctions.

Sont, dans tous les cas, interdits : les sous-sols et toute construction en excavation du sol.

## Protection, entretien et valorisation du cadre naturel (haies, boisements et milieux humides)

Dans le cadre de tout projet agricole, de construction, d'agrandissement ou de modification de bâti agricole en zones agricoles et naturelles :

- **Obligation de plantation de haies champêtres** : pour assurer une bonne insertion paysagère, la création de haies sera exigée sur au moins deux limites mitoyennes de la propriété.
- **Création de boisements ou bandes boisées** le long des zones de ruissellement ou des limites de parcelles.
- **Création ou restauration de milieux humides** ou mares tampons, selon la topographie et la géologie du lieu.

Les haies doivent avoir une largeur minimale de 3 m et une hauteur de 1,5 m à maturité ; les boisements, une largeur de 5 m.

## **Volet entretien et pérennité**

Les haies, boisements et milieux humides créés ou restaurés dans le cadre de ces obligations doivent être entretenus afin de garantir leur bon état sanitaire et écologique. Toute suppression partielle ou totale devra être expressément justifiée et faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité compétente.

Les plantations devront privilégier des essences locales adaptées au contexte écologique (cf. *liste en annexe du PLUi*), issues de filières certifiées. L'entretien annuel minimal comprend :

- le recépage ou la taille raisonnée des haies,
- le désherbage manuel ou mécanique en pied de haie,
- le nettoyage et la remise en état des milieux humides (curage léger, gestion des espèces invasives).

## **Volet compensatoire**

En cas de suppression autorisée d'une haie, d'un boisement ou d'un milieu humide, une compensation équivalente devra être réalisée sur site ou à défaut à proximité, selon des modalités validées par la collectivité. Cette compensation devra présenter une valeur écologique et paysagère au moins équivalente à l'élément supprimé, avec un suivi de prise et d'entretien sur une durée minimale de 5 ans.

## **Volet extension et modification**

Ces obligations s'appliquent également en cas d'agrandissement ou de modification de bâti agricole existant, dès lors que ces travaux affectent la surface, l'implantation ou le fonctionnement hydraulique de la parcelle. Dans ce cas, le dossier de demande devra comprendre :

- un plan de situation des haies, boisements et milieux humides existants et projetés,
- un plan de gestion et d'entretien des éléments créés ou restaurés,
- une attestation de conformité en fin de travaux.

## **Volet réglementation anti-endommagement**

Tout projet doit inclure la localisation des réseaux enterrés existants et respecter la procédure DT-DICT (Articles R554-1 et suivants du Code de l'environnement) afin d'éviter tout endommagement lors de la mise en place de haies, boisements et aménagements paysagers.

## Chemins à créer et/ou à préserver (L.151-38 CU)



Les chemins identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme doivent être conservés et entretenus pour assurer la circulation des riverains et promeneurs.

## Protection des espaces littoraux

### La Bande littorale des 100 mètres et les espaces remarquables du littoral



Les espaces et secteurs compris à la fois au sein de la bande littorale des 100 mètres (en dehors des espaces déjà urbanisés – zone Nbl reportée au règlement graphique du PLUi) et des espaces remarquables du littoral (zone Nerl) sont soumis à un principe de stricte interdiction de construire, comme le prévoit l'article L.121-16 du Code de l'urbanisme. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, en application de l'article L.121-17 du Code de l'urbanisme.

### Les espaces proches du rivage



Les unités foncières comprises dans les espaces proches du rivage sont soumises au principe d'extension limitée de l'urbanisation. Les opérations de construction envisagées dans les espaces proches du rivage reportés au règlement graphique du PLUi doivent donc s'effectuer soit en densification des ensembles bâties existants, soit en extension de l'urbanisation présentant un caractère limité.

### Les coupures d'urbanisation littorales



Les coupures d'urbanisation sont des espaces séparant deux entités urbanisées différenciables. Ces coupures d'urbanisation, reportées au règlement graphique du PLUi, sont par principe inconstructibles et doivent être préservées en l'état. Toute extension de l'urbanisation y est interdite, même en continuité directe des constructions existantes. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans les seuls cas particuliers suivants :

- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension mesurée des constructions agricoles existantes à la date d'approbation du PLUi, à condition que celles-ci ne remettent pas en cause le caractère de coupure d'urbanisation de l'espace concerné ;
- en cas de changement de destination des constructions autres qu'agricoles, uniquement si celui-ci ne constitue pas un risque pour la sauvegarde des espaces littoraux et leurs paysages ;

- en cas d'équipements publics d'infrastructures d'intérêt général dont la localisation répond à une nécessité technique impérative ;
- en cas de constructions, d'aménagements et d'installations strictement nécessaires à la mise aux normes des exploitations agricoles, ainsi qu'au maintien ou à la mise en culture des terres ;
- en cas de constructions, aménagements et installations légères autres qu'agricoles et nécessaires à la réalisation de parcs et de jardins publics, ainsi qu'aux activités de loisirs de plein air, à condition que cela ne remette pas en cause le principe de coupure d'urbanisation.

## Le classement des parcs et ensembles boisés significatifs

Ces espaces reprennent le figuré et les dispositions réglementaires appliqués pour les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme (cf. *Rappels – Informations générales / Autres législations*).

# ARTICLE 3 – PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES QUI S'APPLIQUENT SUR LE TERRITOIRE

Les risques et nuisances cités ci-après font l'objet de renvoi : soit au règlement graphique, soit à une annexe du PLUi, soit à une réglementation locale ou nationale du risque.

## Les risques d'inondation

### Le Plan de Prévention des Risques Littoraux du Bessin



Le PPRL du Bessin s'applique sur les communes de Courseulles-sur-Mer et de Bernières-sur-Mer.

Tout projet envisagé dans un secteur où s'appliquent les dispositions du PPRL du Bessin (se reporter au règlement graphique pour consulter le périmètre d'application hors zone blanche), devra respecter les règles édictées par ce plan dont l'accès est indiqué en annexes du dossier de PLUi (cf. *Document 4F du dossier de PLUi*).

Toute construction de nouvelle habitation **est interdite** au sein des zones définies par le PPRL (hors zone blanche).

L'occupation du sol y est soumise aux règles des zones dans lesquelles les terrains sont situés et aux prescriptions particulières ci-après.

A titre d'exemple (sous réserve d'une évolution potentielle du PPRL) :

*Dans ces secteurs, sont interdits en-dessous de la cote de référence, ou à défaut dans l'ensemble du secteur couvert par cette trame :*

- *La création de locaux habitables hors emprises de circulation des parties communes.*
- *Les installations électriques, sanitaires, techniques : chaudières, moteurs, machines fixes, compteurs électriques dont les détériorations pourraient créer une situation dangereuse sauf si toutes les dispositions sont prises pour garantir l'étanchéité des constructions : positionnement des rampes d'accès, trémies d'escalier et toute ouverture au-dessus de la cote de référence.*
- *Le stockage des produits dangereux, polluants ou flottants dans un souci de préservation du milieu aquatique.*

*Dans ces secteurs, quand une cote de référence existe, sont autorisés :*

- *Les extensions (\*), aménagements et changements de destination qui ne sont pas interdits ci-dessus, dès lors que le niveau du plancher du rez-de-chaussée est situé au-dessus de la cote de référence.*

*Dans ces secteurs, sont prescrits :*

- *La mise hors d'eau de toutes installations sensibles à l'eau dont le dysfonctionnement en cas de submersion pourrait avoir des conséquences sur la sécurité des personnes et des biens, telles que machineries d'ascenseurs, installations électriques, installations de chauffage, installations de groupes électrogènes.*
- *La mise hors d'eau des postes de transformation d'énergie électrique, moyenne et basses tensions, en veillant à ce qu'ils restent facilement accessibles en cas d'inondation, ainsi que des branchements et des compteurs des particuliers.*
- *L'étanchéification des réseaux et l'installation de clapets anti-retour au droit des points de rejet des réseaux d'assainissement.*
- *Pour toutes les installations susceptibles de flotter (cuves, citernes), l'implantation au-dessus de la cote de référence ou, lorsque cela n'est pas envisageable, le lestage et l'ancrage résistant à la pression hydrostatique. Les débouchés d'évents (équipés de clapets anti-retour) et les bassins de rétention (étanches) seront prolongés au-dessus de la cote de référence. Les cuves situées en sous-sol en particulier seront arrimées sous la dalle du rez-de-chaussée.*
- *La mise hors d'eau des dépôts, stocks et décharges de produits périssables, polluants ou dangereux présentant des risques potentiels pour la sécurité ou la salubrité publiques (hydrocarbures, solvants organiques, peintures, produits chimiques, phytosanitaires...) ou, dans le cas où cela n'est pas envisageable, l'installation en fosse étanche et arrimée, résistant à la pression hydrostatique et équipées d'un système de surveillance ou encore des mesures d'évacuation au-delà d'une cote d'alerte (voir le plan d'alerte et de secours communal quand il existe). Les autres biens et produits (mobilier urbains, ...) devront être protégés d'un emportement par les crues.*

- Pour toutes extensions (\*) et lors de travaux de rénovation et changement de destination d'un bâtiment (sauf si ce changement est de nature à réduire les risques) :
  - La mise hors d'eau du premier niveau utile destiné à l'habitation ou à l'activité (au-dessus de la cote de référence) quand cela est techniquement possible.
  - Toutes les mesures de limitation du risque économiquement envisageables seront prises.

## Le risque d'inondation par ruissellements



Au sein des zones d'expansion des ruissellements rapportées au règlement graphique du PLUi, sont interdits :

- Toutes nouvelles constructions de quelque nature que ce soit à l'exception de celles mentionnées ci-après,
- Tout remblaiement, endiguement ou excavation de quelque nature que ce soit à l'exception de ceux mentionnés ci-après,
- Les changements de destination des constructions existantes ayant pour effet d'exposer plus de personnes au risque inondations.
- Les aires de stationnement, sauf celles mentionnées ci-après,
- Les clôtures pleines et leur reconstruction.

Au sein des zones d'expansion des ruissellements rapportées au règlement graphique du PLUi, sont autorisés sous conditions spécifiques :

- Les nouvelles constructions et les extensions mesurées sous réserve de réaliser une étude hydrologique mesurant précisément le risque lié aux ruissellements
  - Les nouvelles constructions et les extensions mesurées dans la mesure où celles-ci ne sont pas dans une zone à risque fort identifiée dans le bilan hydrologique de la commune et qu'elles présentent un rehaussement du rez-de-chaussée d'au moins 30 cm par rapport à la cote des plus hautes eaux pour un événement centennal, ou à défaut par rapport au terrain naturel.
  - Les constructions ne faisant pas obstacle aux écoulements naturels de l'eau.
  - Tout remblaiement, endiguement ou excavation des sols nécessaire à la réalisation d'ouvrages de lutte contre les inondations.
  - Les aires de stationnement si le risque inondation a été levé par une étude hydrologique propre à l'opération.
- La reconstruction après sinistre (sauf si le sinistre est lié à une inondation) avec rehaussement du rez-de-chaussée d'au moins 30 cm par rapport à la cote des plus hautes eaux pour un événement centennal, ou à défaut par rapport au terrain naturel.

## Le risque d'inondation par remonté de nappes souterraines

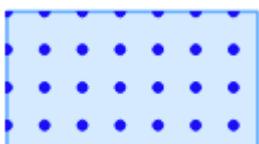


Au sein des espaces rapportés à travers le règlement graphique du PLUi, le porteur de projet devra se reporter aux cartes de niveau d'aléa annexé au dossier de PLUi (cf. Annexe n°4H).

### Sont interdits :

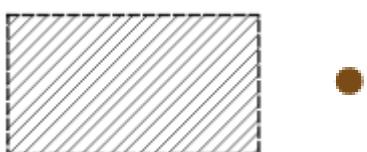
- Dans les secteurs de débordement de nappe (sub-affleurante) : toute nouvelle construction
- Dans les différents secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre :
  - les sous-sols non adaptés à l'aléa ;
  - l'infiltration des eaux pluviales dans le sol ;
  - l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC) ;
- Dans les différents secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 1 et 2,5 mètres :
  - les sous-sols non adaptés à l'aléa ;
  - l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

## Zone potentiellement inondable



Au sein d'un espace potentiellement inondable rapporté au règlement graphique : tout projet de construction ou d'aménagement est subordonné à la prise en compte de l'aléa d'inondation et ne devra pas augmenter l'exposition des biens ou des personnes au risque inondation. Les clôtures pleines sont interdites. Toute construction est interdite si, par son implantation ou sa nature, elle est susceptible de ralentir le bon écoulement des eaux de surface.

## Le risque de cavités souterraines



Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au règlement graphique par une trame, toute construction nouvelle sera interdite

en application de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée.

## Le risque de chutes de pierres et de blocs



Est interdite toute construction nouvelle au sein des secteurs repérés au règlement graphique.

## ARTICLE 4 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA MISE EN ŒUVRE DES PROJETS URBAINS ET A LA MAITRISE DE L'URBANISATION

### Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



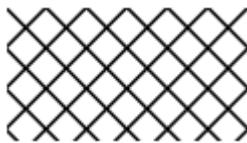
Dans les secteurs repérés sur le document graphique comme faisant partie d'un périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation sectorielle (OAP), les constructions et aménagements sont autorisés sous réserve d'être compatibles avec les orientations définies dans la pièce n°5D du dossier de PLUi, en plus de respecter les dispositions édictées par le présent règlement.

### Secteur avec interdiction de constructibilité pour des raisons environnementales, de risques, d'intérêt général



Toute nouvelle construction est interdite au sein des périmètres reportés au règlement graphique du PLUi.

## Secteurs où les logements créés sont à usage exclusif de résidence principale



En application de l'article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme, au sein des secteurs rapportés à travers le règlement graphique :

- « *Toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale* ;
- *Les logements concernés par l'obligation précédente ne peuvent faire l'objet d'une location en tant que meublé de tourisme, au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, en dehors de la location temporaire de la résidence principale dans les conditions prévues au premier alinéa du IV du même article L. 324-1-1.* »

## ARTICLE 5 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### Le contexte réglementaire et la présentation des destinations et sous-destinations des constructions

L'article R.151-27 du Code de l'urbanisme liste les cinq destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Habitation ;
- Commerce et activités de service ;
- Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.

Ces destinations se déclinent à travers 23 sous-destinations, précisées à travers l'article R.151-28 du Code de l'urbanisme :

- Pour la destination « exploitation agricole et forestière » : exploitation agricole, exploitation forestière ;
- Pour la destination « habitation » : logement, hébergement ;
- Pour la destination « commerce et activités de service » : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques ;
- Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte, autres équipements recevant du public ;

- Pour la destination « autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire » : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne.

## Présentation détaillée des sous-destinations

### Exploitation agricole et forestière

La sous-destination « **exploitation agricole** » recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 du Code rural et la pêche maritime.

La sous-destination « **exploitation forestière** » recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.

### Habitation

La sous-destination « **logement** » comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou de logement occasionnel. Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. En effet, l'affectation des logements n'est pas nécessairement connue au moment de la construction, elle peut varier entre différents logements d'un même bâtiment et évoluer au fil du temps. Le PLU n'est donc pas habilité à instaurer un contrôle aussi fin de l'affectation des logements.

Les seules différenciations réglementaires que peut faire un PLU entre des typologies de logements relèvent des dispositions législatives spécifiques notamment en matière de logements locatifs sociaux en application des articles L. 151-15 (programme de logements comportant une part de LLS sans droit de délaissé) ou du 1<sup>o</sup> de l'article L. 151-41 (programme de logements comportant une part de LLS avec droit de délaissé).

Cette sous-destination recouvre également :

- les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du Code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4<sup>o</sup> de l'article 261-D du Code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.

La sous-destination « **hébergement** » recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale ...

Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logements ou en chambres collectives ou individuelles.

Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

## Commerce et activités de service

La sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique». Nous comprenons que les drive clients sont compris dans dernière cette sous-destination.

La sous-destination « **restauration** » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte en vente directe à une clientèle commerciale. Elle n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

La sous-destination « **commerce de gros** » s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (Ex : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville, ...).

La sous-destination « **activités de service avec l'accueil d'une clientèle** » s'applique à toutes les constructions où s'exerce une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service, notamment médicales, qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms » ... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui, elle, y est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spas, ...

La sous-destination « **cinéma** » s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

La sous-destination « **hôtels** » s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du Code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle.

La sous-destination « **autre hébergement touristique** » recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques :

- les résidences de tourisme,
- les villages résidentiels de tourisme ;
- les villages et maisons familiales de vacances...

Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et des parcs résidentiels de loisirs.

## Equipements d'intérêt collectif et services publics

La sous-destination « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex: ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports publics, VNF...). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.

La sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publiques (art. L6323-3 du Code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

La sous-destination « **salles d'art et de spectacles** » recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras... Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.

La sous-destination « **équipements sportifs** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases ...

La sous-destination « **lieux de culte** » recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.

La sous-destination « **autres équipements recevant du public** » recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples ...), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

## Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire

La sous-destination « **industrie** » recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgiques, maçonnerie, menuiserie, peinture...) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

La sous-destination « **entrepôt** » recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données ». Nous comprenons que sont exclus de cette sous-destination les points de retrait d'achat au détail exclusivement dédiés aux clients par miroir avec la définition de la sous-destination « artisanat et commerces de détail ». Les data-center entrent donc dans la sous-destination « entrepôt ».

La sous-destination « **bureau** » recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

La sous-destination « **centre de congrès et d'exposition** » recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths...

La sous-destination « **cuisine dédiée à la vente en ligne** » recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

## ARTICLE 6 – DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES DEFINIES PAR LE PRESENT REGLEMENT

### Dispositions générales et systématiques

En cas de plantations végétales, celles-ci devront se composer d'essences locales et ne pas être composées d'essences exotiques, invasives ou exogènes interdites par le présent règlement (se reporter à l'Annexe n°2 du présent règlement).

En application de l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme : « tout projet de construction peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Toute référence à un style architectural étranger au territoire de la CC Cœur de Nacre est interdite.

## Ensoleillement des constructions adjacentes

Tout projet de construction devra prendre en compte son impact sur l'ensoleillement des bâtiments existants sur les terrains voisins, et s'efforcer de minimiser la perte de jouissance qui en résulte.

## Dispositions générales concernant les clôtures

Les travaux de clôtures sont soumis à déclaration préalable.

Tout projet de clôture qui, par ses caractéristiques (couleur, aspect, volume, ...), ne serait pas adapté à son environnement, sera refusé. Les clôtures sont des marqueurs du paysage. Elles jouent un rôle stratégique dans la perception du territoire et de son identité, tant dans les villages qu'hors agglomération. Du fait de leur contribution à la qualité architecturale et paysagère, tant en milieu urbain que rural, les clôtures méritent donc une attention particulière.

Pour tout projet de clôture, l'aspect et la composition végétale sont à privilégier. Toute clôture végétale devra être constituée d'essences locales (voir Annexe n°2 du présent règlement). En cas de haie existante et composée d'essences locales, celle-ci doit être conservée ou remise en état.

Les clôtures devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale l'environnement immédiat les clôtures voisines. Les caractéristiques de ces dernières préserveront ainsi les qualités générales du site et respecteront les dispositions édictées par le présent règlement.

Les clôtures opaques de type plaques béton sont interdites tant sur rue qu'au niveau des limites séparatives de propriété.

Sur les murs maçonnés, les chaperons, couvertines et autres couronnements sont obligatoires.

Les portails et portillons, ainsi que leurs piliers, doivent être d'aspect simple, opaque ou ajouré, et présenter une harmonie avec le reste de la clôture et des constructions situées sur le terrain considéré. Ils seront d'une hauteur équivalente ou inférieure à celle des clôtures, à l'exception de certains modèles de portails, type « chapeau de gendarme », qui pourront avoir, pour partie, une hauteur légèrement

supérieure au reste de la clôture. Les piliers pourront également avoir une hauteur légèrement supérieure au reste de la clôture.

La hauteur des clôtures sera mesurée à partir du sommet du mur de soutènement pour les terrains présentant des dénivélés importants en limites séparatives ou en limites de voies. Dans le cas où l'un des murs est un mur de soutènement, il sera possible de surélever ce dernier pour atteindre les hauteurs maximales autorisées dans le présent règlement.

En règle générale sont interdits :

- Toutes imitations de végétaux,
- Toutes installations de brises-vues d'aspects synthétiques et plastiques, de types bâches ou imitations,
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits.

Toute construction sera refusée si, par son implantation ou sa nature, elle est susceptible de ralentir le bon écoulement des eaux de surface, ainsi que la montée et le retrait des crues.

Toute clôture doit prévoir un passage minimal au niveau du sol pour la circulation de la petite faune sauvage et l'écoulement des eaux pluviales. Une ouverture de 10 cm par 10 cm minimum devra donc être créée en partie basse sur chaque limite parcellaire. Si le linéaire de clôture est supérieur à 10 m, une ouverture supplémentaire sera imposée par tranche de 10 m entamée.

Les clôtures édifiées en limite de zones agricoles et naturelles doivent obligatoirement être perméables et laisser des possibilités de passage pour la petite faune sauvage. L'emploi de matériaux opaques est interdit pour ces clôtures (en dehors des zones de bruit répertoriées). En cas de grillage implanté en limite de zones agricoles et naturelles. L'installation d'un grillage, à mailles d'une dimension minimale de 10x10cm et associé à une végétalisation, est obligatoire sur la partie privative de la parcelle, la végétation étant située côté domaine public.

L'interdiction de murs pleins qui peut être prononcée ci-après dans certaines zones ne s'applique pas en ce qui concerne les projets de reconstitution ou de prolongement d'un mur d'aspect traditionnel et existant à la date d'approbation du PLUi.

Chaque clôture implantée à l'alignement des voies publiques ou privées ou des emprises publiques devra rechercher une intégration qualitative des éléments techniques, types coffrets électriques, compteurs, etc.

## Équipements, réseaux

Tout projet devra intégrer la présence des réseaux existants (voirie, réseaux secs et humides) dans ses choix d'aménagements et de dispositifs.

## Desserte par les voies publiques ou privées

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dont les caractéristiques répondent aux exigences du projet d'aménagement, notamment en matière de commodité, de sécurité de la circulation et de moyens d'accès pour les services d'incendie et de secours.

Sauf impossibilité technique liée au bâti existant, les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et desservant plusieurs parcelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent opérer un demi-tour.

## Accès

### **Règles générales**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conformément au Code civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à éviter toute perturbation de la circulation publique.

Au-delà d'une longueur de 50m mesurés depuis la limite de l'emprise publique ou de la voie desservant le terrain, l'accès doit être d'une largeur d'au moins 3m et inclure judicieusement des zones permettant le croisement des véhicules.

Lorsqu'elles sont implantées en retrait par rapport à la limite de l'emprise publique, les annexes supérieures à 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol doivent être précédées d'une rampe d'accès établie sur une surface plane de 5 mètres mesurée depuis la limite de l'emprise de la voie publique ou privée desservant la construction.

Un accès ne doit pas représenter de gêne ou de risque pour la circulation des piétons et des véhicules motorisés.

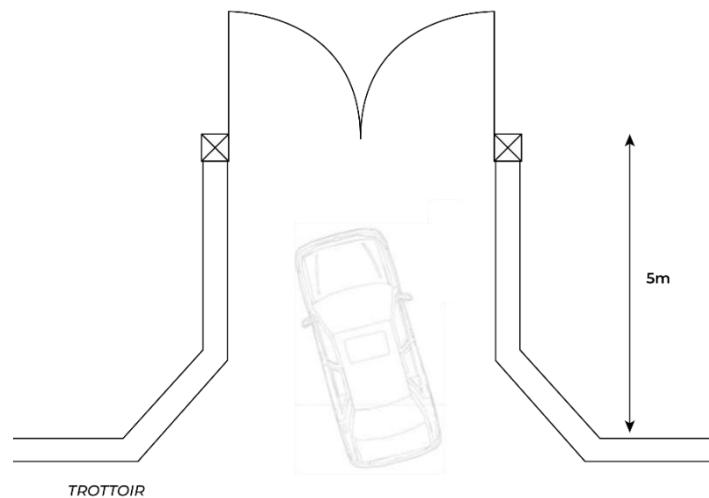
Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment la défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères et les transports publics.

En cas de voie en impasse, il devra être prévu un espace de retournement suffisant pour permettre le passage des bennes à ordures ménagères (BOM).

### **❖ Pour information (extrait du rapport de présentation du PLUi)**

En cas de création d'accès sur la voie publique, il est recommandé de prendre contact avec le gestionnaire de voirie. Celui-ci pourra imposer la création d'une entrée charretière.

NB : une entrée charretière présente un intérêt évident pour la sécurité routière, comme pour celle des riverains, en permettant au véhicule de ne pas devoir s'arrêter temporairement sur la voirie, limitant ainsi le risque de collision avec les autres véhicules en circulation.



Exemple d'accès aménagé en entrée charriére

## Voirie

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

La largeur d'un espace réservé à la circulation piétonne (trottoirs, bande piétonne, etc.) ne pourra être inférieure à 1,40 mètres. En cas de trottoir, celui-ci devra être minéralisé et respecter les normes en vigueur concernant les Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

## Equipements

### Stockage et collecte des déchets

Tous les projets urbains (nouvelles constructions ou rénovation de l'ancien) doivent tenir compte du règlement de collecte de la Communauté de Communes Coeur de Nacre.

Toute opération d'au moins 6 logements collectifs devra prévoir la création d'un local d'un minimum de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol dédié au stockage des ordures ménagères, des encombrants, des déchets recyclables et des déchets verts. L'installation de ce type de local devra obligatoirement se faire sur une voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique.

Toute opération unique conduisant à la création de plusieurs logements, aussi bien individuels que collectifs, devra, au niveau de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, prévoir un ou des espaces de présentation de dimensions suffisantes pour assurer le dépôt temporaire des déchets de l'ensemble des habitants présents au sein de l'opération, de manière à ne pas encombrer les

trottoirs les jours de collecte des déchets et à permettre que celle-ci soit réalisée par un véhicule autonome de collecte.

## Desserte par les réseaux

### Eau potable

Dans les zones desservies répertoriées par le schéma de distribution d'eau potable, toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable, selon les dispositions édictées dans le règlement de service de la structure compétente (cf. annexes du PLUi).

Les installations privées ne doivent présenter aucun inconvénient pour le réseau public et doivent être conformes aux règles d'hygiène applicables aux installations de distribution d'eau destinée à la consommation humaine, ainsi qu'aux règles d'usage du service.

Toute intervention sur ou au voisinage des réseaux d'eau potable doit respecter la réglementation DT-DICT (Articles R554-1 et suivants du Code de l'environnement) afin d'éviter tout endommagement des réseaux enterrés.

### Eaux usées

Tout projet doit respecter les dispositions des règlements de services de la structure compétente.

Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant doit être raccordé par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques et le règlement de service de la structure compétente (cf. annexes du PLUi). Tout rejet direct dans le milieu naturel est interdit.

Les eaux usées et pluviales doivent être recueillies séparément sur la même unité foncière.

Les effluents d'origine industrielle, artisanale ou commerciale doivent être prétraités avant rejet dans le réseau.

Les travaux doivent respecter la procédure DT-DICT prévue aux Articles R554-1 et suivants du Code de l'environnement.

### Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit être assurée prioritairement par infiltration sur la parcelle (infiltration d'une pluie décennale). En cas de perméabilité insuffisante ( $<1.10^{-6}$  m/s), un stockage-restitution est obligatoire. Les dispositifs doivent être dimensionnés pour la pluie centennale.

Le débit de fuite est limité à 2 l/s/ha aménagé, avec une vidange en 24-48h. Les dispositifs visibles doivent bénéficier d'un traitement paysager.

Il est préconisé de récupérer et utiliser les eaux pluviales pour des usages non domestiques.

Toute extension de construction principale et annexe bâtie devra prévoir la gestion et l'infiltration de ses eaux pluviales à la parcelle. Tout rejet dans le réseau collectif est interdit.

Il est interdit de créer des surfaces imperméables type parking en enrobé ou béton sans dispositif de gestion alternative (infiltration, dépollution et limitation des débits de fuite). Cette interdiction est fondée sur l'article L211-1 du Code de l'environnement.

Tout aménagement doit respecter les prescriptions DT-DICT et prévoir un repérage préalable des réseaux.

Afin d'économiser les ressources en eau, il est préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour des usages non domestiques. Sont ainsi autorisés et encouragés :

- Les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins non domestiques ;
- Les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration...) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle, afin de diminuer les rejets vers les réseaux.
- Les aménagements participant au confort d'usage, à la qualité paysagère de l'opération et de son exploitation, conformément aux objectifs énoncés en matière d'intégration architecturale, urbaine et paysagère.

## **Défense incendie**

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

## **Électricité, téléphone, réseaux numériques**

### **Réseaux électriques**

Les lignes de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

### **Réseaux numériques**

Il conviendra de prévoir la mise en place jusqu'au domaine public des infrastructures (fourreaux, chambres, ...) nécessaires au cheminement des réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques de manière qu'ils soient raccordés au réseau de l'opérateur lors de son déploiement.

La réalisation de voies nouvelles, en zone urbaine ou destinées à desservir des opérations d'aménagement futures, devra s'accompagner de l'installation systématique de gaines et conduites souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux des télécommunications et de la télédistribution numérique.

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**



Extrait du rapport de présentation du PLUi (cf. Document 1D du dossier de PLUi) et des « Rappels et informations générales – III. Division du territoire en zones » affichées en en-tête du présent règlement :

« Le règlement du PLUi de la Communauté de Communes Cœur de Nacre distingue 13 zones urbaines sur le territoire :

- **UA1** : zone urbaine centrale de Douvres-la-Délivrande, à caractère ancien et vocation mixte (habitat, commerce, services, équipement, artisanat ...), caractérisées par une densité bâtie soutenue et qui présente les règles les plus permissives en matière de hauteur de construction,
- **UA2** : zone urbaine centrale de Courseulles-sur-Mer, Bernières-sur-Mer, Saint-Aubin-sur-Mer, Langrune-sur-Mer et Luc-sur-Mer, à caractère ancien et vocation mixte (habitat, commerce, services, équipement, artisanat ...), caractérisées par une densité bâtie soutenue et des règles intermédiaires pour les hauteurs maximales des constructions,
- **UA3** : zone urbaine centrale de Reviers, Basly, Plumetot, Cresserons, Anisy et Colomby-Anguerny, ainsi que du front de mer bâti des communes de Saint-Aubin-sur-Mer et Langrune-sur-Mer, à caractère ancien et vocation mixte (habitat, commerce, services, équipement, artisanat ...), caractérisées par une densité bâtie soutenue et des règles plus mesurées pour les hauteurs maximales des constructions,
- **UB1** : zone de faubourgs denses et mixtes de la commune de Courseulles-sur-Mer, en prolongement du centre-bourg, caractérisée par des règles les plus étendues sur le territoire pour les hauteurs maximales des constructions,
- **UB2** : zone de faubourgs denses et mixtes des communes de Douvres-la-Délivrande, Bernières-sur-Mer, Saint-Aubin-sur-Mer, Langrune-sur-Mer et Luc-sur-Mer, en prolongement des centres-bourgs, caractérisée par des règles plus mesurées pour les hauteurs maximales des constructions,
- **UC** : zones résidentielles en prolongement des centres-bourgs,
- **UE** : zone urbaine à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- **UP** : zone urbaine au caractère patrimonial d'intérêt,
- **UT1** : zone urbaine à vocation d'hébergements touristiques de plein air et de stationnement de camping-cars,
- **UT2** : zone urbaine à vocation hôtelière,
- **UZ1** : zone urbaine à vocation d'activités économiques et commerciales autorisant l'industrie sur les communes de Douvres-la-Délivrande et Courseulles-sur-Mer,
- **UZ2** : zone urbaine à vocation d'activités économiques et commerciales autorisant l'industrie sur les communes de Anisy, Cresserons, Luc-sur-Mer, Langrune-sur-Mer, Plumetot, Saint-Aubin-sur-Mer et Bernières-sur-Mer,
- **UZco** : zone urbaine abritant une coopérative agricole sur la commune d'Anisy,
- **UZm** : zone urbaine à vocation prioritaire d'activités en lien avec l'espace maritime sur la commune de Courseulles-sur-Mer.

## I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### I.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

#### I.1.1. Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous-destinations interdites

##### I.1.1.1. Destinations et sous-destinations des constructions

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites dans chaque zone U sont indiquées à travers les tableaux suivants.

Les constructions autorisées sous condition doivent respecter l'article « I.1.2. Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations soumis à des conditions particulières » du présent règlement.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONES UA1, UA2 et UA3
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	INTERDIT
	<i>Exploitation forestière</i>	INTERDIT
Habitation	<i>Logement</i>	AUTORISE
	<i>Hébergement</i>	AUTORISÉ
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	<i>Restauration</i>	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	<i>Commerce de gros</i>	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	<i>Activités de services avec l'accueil d'une clientèle</i>	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	<i>Cinéma</i>	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	<i>Hôtels</i>	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	<i>Autres hébergements touristiques</i>	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	AUTORISÉ
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	AUTORISÉ
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	<i>Equipements sportifs</i>	AUTORISÉ
	<i>Lieux de culte</i>	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	AUTORISÉ
	<i>Industrie</i>	INTERDIT
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	<i>Entrepôt</i>	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	<i>Bureau</i>	AUTORISÉ
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	INTERDIT
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	AUTORISE SOUS CONDITIONS

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONES UB1 et UB2
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	INTERDIT
	<i>Exploitation forestière</i>	INTERDIT
Habitation	<i>Logement</i>	AUTORISE
	<i>Hébergement</i>	AUTORISÉ
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	<i>Restauration</i>	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	<i>Commerce de gros</i>	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	<i>Activités de services avec l'accueil d'une clientèle</i>	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	<i>Cinéma</i>	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	<i>Hôtels</i>	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	<i>Autres hébergements touristiques</i>	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	AUTORISÉ
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	AUTORISÉ
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	<i>Equipements sportifs</i>	AUTORISÉ
	<i>Lieux de culte</i>	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	AUTORISÉ
	<i>Industrie</i>	INTERDIT
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	<i>Entrepôt</i>	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	<i>Bureau</i>	AUTORISÉ
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	INTERDIT
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	AUTORISE SOUS CONDITIONS

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE UC
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	INTERDIT
	<i>Exploitation forestière</i>	INTERDIT
Habitation	<i>Logement</i>	AUTORISE
	<i>Hébergement</i>	AUTORISÉ
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	<i>Restauration</i>	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	<i>Commerce de gros</i>	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	<i>Activités de services avec l'accueil d'une clientèle</i>	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	<i>Cinéma</i>	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	<i>Hôtels</i>	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	<i>Autres hébergements touristiques</i>	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	AUTORISÉ
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	AUTORISÉ
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	<i>Equipements sportifs</i>	AUTORISÉ
	<i>Lieux de culte</i>	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	AUTORISÉ
	<i>Industrie</i>	INTERDIT
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	<i>Entrepôt</i>	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	<i>Bureau</i>	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	INTERDIT
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	INTERDIT

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE UE
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	INTERDIT
	<i>Exploitation forestière</i>	INTERDIT
Habitation	<i>Logement</i>	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	<i>Hébergement</i>	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	INTERDIT
	<i>Restauration</i>	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	<i>Commerce de gros</i>	INTERDIT
	<i>Activités de services avec l'accueil d'une clientèle</i>	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	<i>Cinéma</i>	AUTORISÉ
	<i>Hôtels</i>	INTERDIT
	<i>Autres hébergements touristiques</i>	INTERDIT
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	AUTORISÉ
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	AUTORISÉ
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	AUTORISÉ
	<i>Equipements sportifs</i>	AUTORISÉ
	<i>Lieux de culte</i>	INTERDIT
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	AUTORISÉ
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>	INTERDIT
	<i>Entrepôt</i>	INTERDIT
	<i>Bureau</i>	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	INTERDIT

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE UP
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	INTERDIT
	<i>Exploitation forestière</i>	INTERDIT
Habitation	<i>Logement</i>	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	<i>Hébergement</i>	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	INTERDIT
	<i>Restauration</i>	INTERDIT
	<i>Commerce de gros</i>	INTERDIT
	<i>Activités de services avec l'accueil d'une clientèle</i>	INTERDIT
	<i>Cinéma</i>	INTERDIT
	<i>Hôtels</i>	INTERDIT
	<i>Autres hébergements touristiques</i>	INTERDIT
	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	INTERDIT
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	INTERDIT
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	INTERDIT
	<i>Equipements sportifs</i>	INTERDIT
	<i>Lieux de culte</i>	INTERDIT
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	INTERDIT
	<i>Industrie</i>	INTERDIT
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	<i>Entrepôt</i>	INTERDIT
	<i>Bureau</i>	INTERDIT
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	INTERDIT
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	INTERDIT

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE UTI
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	INTERDIT
	<i>Exploitation forestière</i>	INTERDIT
Habitation	<i>Logement</i>	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	<i>Hébergement</i>	INTERDIT
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	<i>Restauration</i>	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	<i>Commerce de gros</i>	INTERDIT
	<i>Activités de services avec l'accueil d'une clientèle</i>	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	<i>Cinéma</i>	INTERDIT
	<i>Hôtels</i>	INTERDIT
	<i>Autres hébergements touristiques</i>	AUTORISÉ
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	INTERDIT
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	INTERDIT
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	INTERDIT
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	INTERDIT
	<i>Equipements sportifs</i>	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	<i>Lieux de culte</i>	INTERDIT
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	INTERDIT
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>	INTERDIT
	<i>Entrepôt</i>	INTERDIT
	<i>Bureau</i>	INTERDIT
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	INTERDIT
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	INTERDIT

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE UT2
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	INTERDIT
	<i>Exploitation forestière</i>	INTERDIT
Habitation	<i>Logement</i>	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	<i>Hébergement</i>	INTERDIT
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	INTERDIT
	<i>Restauration</i>	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	<i>Commerce de gros</i>	INTERDIT
	<i>Activités de services avec l'accueil d'une clientèle</i>	INTERDIT
	<i>Cinéma</i>	INTERDIT
	<i>Hôtels</i>	AUTORISÉ
	<i>Autres hébergements touristiques</i>	INTERDIT
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	INTERDIT
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	INTERDIT
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	INTERDIT
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	INTERDIT
	<i>Equipements sportifs</i>	INTERDIT
	<i>Lieux de culte</i>	INTERDIT
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	INTERDIT
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>	INTERDIT
	<i>Entrepôt</i>	INTERDIT
	<i>Bureau</i>	INTERDIT
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	INTERDIT
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	INTERDIT

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONES UZ1 et UZ2
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	INTERDIT
	<i>Exploitation forestière</i>	INTERDIT
Habitation	<i>Logement</i>	INTERDIT
	<i>Hébergement</i>	INTERDIT
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	AUTORISE
	<i>Restauration</i>	AUTORISE
	<i>Commerce de gros</i>	AUTORISE
	<i>Activités de services avec l'accueil d'une clientèle</i>	AUTORISE
	<i>Cinéma</i>	INTERDIT
	<i>Hôtels</i>	INTERDIT
	<i>Autres hébergements touristiques</i>	INTERDIT
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	INTERDIT
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	INTERDIT
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	INTERDIT
	<i>Equipements sportifs</i>	INTERDIT
	<i>Lieux de culte</i>	INTERDIT
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	INTERDIT
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>	AUTORISÉ
	<i>Entrepôt</i>	AUTORISÉ
	<i>Bureau</i>	AUTORISÉ
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	INTERDIT
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	INTERDIT

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE UZco
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	INTERDIT
	<i>Exploitation forestière</i>	INTERDIT
Habitation	<i>Logement</i>	INTERDIT
	<i>Hébergement</i>	INTERDIT
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	<i>Restauration</i>	INTERDIT
	<i>Commerce de gros</i>	INTERDIT
	<i>Activités de services avec l'accueil d'une clientèle</i>	INTERDIT
	<i>Cinéma</i>	INTERDIT
	<i>Hôtels</i>	INTERDIT
	<i>Autres hébergements touristiques</i>	INTERDIT
	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	INTERDIT
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	INTERDIT
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	INTERDIT
	<i>Equipements sportifs</i>	INTERDIT
	<i>Lieux de culte</i>	INTERDIT
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	INTERDIT
	<i>Industrie</i>	INTERDIT
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	<i>Entrepôt</i>	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	<i>Bureau</i>	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	INTERDIT
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	INTERDIT

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE UZm
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	INTERDIT
	<i>Exploitation forestière</i>	INTERDIT
Habitation	<i>Logement</i>	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	<i>Hébergement</i>	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	<i>Restauration</i>	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	<i>Commerce de gros</i>	INTERDIT
	<i>Activités de services avec l'accueil d'une clientèle</i>	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	<i>Cinéma</i>	INTERDIT
	<i>Hôtels</i>	INTERDIT
	<i>Autres hébergements touristiques</i>	INTERDIT
	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	INTERDIT
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	INTERDIT
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	INTERDIT
	<i>Equipements sportifs</i>	INTERDIT
	<i>Lieux de culte</i>	INTERDIT
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	INTERDIT
	<i>Industrie</i>	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	<i>Entrepôt</i>	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	<i>Bureau</i>	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	INTERDIT
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	INTERDIT

### I.1.1.2. Autres occupations des sols

#### **Sont interdits dans l'ensemble des zones U :**

- Sont interdits : l'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et les exhaussements du sol naturel, qui sont soumis au régime de la déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, et qui ne sont pas liés à des travaux d'aménagement ou de construction ;
- Au niveau des façades des rez-de-chaussée des constructions concernées par l'application d'un linéaire commercial de niveau 1 identifié au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme et reporté au règlement graphique :
  - Tout changement de destination est interdit pour un bâtiment occupé par un commerce de détail ou une activité de services avec l'accueil d'une clientèle ;
  - La vitrine extérieure (lorsqu'elle existe) doit être conservée ;
  - La création d'accès indépendants aux étages supérieurs (lorsqu'ils existent) est autorisée ;
  - En cas de destruction/reconstruction, le local commercial ou de services et sa vitrine doivent obligatoirement être maintenus.

*Les dispositions relatives aux linéaires identifiés au titre de l'article L.151-16 ne s'appliquent pas pour les parties communes des immeubles concernés et qui sont nécessaires au fonctionnement des commerces tels que halls d'entrée, locaux techniques, locaux de gardiennage, ...).*

- Au niveau des façades des rez-de-chaussée des constructions concernées par l'application d'un linéaire commercial de niveau 2 identifié au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme et reporté au règlement graphique :
  - L'usage de commerce de détail et/ou de services avec l'accueil d'une clientèle doit être maintenu :
    - Un bâtiment occupé par un commerce de détail ne peut changer de destination, sauf si ce changement se fait pour une activité de services avec accueil d'une clientèle ;
    - Un bâtiment occupé par une activité de services avec accueil d'une clientèle ne peut changer de destination, sauf si ce changement se fait pour un commerce de détail ;
  - La vitrine extérieure (lorsqu'elle existe) doit être conservée ;
  - La création d'accès indépendants aux étages supérieurs (lorsqu'ils existent) est autorisée ;
  - En cas de destruction/reconstruction, le local commercial ou de services et sa vitrine doivent obligatoirement être maintenus.

**Sont interdits dans l'ensemble des zones U (hors zones UA1, UA2, UA3 et UB2) :**

- Aucune construction principale (en dehors des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif) ne pourra s'implanter à moins de :
  - 10m d'une zone agricole ou naturelle. Cette distance est ramenée à un minimum de 3 m pour les constructions annexes ;
  - 15m d'un alignement d'arbres, d'un ensemble boisé et/ou paysager protégé au titre des articles L.113-1 ou L.151-23 du Code de l'urbanisme.

**Sont interdits dans l'ensemble des zones U (hors zones UZ1, UZ2 et UZco, en dehors des secteurs matérialisés sur le règlement graphique) :**

- L'implantation, l'extension, ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, qui sont soumises au régime de l'autorisation, de la déclaration préfectorale préalable ou de l'enregistrement, sauf dans les cas prévus à travers la partie suivante (*Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations soumis à des conditions particulières*) ;
- Les dépôts de toute nature et de véhicules hors d'usage.

**Sont interdits dans l'ensemble des zones U (hors zone UTI) :**

- L'aménagement de terrains de camping ou d'aires de stationnement permanent des caravanes et des maisons mobiles isolées ou groupées.

**Sont interdits en zones UZ1 et UZ2 :**

- Tout changement de destination d'un bâtiment vers du logement ou de l'hébergement.

**I.1.2. *Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destinations et sous-destinations soumis à des conditions particulières*****I.1.2.1. *Rappels / informations :***

*Dans les périmètres des monuments historiques, des dispositions particulières pourront être prises en compte selon l'avis des Architectes des Bâtiments de France.*

*Le long des voies classées en axes bruyants, une bande de part et d'autre des emprises de la voirie définit des secteurs dans lesquels l'opportunité d'une prescription d'isolation acoustique sera examinée pour toute demande de permis de construire.*

### I.1.2.2. **Conditions définies pour l'autorisation des destinations et sous-destinations de constructions**

#### **Dans l'ensemble des zones U :**

- Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition à travers les tableaux précédents doivent être compatibles avec l'environnement résidentiel et sont autorisées sous réserve de ne pas être pour le voisinage sources de danger ni de nuisances tels que bruit, difficultés de circulation routière, poussières, odeurs, fumées, risques d'incendie ou d'explosion, ...
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés sous réserve du respect des paysages environnants.
- Toute règle autorisant l'extension d'un bâtiment existant et édictée par le présent règlement se réfère à la surface bâtie d'origine (à la date d'approbation du PLUi).

#### **Dans les zones UA, UB, UC, UE, UZm :**

- Sont autorisées l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement existantes à la date d'approbation du PLUi, qui sont soumises au régime de l'autorisation ou de la déclaration préfectorale préalable, à condition qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.

#### **Dans les zones UA, UB, UC :**

- Les entrepôts sont autorisés à condition de ne pas dépasser 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

#### **En zone UE :**

Les constructions autorisées sous condition peuvent être réalisées uniquement si elles sont directement liées au fonctionnement d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public présent dans la zone.

La couverture des équipements sportifs est autorisée sous réserve de s'intégrer harmonieusement avec l'environnement bâti proche.

#### **En zone UP :**

La construction de nouveaux logements et hébergements n'est autorisée qu'au niveau des secteurs couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

L'extension des logements et hébergements existants est autorisée, sous réserve de demeurer inférieure en volume et gabarit à la construction d'origine et de respecter les règles édictées ci-après en matière de volumétrie et d'implantation des constructions.

Dans tous les cas, tout projet mené en zone UP devra respecter le caractère patrimonial qui fait l'identité de la zone et s'intégrer harmonieusement avec l'environnement bâti immédiat et proche.

Pour ces projets, un parti d'architecture contemporaine pourra être admis sous condition d'être argumenté et justifié au regard de leur insertion dans le paysage et sur le terrain sur lequel ils s'implantent. Une plus grande diversité dans le choix des matériaux, des couleurs, ainsi que les traitements des formes, des volumes et des toitures pourront alors être autorisées.

Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale, et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'ils s'insèrent de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit naturel ou bâti.

Le service instructeur se réserve la possibilité de consulter un expert (CAUE, architecte local ...) afin d'évaluer le caractère qualitatif du projet.

#### **En zone UT1 :**

Sont autorisées les hébergements insolites (de types yourtes, tipis ...), le stationnement de caravanes et mobil-homes et les constructions en lien direct avec le fonctionnement sur site d'une hôtellerie de plein air (camping), d'un parc résidentiel de loisirs, ...

Seuls les logements de fonction liés à l'exploitation des hébergements touristiques présents dans la zone sont autorisés.

Les commerces et activités de service sont autorisés à condition d'être directement liés à l'activité d'hébergement touristique présente dans la zone et de ne pas dépasser une surface de plancher de 200 m<sup>2</sup>.

Les équipements sportifs sont autorisés à condition d'être directement liés à l'activité d'hébergement touristique présente dans la zone.

Sont autorisés les bâtiments annexes (accueil, sanitaires, ...) en lien avec l'activité d'hébergement touristique.

#### **En zone UT2 :**

Seuls les logements de fonction liés à l'exploitation de l'offre hôtelière présente dans la zone sont autorisés.

La sous-destination « restauration » est autorisée à condition d'être en lien direct avec l'activité hôtelière présente sur le site et de servir à restaurer les clients de l'hôtel.

#### **En zone UZco :**

Les sous-destinations autorisées sous conditions, ainsi que les constructions accueillant des installations classées pour la protection de l'environnement doivent être liées directement au fonctionnement de la coopérative agricole présente dans la zone.

### **En zone UZm :**

Toute activité développée dans la zone doit s'orienter en priorité vers le domaine maritime et les activités liées à la mer (pêche, plaisance, ...). Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition à travers le tableau précédent doivent ainsi respecter ce principe.

Par ailleurs, les règles d'urbanisme particulières au littoral devront être respectées. Il résulte de ces dispositions que, sous réserve des exceptions qu'elles prévoient, notamment en faveur des activités agricoles, les constructions ne peuvent être autorisées, dans les communes littorales, que dans les zones situées en continuité avec les agglomérations et villages existants ou au sein des secteurs déjà urbanisés. S'agissant des espaces proches du rivage, de telles constructions ne peuvent être admises qu'à la condition qu'elles n'entraînent qu'une extension limitée de l'urbanisation, extension qui doit être spécialement justifiée et motivée, et qu'elles soient implantées en dehors de la bande littorale de cent mètres mesurée à compter de la limite haute du rivage. Ne peuvent déroger à l'interdiction de toute construction sur la bande littorale des cent mètres que les projets réalisés dans des espaces urbanisés, caractérisés par un nombre et une densité significatifs de constructions, à la condition qu'ils n'entraînent pas une densification significative de ces espaces.

## **I.2. Mixité fonctionnelle et sociale**

Toute opération conduisant à la création d'au moins 5 logements devra comporter au minimum 10% de logements social ou intermédiaire. Pour une opération comprenant entre 5 et 10 logements, il devra être créé au moins 1 logement social ou intermédiaire. Au-delà de 10 logements créés, le nombre de logements sociaux ou intermédiaires sera arrondi à l'entier supérieur.

## II. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

### II.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### II.1.1. **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou aux voies existantes, à modifier ou à créer**

Les règles suivantes sont représentées schématiquement ci-après, dans la partie « *Illustrations* ».

##### II.1.1.1. **Règles appliquées**

###### **Pour l'ensemble des zones U :**

Tout projet de construction situé à l'intérieur d'un secteur couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle doit également être compatible avec les principes d'implantation pouvant être édictés par l'OAP (cf. *Document 5D du dossier de PLUi*).

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou aux équipements d'intérêt collectif,
- en cas d'impossibilité technique avérée.

Pour l'ensemble des zones U, en cas de construction nouvelle sur un terrain bordé par plusieurs voies, la règle d'implantation s'applique pour au moins l'une des voies.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et qui ne respecteraient pas les dispositions fixées ci-après en fonction de chaque zone U, les projets d'extension sont autorisés à condition de s'implanter dans la continuité des constructions desquelles ils dépendent.

Un autre mode d'implantation sera également possible en cas de destruction/reconstruction d'un bâtiment et de reprise de l'emprise au sol de la construction préexistante, sous réserve de respecter l'application des autres règles édictées par le présent règlement.

###### **En zones UA1, UA2 et UA3 :**

###### Au sein de la Bande de Constructibilité Principale (BCP – voir Lexique) :

L'implantation des constructions principales doit permettre de préserver un front bâti cohérent, harmonieux et significatif. Les nouvelles constructions principales doivent ainsi être implantées :

- soit en limite de l'emprise publique ou de la voie qui dessert la construction ;

- soit à l'alignement des façades des constructions voisines (situées sur les terrains adjacents au site de projet) ;

En cas de front bâti irrégulier préexistant, la nouvelle construction principale doit s'implanter en alignement d'au moins une construction limitrophe.

*Au-delà de la Bande de Constructibilité Principale (BCP – voir Lexique) :*

L'implantation des nouvelles constructions principales n'est pas réglementée.

**En zone UB2 :**

*Au sein de la Bande de Constructibilité Principale (BCP – voir Lexique) :*

L'implantation des constructions principales doit permettre de préserver un front bâti cohérent, harmonieux et significatif. Les nouvelles constructions principales doivent ainsi être implantées :

- soit en limite de l'emprise publique ou de la voie qui dessert la construction ;
- soit à l'alignement des façades des constructions voisines (situées sur les terrains adjacents au site de projet) ;

En l'absence de front bâti significatif, les nouvelles constructions principales ont la possibilité de s'implanter en retrait vis-à-vis de la limite de l'emprise publique ou de la voie de desserte, à condition que ce retrait ne soit pas supérieur à celui de la construction adjacente la plus reculée.

*Au-delà de la Bande de Constructibilité Principale (BCP – voir Lexique) :*

L'implantation des nouvelles constructions principales n'est pas réglementée.

**En zones UB1 et UC :**

Les constructions nouvelles et les annexes doivent être implantées en retrait minimum de 3m par rapport à la limite de l'emprise publique ou de la voie de desserte, à condition :

- Que soit implantée une clôture garantissant une continuité visuelle et architecturale, dans le respect des règles de clôtures édictées ci-après.
- Que l'opération respecte les règles de stationnement édictées ci-après.

**En zones UE :**

Sans objet.

**En zone UT1 :**

Les constructions nouvelles et les annexes supérieures à 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol doivent être implantées en retrait minimum de 5m par rapport à la limite de l'emprise publique ou de la voie de desserte.

**En zone UT2 :**

Toute construction nouvelle réalisée le long de la rue Guynemer (commune de Luc-sur-Mer) devra s'implanter sur la limite de l'emprise publique, de façon à conserver un alignement de façade avec les constructions voisines existantes dans la rue.

Les constructions réalisées ailleurs dans la zone pourront s'implanter en retrait par rapport à la limite de l'emprise publique ou de la voie de desserte.

**En zones UP, UZ1, UZ2, UZco et UZm :**

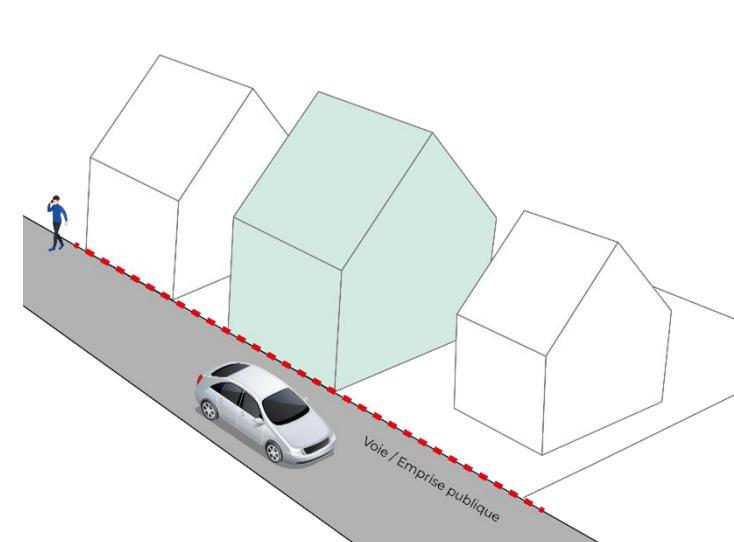
Les constructions nouvelles et les annexes doivent être implantées :

- soit en limite de l'emprise publique ou de la voie qui dessert la construction ;
- soit en retrait minimum de 5m de cette emprise.

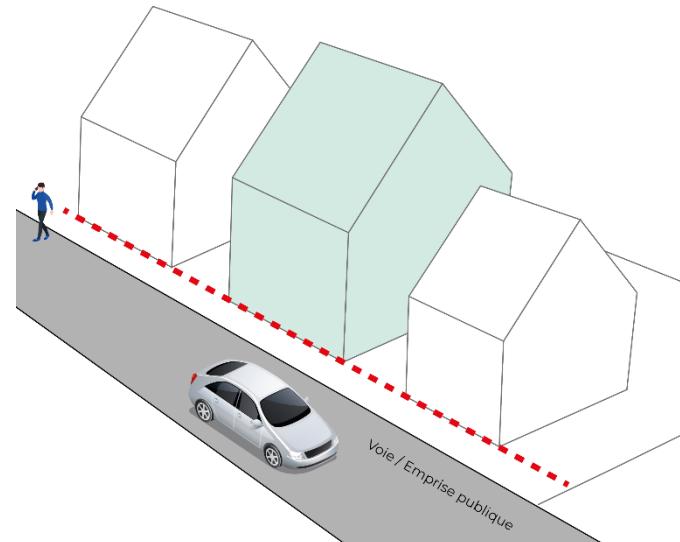
### II.1.1.2. Illustrations

(L'ensemble des illustrations suivantes sont affichées sans valeur réglementaire)

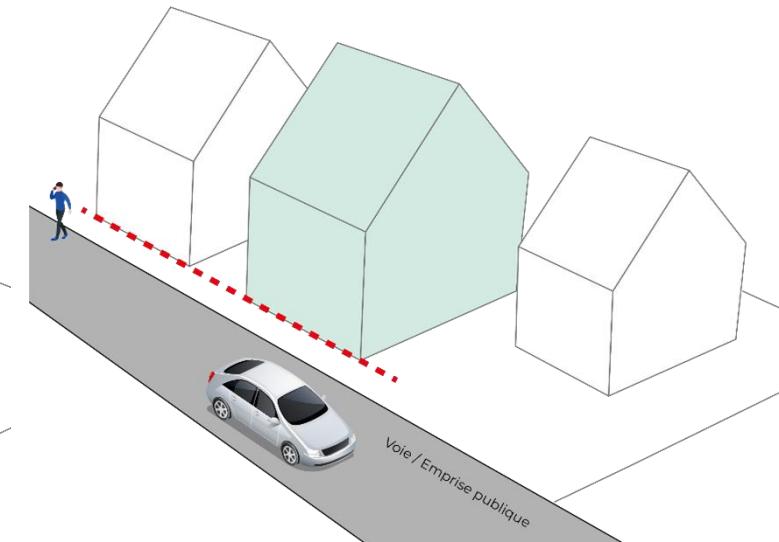
#### Implantations autorisées en zones UA1, UA2 et UA3



En limite de l'emprise publique ou de la voie qui dessert la construction

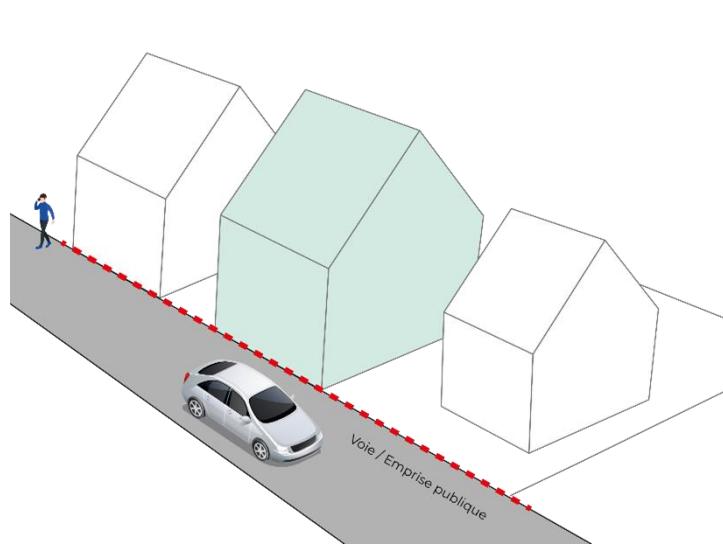


A l'alignement des façades des constructions voisines (situées sur les terrains adjacents au site de projet)

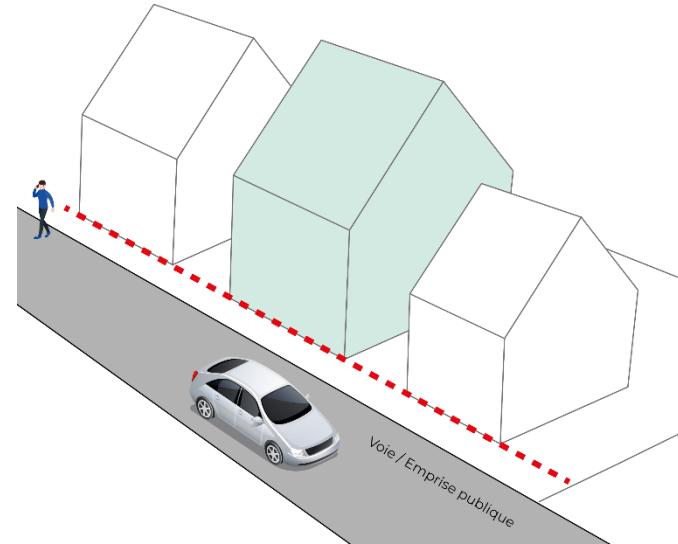


En alignement d'au moins une construction limitrophe en cas de front bâti irrégulier

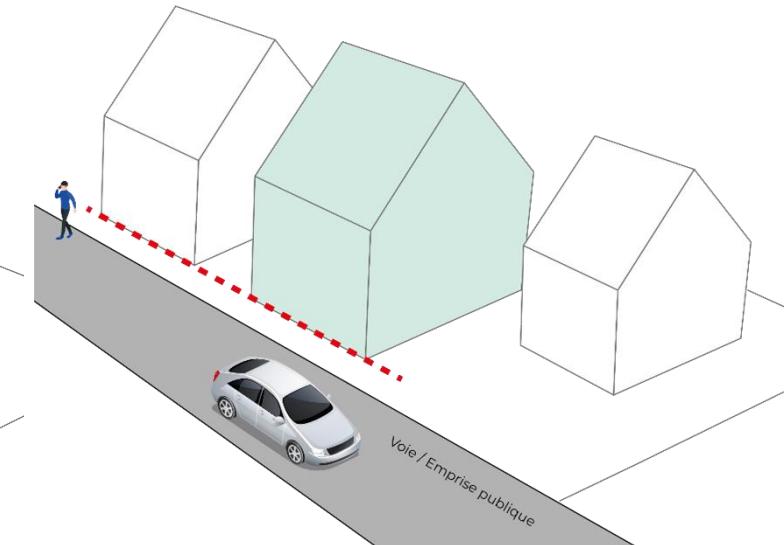
### Implantations autorisées en zone UB2



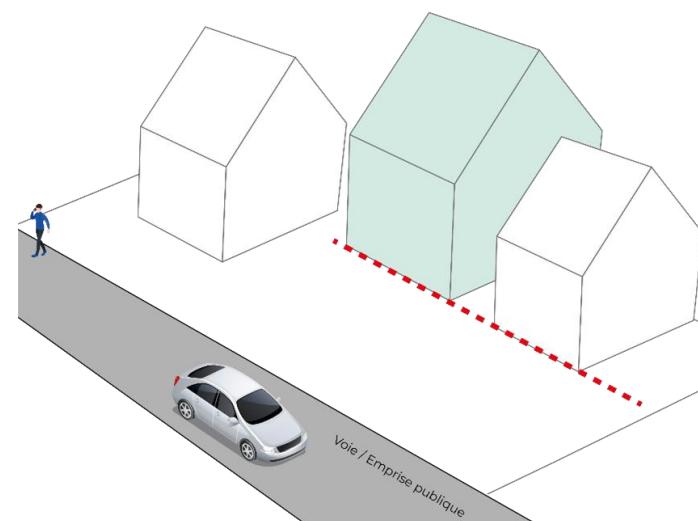
*En limite de l'emprise publique ou de la voie qui dessert la construction*



*A l'alignement des façades des constructions voisines (situées sur les terrains adjacents au site de projet)*

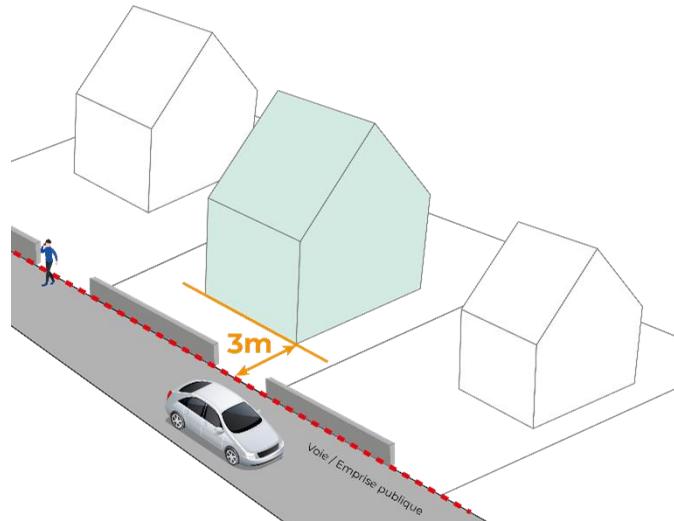


*En alignement d'au moins une construction limitrophe en cas de front bâti irrégulier*



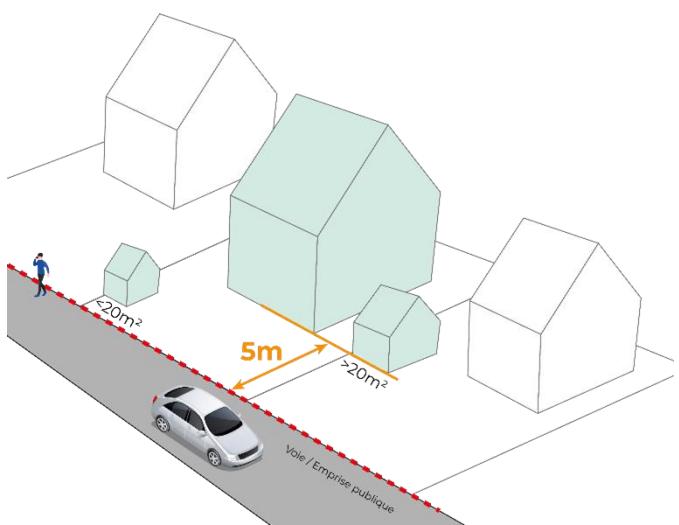
*En retrait vis-à-vis de la limite de l'emprise publique ou de la voie de desserte, à condition que ce retrait ne soit pas supérieur à celui de la construction adjacente la plus reculée*

### Implantations autorisées en zones UB1 et UC



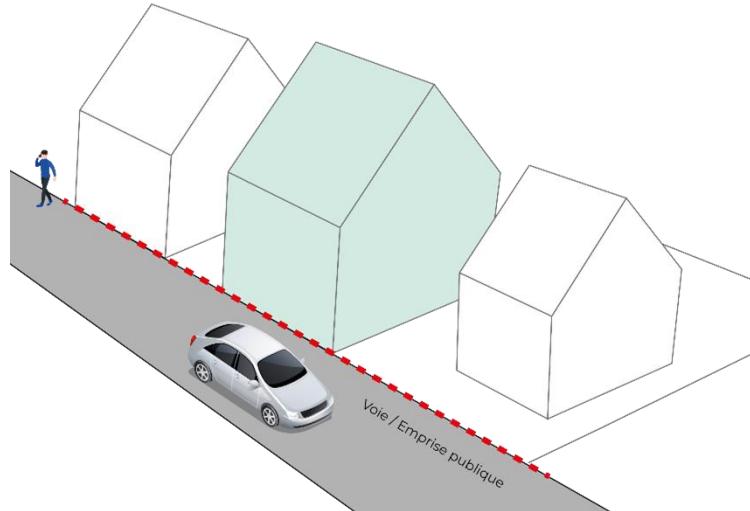
*En retrait minimum de 3m, avec une clôture assurant la continuité visuelle architecturale*

### Implantations autorisées en zones UT1 et UT2

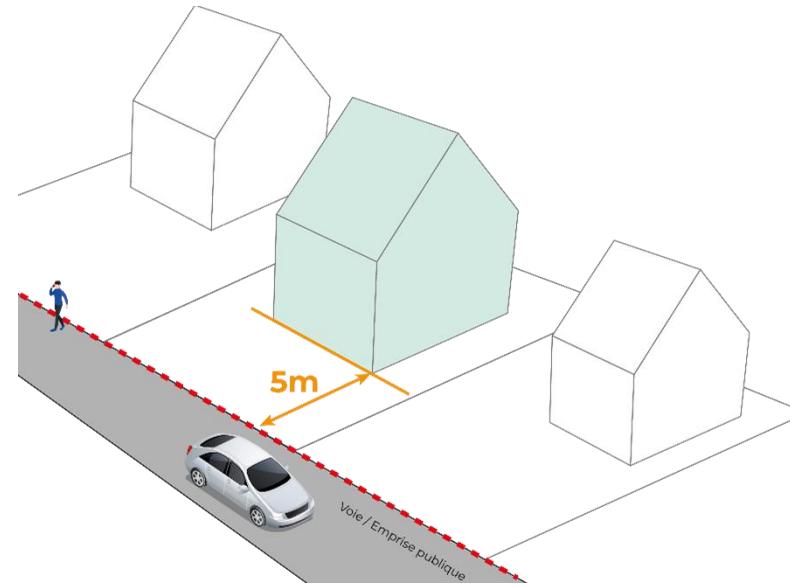


*En retrait minimum de 5m pour les constructions nouvelles et les annexes supérieures à 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol*

### **Implantations autorisées en zones UP, UZ, UZa et UZm**



*En limite de l'emprise publique ou de la voie qui dessert la construction*



*En retrait minimum de 5m*

## II.1.2. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

### II.1.2.1. Règles appliquées

#### Pour l'ensemble des zones U :

Les dispositions édictées ci-après ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou équipements d'intérêt collectif ;
- aux annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- en cas d'impossibilité technique avérée.

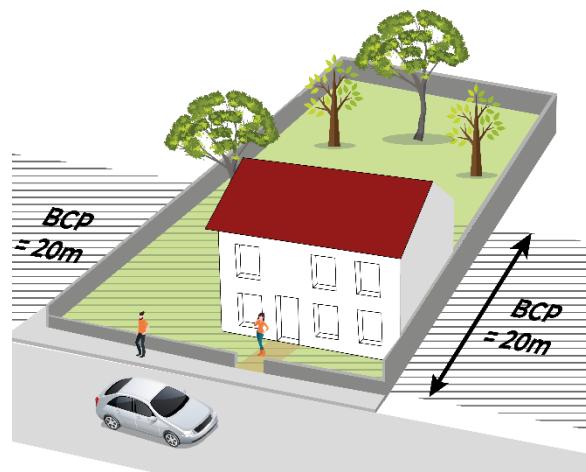
Les règles de hauteurs indiquées ci-après ne s'appliquent pas en cas de projet venant s'adosser à une construction voisine déjà existante au moment de l'approbation du PLUi, à condition que les hauteurs (hauteur droite et point le plus haut) de la nouvelle construction ne dépassent pas celles de la construction préexistante.

En cas de lotissement, la limite séparative s'apprécie par rapport au lot à venir (après division parcellaire) et non par rapport à la parcelle initiale.

#### En zones UA1, UA2, UA3 et UB2 :

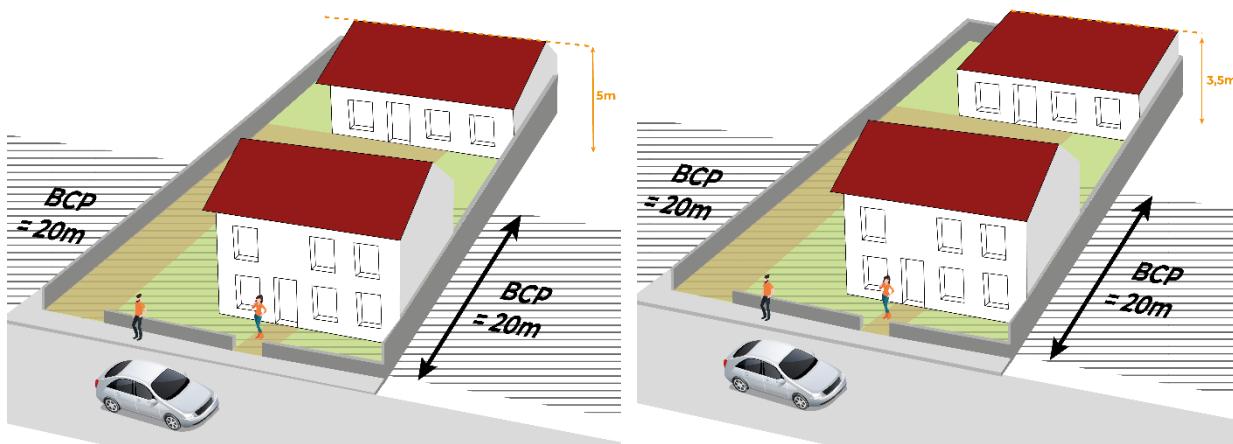
##### Au sein de la Bande de Constructibilité Principale (BCP – voir Lexique) :

Les constructions nouvelles doivent être implantées sur au moins une limite séparative de propriété.

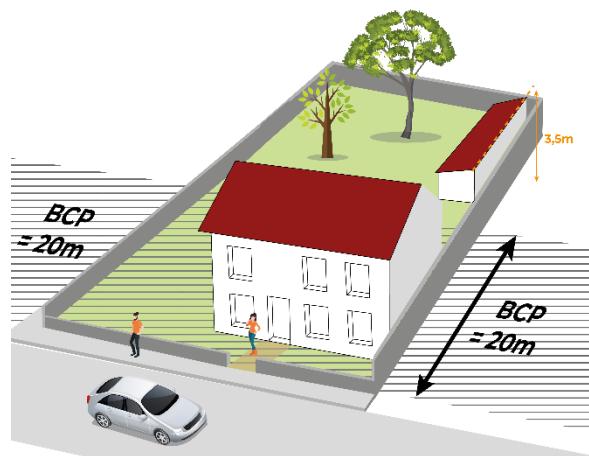


##### Au-delà de la Bande de Constructibilité Principale (BCP – voir Lexique) :

Les projets de construction nouvelles peuvent être implantés en limite séparative, à condition de ne pas excéder 5 mètres au faîte pour les toitures à pans, ou 3,5 mètres en hauteur droite.



Les constructions annexes avec toiture monopente ont la possibilité de s'implanter en limite séparative de propriété à condition de respecter une hauteur droite maximale de 3,5m.

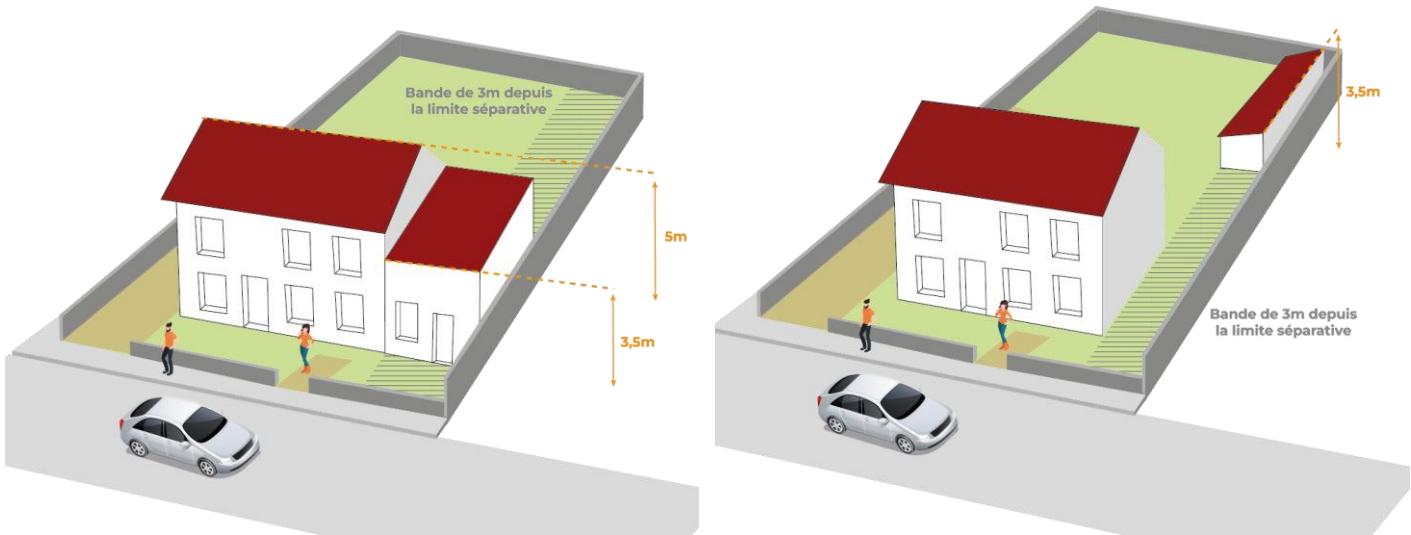


#### **En zones UB1, UC, UP, UT1 et UT2 :**

Les projets de construction nouvelle peuvent être implantés en limite séparative, à condition, au sein d'une bande de 3 mètres mesurée depuis la limite séparative de propriété, de ne pas excéder 5 mètres au faîte pour les toitures à pans, ou 3,5 mètres en hauteur droite.

En cas de retrait par rapport à la limite séparative de propriété, celui-ci doit être au moins de 3m.

Les constructions annexes avec toiture monopente ont la possibilité de s'implanter en limite séparative de propriété à condition de respecter une hauteur droite maximale de 3,5m.



### **En zones UE :**

Sans objet.

### **En zones UZ1, UZ2 et UZm :**

#### *En cas de limite séparative partagée avec une zone UA, UB ou UC :*

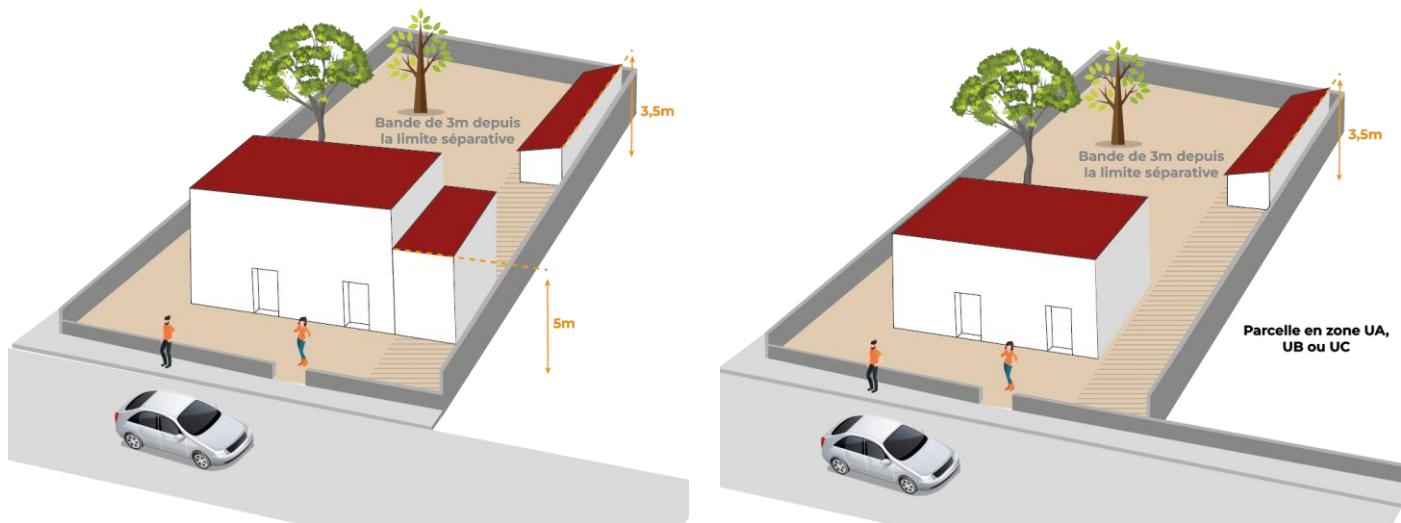
Les projets de construction nouvelles peuvent être implantés en limite séparative, à condition de ne pas excéder 5 mètres au faîte pour les toitures à pans, ou 3,5 mètres en hauteur droite.

En cas de retrait par rapport à la limite séparative de propriété, celui-ci doit être au moins de 3m.

Les constructions annexes avec toiture monopente ont la possibilité de s'implanter en limite séparative de propriété à condition de respecter une hauteur droite maximale de 3,5m.

#### *Autres cas :*

Les constructions nouvelles ont la possibilité de s'implanter en limite séparative de propriété ou en retrait d'au moins 3m.



### II.1.3. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Sans objet.

### II.1.4. Emprise au sol et surface de pleine terre

#### II.1.4.1. Rappel du rapport de présentation du PLUi

Une attention particulière doit être portée à l'aménagement paysager des espaces non bâties, qui doivent contribuer à l'amélioration du cadre de vie, à une meilleure gestion des eaux pluviales et au maintien, voire à l'accroissement de la biodiversité en zone urbanisée.

#### II.1.4.2. Règles applicables

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou aux équipements d'intérêt collectif.

Ces proportions sont rapportées à la surface de l'unité foncière et à celle de chaque partie de zone (U, AU, A, N et sous-secteurs) concernée par l'application de la règle. Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, la règle s'applique pour chaque lot à bâtrir. Cela peut ne pas être le cas pour une opération portant sur la création de logements denses (habitat groupé, collectif), à condition que cette opération permette le maintien d'une surface de pleine terre globale qui respecte les proportions minimales suivantes à l'échelle de l'ensemble du terrain couvert par l'opération.

Concernant la surface minimale de pleine terre, la règle ne s'applique pas en cas de terrain déjà entièrement bâti à la date d'approbation du PLUi.

Les règles édictées s'appliquent aux constructions principales et leurs annexes.

Zone	Emprise au sol maximale des constructions	Surface de pleine terre minimale
UA1, UA2, UA3	Non réglementée	<ul style="list-style-type: none"> <li>Unité foncière de moins de 200m<sup>2</sup> : 10%</li> <li>Autres unités foncières : 20%</li> </ul>
UB1, UB2	Non réglementée	20%
UC	Non réglementée	30%
UE / UEs	Non réglementées	
UP	25%	50%
UT	Non réglementée	50%
UZ, UZa, UZm	Non réglementée	30%

**Règles spécifiques en zones UA1, UA2, UA3, UB1 et UB2 – pour toute unité foncière située en dehors du périmètre d'application du PPRL du Bessin reporté au règlement graphique :**

- Dans le cas d'un commerce ou d'une activité de service déjà existant à la date d'approbation du PLUi : il est possible de réaliser une extension de ladite construction avec la possibilité d'abaisser à 10% le minimum de surfaces de pleine terre à préserver à l'échelle de l'unité foncière.
- En cas de construction neuve incluant du commerce et de l'activité de services : le minimum de surfaces perméables à préserver à l'échelle de l'unité foncière est fixé à 10%.

## II.1.5. Hauteurs des constructions

Les règles suivantes sont représentées schématiquement ci-après dans la partie « *Illustrations* ».

### II.1.5.1. Règles générales

#### Généralités

Tout projet doit respecter la hauteur maximale (hors éléments techniques installés en toiture) indiquée à travers les dispositions suivantes.

Les règles de hauteur fixées sont systématiquement rapportées au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux, ou depuis le premier niveau de plancher fixé par le Plan de Prévention des Risques Littoraux du Bessin (PPRL).

Dans tous les cas, tout projet doit être cohérent avec les hauteurs des constructions voisines situées sur les parcelles adjacentes, de façon à respecter la ligne de crête générale dessinée par l'enchainement des constructions.

### **Cas particuliers**

Dans un souci d'harmonie du paysage bâti, un dépassement des règles de hauteurs maximales est autorisé à condition de respecter un alignement avec le faîte ou l'acrotère de la construction principale voisine (implantée soit en limite séparative, soit sur une parcelle adjacente).

En cas de construction réalisée sur un terrain déjà occupé à la date d'approbation du PLUi par des bâtiments dont la hauteur est supérieure aux maximum fixés à travers le tableau précédent, celle-ci pourra s'affranchir de ces règles uniquement si cette construction existante s'intègre parfaitement dans le tissu environnant.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **En zones UA1, UA2 et UA3 :**

*Au sein de la Bande de Constructibilité Principale (BCP – voir Lexique) :*

#### ❖ Zone UA1 :

Les hauteurs maximales à respecter sont les suivantes :

	<b>Hauteur au faîte (toitures à pans)</b>	<b>Hauteur droite (égout de toiture, sommet de l'acrotère)</b>
Construction principale	15m	12m
Annexes	5m	4m

#### ❖ Zone UA2 :

Les hauteurs maximales à respecter sont les suivantes :

	<b>Hauteur au faîte (toitures à pans)</b>	<b>Hauteur droite (égout de toiture, sommet de l'acrotère)</b>
Construction principale	12m	9m
Annexes	5m	4m

❖ **Zone UA3 :**

Les hauteurs maximales à respecter sont les suivantes :

	<b>Hauteur au faîte (toitures à pans)</b>	<b>Hauteur droite (égout de toiture, sommet de l'acrotère)</b>
Construction principale	11m	7m
Annexes	5m	4m

Zones UA1, UA2 et UA3 – Au-delà de la Bande de Constructibilité Principale (BCP – voir Lexique) :

❖ **Pour les constructions implantées en limite séparative de propriété :**

Les constructions nouvelles doivent respecter une hauteur maximale de 5m au faîte en cas de toiture à pans ou de 3,5m de hauteur droite.

Les constructions annexes avec toiture monopente doivent respecter une hauteur droite maximale de 3,5m.

Pour rappel : ces règles de hauteurs ne s'appliquent pas en cas de projet venant s'adosser avec une construction voisine déjà existante à la date d'approbation du PLUi, à condition que les hauteurs (hauteur droite et point le plus haut) de la nouvelle construction ne dépassent pas celles de la construction préexistante.

❖ **Pour les constructions implantées en retrait de la limite séparative de propriété :**

Les constructions nouvelles doivent respecter une hauteur maximale de 7m au point le plus haut.

**En zone UB1 :**

Pour rappel (règles d'implantation par rapport aux limites séparatives de propriété) : les projets de construction nouvelle peuvent être implantés en limite séparative, à condition, au sein d'une bande de 3 mètres mesurée depuis la limite séparative de propriété, de ne pas excéder 5 mètres au faîte pour les toitures à pans, ou 3,5 mètres en hauteur droite.

Les hauteurs maximales à respecter sont les suivantes :

	<b>Hauteur au faîte (toitures à pans)</b>	<b>Hauteur droite (égout de toiture, sommet de l'acrotère)</b>
Construction principale	15m	12m
Annexes	5m	4m

### **En zone UB2 :**

Au sein de la Bande de Constructibilité Principale (BCP – voir Lexique) :

Les hauteurs maximales à respecter sont les suivantes :

	<b>Hauteur au faîte (toitures à pans)</b>	<b>Hauteur droite (égout de toiture, sommet de l'acrotère)</b>
Construction principale	12m	9m
Annexes	5m	4m

Au-delà de la Bande de Constructibilité Principale (BCP – voir Lexique) :

#### **❖ Pour les constructions implantées en limite séparative de propriété :**

Les constructions nouvelles doivent respecter une hauteur maximale de 5m au faîte en cas de toiture à pans ou de 3,5m de hauteur droite.

Les constructions annexes avec toiture monopente doivent respecter une hauteur droite maximale de 3,5m.

Pour rappel : ces règles de hauteurs ne s'appliquent en cas de projet venant s'adosser avec une construction voisine déjà existante au moment de l'approbation du PLUi, à condition que les hauteurs (hauteur droite et point le plus haut) de la nouvelle construction ne dépassent pas celles de la construction préexistante.

#### **❖ Pour les constructions implantées en retrait de la limite séparative de propriété :**

Les constructions nouvelles doivent respecter une hauteur maximale de 7m au point le plus haut.

### **En zones UC et UP :**

*Pour rappel (règles d'implantation par rapport aux limites séparatives de propriété) : les projets de construction nouvelle peuvent être implantés en limite séparative, à condition, au sein d'une bande de 3 mètres mesurée depuis la limite séparative de propriété, de ne pas excéder 5 mètres au faîte pour les toitures à pans, ou 3,5 mètres en hauteur droite.*

Les hauteurs maximales à respecter sont les suivantes :

	<b>Hauteur au faîte (toitures à pans)</b>	<b>Hauteur droite (égout de toiture, sommet de l'acrotère)</b>
Construction principale	11m	7m
Annexes	5m	4m

### **En zone UE :**

Sans objet.

### **En zone UT1 :**

*Pour rappel (règles d'implantation par rapport aux limites séparatives de propriété) : les projets de construction nouvelle peuvent être implantés en limite séparative, à condition, au sein d'une bande de 3 mètres mesurée depuis la limite séparative de propriété, de ne pas excéder 5 mètres au faîte pour les toitures à pans, ou 3,5 mètres en hauteur droite.*

Les hauteurs maximales à respecter sont les suivantes :

	<b>Hauteur au faîte (toitures à pans)</b>	<b>Hauteur droite (égout de toiture, sommet de l'acrotère)</b>
Construction principale	9m	6m
Annexes	4,50m	3,50m

### **En zone UT2 :**

*Pour rappel (règles d'implantation par rapport aux limites séparatives de propriété) : les projets de construction nouvelle peuvent être implantés en limite séparative, à condition, au sein d'une bande de 3 mètres mesurée depuis la limite séparative de propriété, de ne pas excéder 5 mètres au faîte pour les toitures à pans, ou 3,5 mètres en hauteur droite.*

Les hauteurs maximales à respecter sont les suivantes :

	<b>Hauteur au faîte (toitures à pans)</b>	<b>Hauteur droite (égout de toiture, sommet de l'acrotère)</b>
Construction principale	14m	11m
Annexes	4,50m	3,50m

**En zone UZ1 :**

La hauteur de toute construction (principale, annexe) ne doit pas excéder 12m au point le plus haut de la construction, hors éléments techniques installés sur toiture.

**En zone UZ2 :**

La hauteur de toute construction (principale, annexe) ne doit pas excéder 11m au point le plus haut de la construction, hors éléments techniques installés sur toiture.

**En zone UZco :**

La hauteur de toute nouvelle construction (principale, annexe) ne doit pas être supérieure au point le plus haut des constructions déjà existantes dans la zone au moment de l'approbation du PLUi.

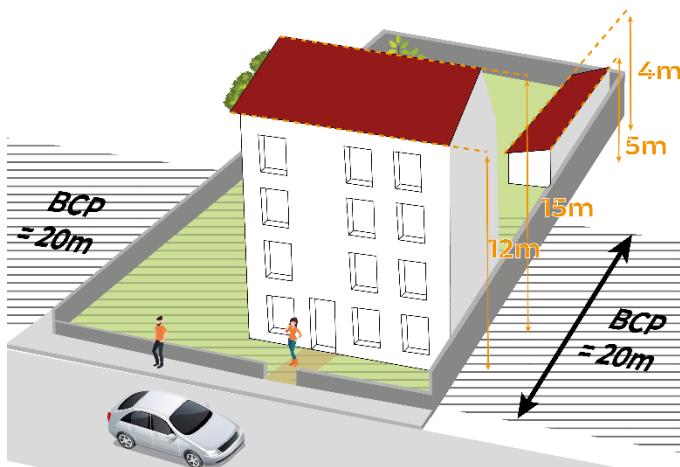
**En zone UZm :**

La hauteur de toute construction (principale, annexe) ne doit pas excéder 9m au point le plus haut de la construction, hors éléments techniques installés sur toiture.

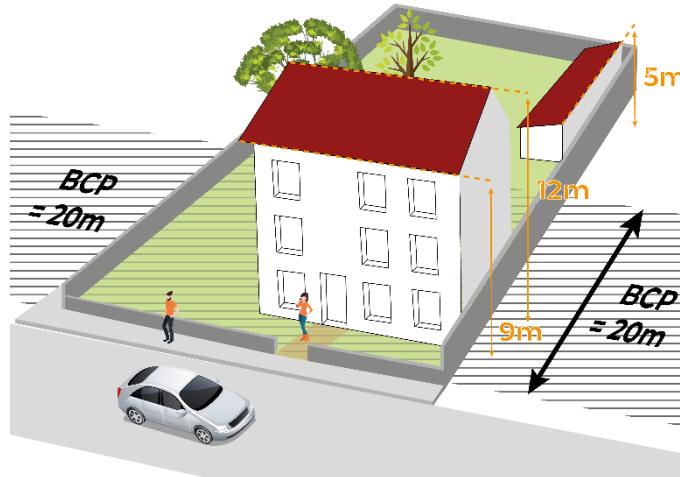
### II.1.5.2. Illustrations

(L'ensemble des illustrations suivantes sont affichées sans valeur réglementaire)

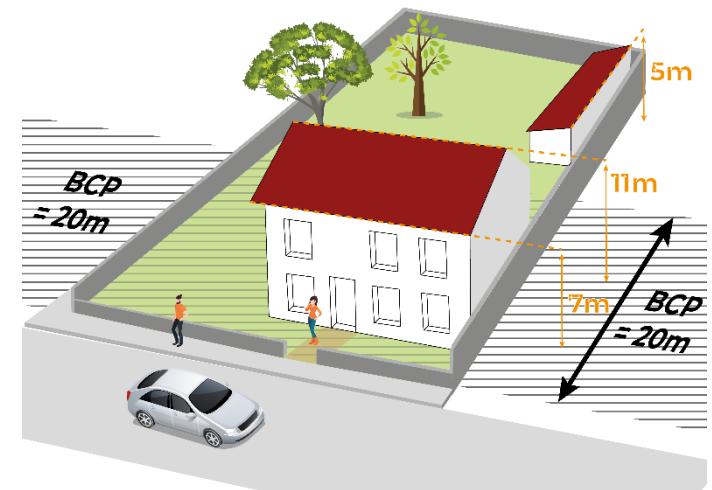
#### Hauteurs maximales en zones UA1, UA2, UA3 et UB2 au sein de la Bande de Constructibilité Principale :



En zone UA1

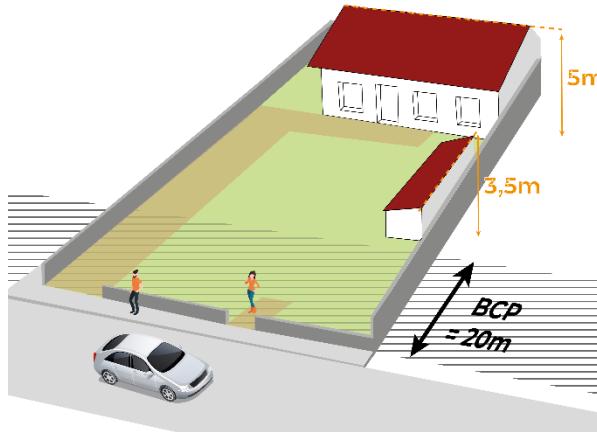


En zones UA2 et UB2

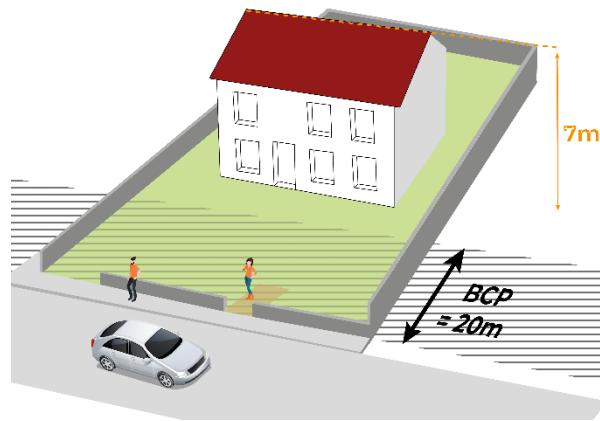


En zone UA3

### **Hauteurs maximales en zones UA1, UA2, UA3 et UB2 au-delà de la Bande de Constructibilité Principale :**

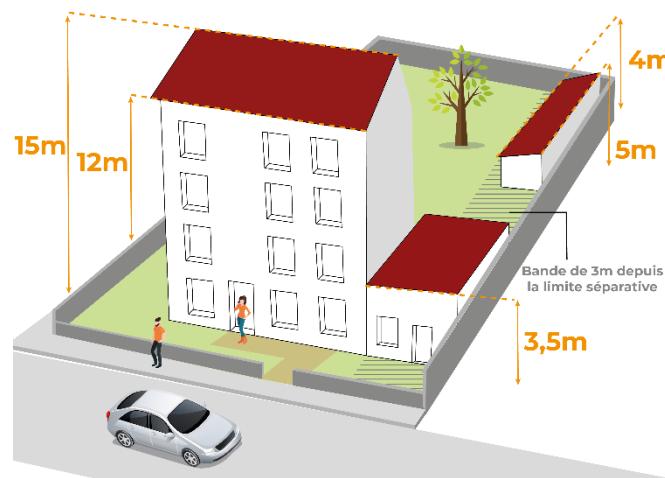


En zones UA1, UA2, UA3 et UB2



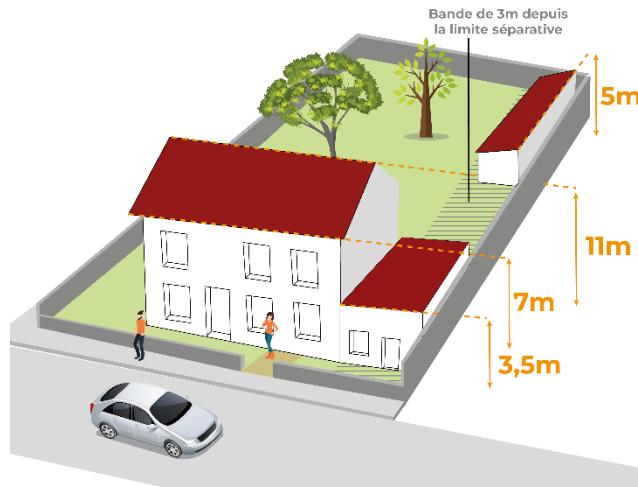
En zones UA1, UA2, UA3 et UB2

### **Hauteurs maximales en zone UB1**



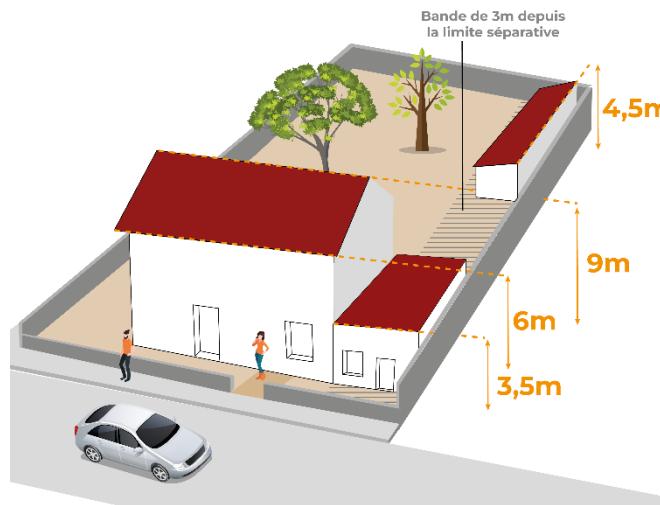
En zone UB1

### **Hauteurs maximales en zones UC et UP :**

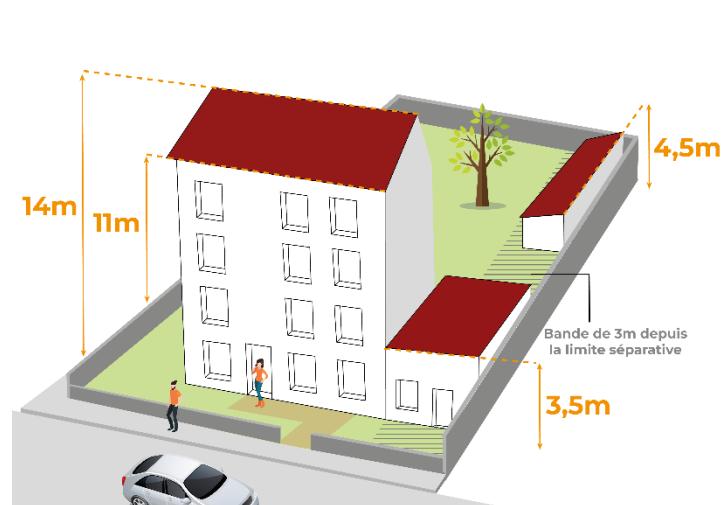


En zones UC et UP

### **Hauteurs maximales en zone UT1 et UT2 :**



En zone UT1



En zone UT2

## II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### II.2.1. Dispositions générales

#### II.2.1.1. Pour l'ensemble des zones U :

Les dispositions énoncées au sein du 2.2. *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* s'appliquent également aux habitations qui seraient créées au sein de containers recyclés, de bungalows de chantier ou encore de microstructures (« tiny-house »), ainsi qu'aux opérations d'aménagement d'ensemble autorisées dans le cadre d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable pour division de terrain. Pour éviter toute difficulté lors de l'instruction des demandes de permis de construire, il incombe au pétitionnaire de penser et de justifier son projet de telle sorte que les futures constructions puissent respecter ces dispositions.

Tout élément de façade ou mur destiné à être enduit ne pourra rester à nu.

D'une manière générale, les nouvelles constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain, et non l'inverse.

#### **Intégration du projet dans son environnement bâti et parti architectural**

D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de leur permettre une intégration optimale dans le site d'accueil et dans leur environnement naturel et bâti. La prise en compte de ce principe général doit être particulièrement étudiée dans les zones UA, UB et UP, ainsi qu'aux abords des éléments remarquables du patrimoine identifiés au titre des articles L.151-19 et 23 du Code de l'urbanisme et reportés au règlement graphique. En ce sens, les constructions neuves doivent s'inscrire harmonieusement dans la continuité de l'ensemble dans lequel elles s'insèrent, notamment en termes de gabarit. Elles doivent également s'adapter à la forme et à la taille de la parcelle sur laquelle elles s'implantent.

Lorsqu'un projet de construction s'implante le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti traditionnel où les constructions existantes présentent des caractéristiques qualitatives communes (notamment les tons et matériaux des façades, la forme ou l'aspect des toitures, ou l'aspect des clôtures), ces caractéristiques sont à reprendre par la nouvelle construction ou le nouvel aménagement afin de préserver l'harmonie de l'ensemble. Cette disposition est également applicable en cas de rénovation, de réhabilitation ou de restauration d'une construction existante.

Les constructions nouvelles devront définir clairement un parti pris architectural, soit en se conformant au bâti traditionnel, soit en adoptant une architecture contemporaine de qualité argumentée en fonction du site.

Une architecture plus contemporaine pourra ainsi être admise sous condition d'être argumentée et justifiée au regard de son insertion dans le paysage et sur le terrain où elle s'implante. Une plus grande diversité dans le choix des matériaux,

des couleurs, ainsi que dans le traitement des formes, des volumes et des toitures pourra alors être autorisée.

Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale, et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'ils s'insèrent de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit naturel ou bâti.

Le service instructeur se réserve la possibilité de consulter un expert (CAUE, architecte local ...) afin d'évaluer le caractère qualitatif du projet.

Sont interdites :

- les constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans la composition volumétrique, le jeu des volumes, l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements de façades et si la composition de ces façades ne tient pas compte des modules du bâti existant et de leurs proportions ;
- les constructions dont l'implantation n'est pas en cohérence avec l'implantation des constructions avoisinantes de qualité et leur environnement bâti proche (situé dans le champ de vision depuis le site du projet).

Des adaptations seront autorisées dans le cas « d'une architecture contemporaine qualitative », d'un habitat requérant l'énergie solaire, de projets favorisant le recueil des eaux de pluies et, d'une façon générale, de toute installation s'inscrivant dans un souci de développement durable, sous réserve d'une intégration en harmonie avec l'environnement bâti proche et d'une justification solide présentée par le pétitionnaire. Là encore, le service instructeur se réserve la possibilité de consulter un expert (CAUE, architecte local ...) afin d'évaluer le caractère qualitatif du projet.

### **Affouillements et exhaussements de terrain**

Les affouillements et exhaussements de terrain réalisés pour les besoins de la construction sont autorisés à condition qu'ils ne conduisent pas à des mouvements de terrains prononcés et qu'ils s'inscrivent dans l'un des deux cas suivants :

- s'ils sont réalisés au droit de la construction et pour la création d'accès à celle-ci ;
- sur les parties restantes du terrain : dès lors qu'ils ne modifient pas les niveaux topographiques initiaux de 0,75 mètres en plus ou de 0,75 mètres en moins, ou encore s'ils sont liés aux aménagements paysagers prévus en lisière d'opération, type talus ou fossés plantés.

Pour les secteurs soumis à l'application du Plan de Prévention des Risques Littoraux du Bessin (PPRL) : les affouillements et exhaussements de terrain sont uniquement réglementés par le PPRL.

Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics, ainsi que pour les projets autorisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble couvrant un terrain d'assiette d'au moins 5 hectares, les affouillements et

exhaussements de terrain réalisés pour les besoins de la construction sont autorisés à condition qu'ils ne conduisent pas à des mouvements de terrains prononcés.

## II.2.2. Les volumes et gabarits

Les volumes et gabarits des constructions doivent respecter les dispositions générales et les règles d'occupation du sol précédemment édictées.

## II.2.3. Les façades et ouvertures

### II.2.3.1. Règles générales

#### Règles générales pour toute zone U

Une même façade peut arborer plusieurs tons, matériaux et aspects, sous réserve de conserver un aspect général simple, sans « patchwork » (assemblage hétérogène). Toute architecture ostentatoire (styles trop voyants, “tape-à-l’oeil”) est interdite en façade (ou pignon) visible de l'espace public, sauf en cas d'intégration paysagère bien conçue et à ce titre, justifiée par le porteur de projet.

Toute extension de construction doit être en cohérence et en harmonie avec la façade de la construction principale.

En cas d'isolation par l'extérieur, aucun débord sur l'espace public ne pourra être autorisé sans accord préalable de l'autorité compétente. L'isolation thermique par l'extérieur est par ailleurs interdite sur les façades et pignons composés de matériaux traditionnels du territoire.

Pour les constructions neuves : les volets roulants doivent être intégrés de telle sorte que les coffres ou caissons soient invisibles.

Les menuiseries d'une même construction (fenêtres, portes, volets, portes de garage, ...) doivent présenter une cohérence d'ensemble, en termes de formes, de matériaux et de couleurs.

Les couleurs criardes, le blanc pur et le noir pur sont proscrits. L'usage du blanc pur peut être autorisé pour les modénatures et façades de constructions situées en secteur littoral, dans un style qui peut correspondre à l'environnement et « l'ambiance » balnéaire.

Il ne peut être accepté plus de trois teintes pour les façades d'une construction, en plus de celles utilisées pour les modénatures et autres éléments ponctuels (menuiseries, ferronneries, ...). Toutefois, des couleurs supplémentaires peuvent être autorisées pour les façades dans le cadre d'un parti pris architectural, sous réserve d'un projet de qualité justifié et bien intégré dans son environnement.

Des traitements de façades différents (ajouts de matériaux, grandes ouvertures, verrières, ...), en harmonie avec le bâtiment, peuvent être autorisés dans le cas d'une démarche d'architecture contemporaine de qualité et pour lesquels le concepteur devra argumenter les partis pris. Le service instructeur se réserve la possibilité de consulter un expert (CAUE, architecte local ...) afin d'évaluer le caractère qualitatif du projet.

## **Règles générales en zones UA1, UA2, UA3, UB1, UB2 et UP**

Les façades seront réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, ...). A défaut, elles devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse, soit peint. Les enduits devront être exclusivement à finition talochée ou lissée. Les enduits dit « grattés » sont interdits.

Les façades latérales, ainsi que celles des constructions annexes, doivent être traitées en harmonie et avec le même soin que pour les principales façades des constructions principales.

Les parements des murs anciens existants en plaquettes (moellons en pierre) doivent être traités :

- soit en enduit à joint beurré couvrant légèrement la pierre,
- soit en enduit plein couvrant légèrement la pierre,
- soit en enduit plein couvrant la pierre sur les maisons présentant des bandeaux et des encadrements de baie en pierre de taille légèrement débordants.

L'emploi de crépis (« tyroliennes ») sur les murs en pierre ou en brique est interdit, sauf réhabilitation de murs en briques creuses qui nécessitent d'être recouverts.

Sont interdits :

- Les enduits ciment, lorsque leur mise en œuvre n'est pas adaptée au bâtiment ;
- Le creusement dans l'épaisseur de l'enduit pour faire apparaître des éléments de maçonnerie non destinés à rester apparents ;
- Les baguettes plastiques sur les angles ;
- Les matériaux plastiques pour la composition des huisseries visibles depuis le domaine public.
- Les sorties de chaudières à ventouse, les pompes à chaleur, les réservoirs d'eau, les blocs de climatisation et leurs grilles de ventilation, les paraboles et autres récepteurs hertziens sur la ou les façades donnant sur l'espace public et dont l'aspect esthétique ne serait pas traité soigneusement ;
- La peinture sur pierre ou sur brique.

## **Règles générales en zone UC**

Les murs qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille ou moellon appareillé) devront recevoir un enduit. Cette règle ne s'applique pas en cas de façade composée d'un bardage bois.

En cas d'enduit utilisé en façade, celui-ci devra avoir une tonalité similaire à celle de la pierre de Caen.

## **Règles générales en zones UZ1, UZ2 et UZm**

Doivent être recouverts d'un enduit, d'un bardage ou d'un parement tous les matériaux qui par leur nature et leur usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés ...

Les enduits devront respecter par leur couleur les tons des enduits et badigeons traditionnels locaux et être harmonisés avec les constructions voisines.

La couleur blanche est interdite en grande surface. On privilégiera les enduits à finition talochée lissée.

### **II.2.3.2. Modification de façades existantes**

Les constructions traditionnelles (en pierres de Caen, en briques, à pans de bois, ...) doivent être conservées dans leur aspect d'origine, sauf impossibilité technique avérée.

A l'occasion de la réhabilitation ou du ravalement de la façade d'une construction traditionnelle, la suppression des éléments décoratifs (moulures, corniches, bandeaux, pilastres, etc.) est interdite, sauf en cas de dégradation avancée et avérée ou qui s'avérerait dangereuse.

En cas de pose de volets roulants sur un bâtiment existant, le coffre ou caisson doit être intégré à la construction, de façon visible ou invisible. Leur installation en saillie est proscrite sur les façades donnant directement sur la rue.

#### **Cas des percements :**

- Les nouveaux percements doivent s'intégrer à la composition de la façade existante.
- La suppression de percements doit préserver la composition et l'harmonie de l'ensemble de la façade. On pourra privilégier pour conserver une harmonie architecturale un bouchement en léger retrait de la façade afin de garder la trace du percement existant.
- L'ouverture ou l'aménagement d'une vitrine commerciale en rez-de-chaussée devra tenir compte de l'architecture de l'immeuble pour s'intégrer au mieux et permettre de conserver une harmonie d'ensemble.
- En cas de changement de destination d'un commerce vers un logement entraînant une réfection de façade, les nouvelles ouvertures doivent s'intégrer dans la composition d'ensemble de la façade. En cas de projet de ce type (changement de destination), celui-ci pourra dans tous les cas prévoir une composition de façade permettant une réversibilité du projet dans l'avenir.

### **II.2.3.3. Menuiseries, ouvertures**

Les menuiseries et ouvertures doivent être organisées dans le cadre d'une composition d'ensemble qui prend en compte les rythmes, les matériaux, les implantations et les teintes des ouvertures de la façade. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : chêneaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches, ...

Les menuiseries d'une même construction (fenêtres, portes, volets, portails de garage) devront être harmonisées dans le même camaïeu de couleurs et en utilisant les mêmes matériaux.

Les baies et fenêtres visibles du domaine public seront plus hautes que larges, sauf en cas de parti pris architectural dûment justifié. Elles devront dans tous les cas s'inspirer du contexte architectural existant dans l'environnement bâti proche. Les ouvertures seront soulignées par des encadrements réalisés en pierre de Caen ou en matériaux similaires d'aspect, de forme et de couleur, ou par des jeux d'enduits ou de modénature.

Les fenêtres de toit visibles du domaine public devront s'inspirer du contexte architectural existant dans l'environnement proche. Celles-ci doivent être encastrées ou semi-encastrées dans le rampant de la toiture et être verticales.

Le nombre et le rythme des ouvertures en toitures doit être en cohérence avec le nombre et le rythme des ouvertures du niveau inférieur. Les lucarnes de toit ne peuvent être plus grandes que les fenêtres principales des niveaux inférieurs, jambages inclus.

## II.2.4. Les toitures et couvertures

### II.2.4.1. Règles générales pour toute zone

La toiture est considérée comme la « cinquième façade » de la construction. Elle doit faire l'objet d'un traitement architectural soigné, au même titre que les façades. Le choix des matériaux ainsi que l'intégration des éléments techniques (ventilation, système de production d'énergie, garde-corps, antennes) et architecturaux (ouvertures, chiens-assis, ...) seront donc étudiés pour répondre à cet objectif.

Les toitures à quatre pans ne seront pas autorisées pour les bâtiments d'habitation, sauf :

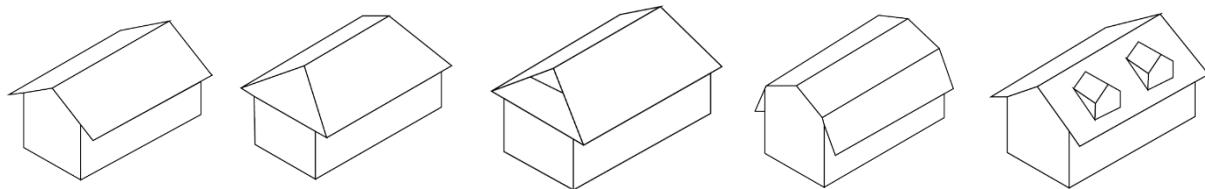
- S'il s'agit de quatre pans de surface inégale,
- Si le projet proposé est travaillé pour tenir compte du contexte bâti proche.

Les règles édictées ci-après ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Il est possible de déroger aux règles édictées dans le cadre d'un parti pris architectural, sous réserve d'un projet de qualité, bien intégré dans son environnement et qu'il sera nécessaire de justifier.

### II.2.4.2. Formes et pentes de toitures

#### **Constructions d'habitations avec toiture « traditionnelle »**



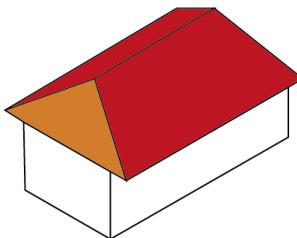
#### **En zones UA1, UA2, UA3, UB1, UB2 et UP**

Pour les constructions d'habitations arborant une toiture « traditionnelle » (répondant à l'un des cinq cas présentés ci-dessus) : la pente de toit devra être comprise entre  $40^\circ$  et  $50^\circ$ . Cette fourchette s'applique uniquement sur les pans principaux de la toiture.

Des adaptations de pentes légèrement différentes pourront être admises, et même exigées, pour tenir compte de celles des immeubles adjacents ou situés en co-visibilité de perspective urbaine.

#### **En zone UC**

Pour les constructions d'habitations arborant une toiture « traditionnelle » (répondant à l'un des cinq cas présentés ci-dessus) : la pente de toit devra être comprise entre  $35^\circ$  et  $50^\circ$ . Cette fourchette s'applique uniquement sur les pans principaux de la toiture.



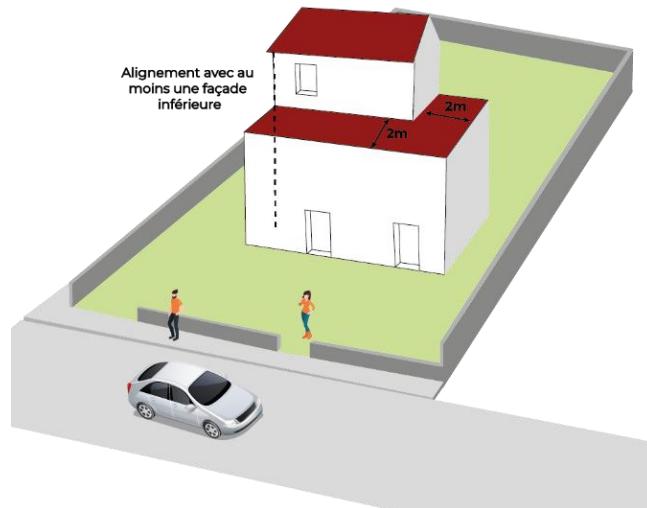
 Pans principaux : pente entre  $35^\circ$  et  $50^\circ$   
 Autres pans

#### **Toiture terrasse et monopente – En zones UA1, UA2, UA3, UB1, UB2, UC et UP**

Les toits terrasses sont interdits, sauf dans les cas suivants :

- Lorsqu'ils couvrent uniquement le volume secondaire et les décrochés des constructions principales,
- En cas de constructions neuves avec attique et toiture à pans. Auquel cas, la profondeur de l'attique par rapport au plan de la façade du niveau inférieur doit être au minimum de 2m. Dans tous les cas, au moins une façade du niveau supérieur (attique) devra être alignée avec la façade inférieure (cf. schéma ci-dessous),

- En tant qu'élément de liaison entre deux volumes bâtis, limité à un niveau (rez-de-chaussée) et sous réserve de pas être visible depuis les espaces publics,
- Dans le cas d'un projet d'architecture contemporaine de qualité, bien intégré au site et justifié.

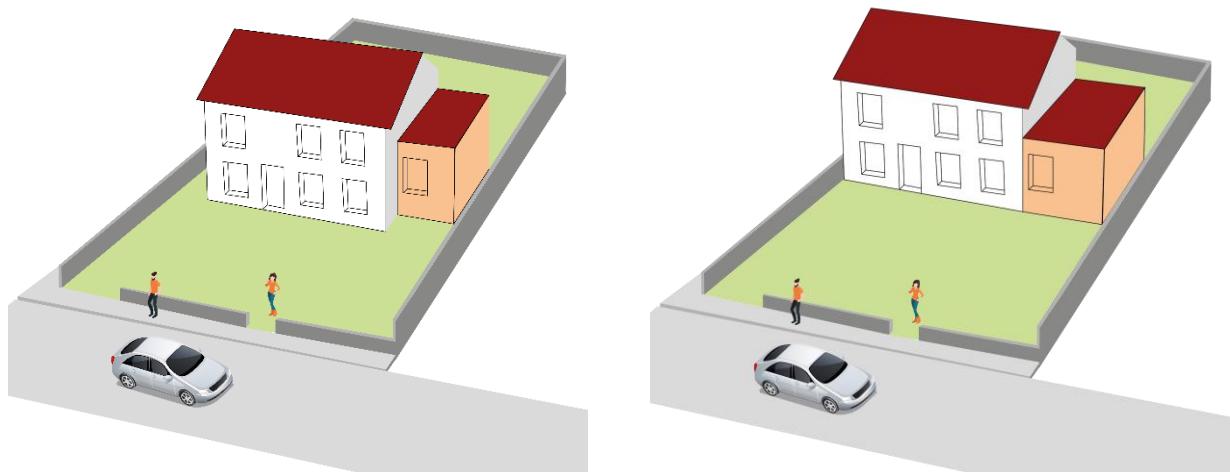


*Alignement de l'attique avec la façade du niveau inférieur*

Lorsqu'un toit-terrasse est réalisé sur une extension de construction :

- Le volume de l'extension doit demeurer inférieur à celui de la construction principale, avec une hauteur inférieure à celle-ci (cf. schémas suivants),
- La toiture de la partie nouvellement créée doit être en cohérence et en harmonie avec la toiture de la construction d'origine.

Les toits monopentes sont interdits pour les constructions principales à vocation d'habitation.



*Volume de l'extension (en couleur orangée) inférieur à celui de la construction d'origine*

## **En zones UZ1, UZ2 et UZm**

Les toitures à faible pente doivent être masquées par des acrotères filants.

### **II.2.4.3. Matériaux et aspects des toitures**

#### **En zones UA1, UA2, UA3, UB1, UB2 et UP**

Les toitures des constructions principales doivent être composées :

- d'ardoise (22x32) ou de zinc naturel,
- de tuile plate, petit moule, en terre cuite (17x27), à raison d'au moins 20 tuiles par m<sup>2</sup> et à pureau plat.

L'usage de tuile canal ou mécanique et à grand modèle est interdit, à l'exception des extensions de constructions principales déjà couvertes avec ce type de matériau.

Les extensions de constructions principales, de même que les annexes et appentis doivent s'harmoniser avec les matériaux de la construction principale. L'usage du bac acier est autorisé, à condition de respecter une imitation zinc (fines nervures), à joints debout gris ou noir.

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales doivent être réalisées en zinc, cuivre (naturel ou prépatiné) en fonte ou en aluminium. Les matériaux plastiques sont interdits, sauf dans les espaces non visibles du domaine public. Les gouttières devront être accompagnées d'un dauphin afin d'éviter leur déformation. Cela concerne notamment les gouttières servant à la descente des eaux pluviales.

Concernant les modifications de toiture des bâtiments remarquables identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, seule la restitution d'un état antérieur connu d'après des documents anciens peut être autorisée.

#### **En zone UC**

Les toitures des constructions principales peuvent être couvertes en ardoise de dimensions 45 x 30, en tuile petit moule ou encore en tuile mécanique, mais de petit modèle et en respectant un mélange des palettes de tuiles de façon à obtenir un panachage dès la pose et s'inspirant des toitures anciennes, à raison d'au moins 20 tuiles par m<sup>2</sup> et à pureau plat.

#### **En zones UZ1, UZ2 et UZm**

Les toitures des constructions principales peuvent être couvertes par des matériaux de teintes brique ocre rouge, ardoise ou gris moyen. Les toitures claires sont autorisées dans le cas d'un projet bioclimatique (pour accentuer la réflexion solaire).

## II.2.5. Les clôtures

### II.2.5.1. Règles générales pour toute zone

Voir « *Dispositions générales* » précédemment édictées.

Il est possible de déroger aux règles suivantes en cas d'enjeux avérés liés à la sécurité routière.

### II.2.5.2. Règles spécifiques

#### En zones UA1, UA2, UA3 et UP

*En limite de l'espace public ou le long des voies de desserte :*

Lorsque la construction principale n'est pas implantée en limite d'emprise publique ou de voie de desserte, le front bâti doit être prolongé avec soit :

- Un mur bahut d'une hauteur maximale de 1m et surmonté d'un dispositif à claire voie, d'une grille festonnée ou doublée d'une haie végétale d'essences locales et diversifiées, l'ensemble devant respecter une hauteur maximale de 1,80m, sauf en cas de mur d'aspect qualitatif sur la parcelle adjacente, auquel cas la hauteur de la clôture peut s'aligner sur celle du mur voisin,
- Un mur plein, à condition de respecter une hauteur maximale de 1,80m, sauf dans le cas d'un prolongement de mur en pierres déjà existant. Auquel cas, la hauteur maximale de l'ouvrage est fixée à 2m.

Dans tous les cas, la clôture doit être d'une qualité architecturale qui reprend les codes traditionnels des centres-bourgs du territoire.

Tout mur plein construit en alignement d'un mur en pierres existant doit être conçu pour s'intégrer harmonieusement avec celui-ci, tant en termes de hauteur, que d'épaisseur ou encore d'aspect. L'ensemble doit être de qualité, du fait d'une reprise des codes architecturaux des constructions traditionnelles du territoire.



Types de clôtures autorisées et interdites en limite d'emprise publique ou de voie de desserte en zones UA1, UA2, UA3 et UP (source : Géostudio)

#### En limite de voisinage (clôture mitoyenne) :

La hauteur maximale d'une clôture est fixée à 2m.

Il est recommandé d'édifier/d'aménager des clôtures dont l'aspect et la composition permettent d'assurer une bonne intégration dans le paysage bâti. L'utilisation du végétal, par la plantation d'essences locales de différentes strates, est encouragée.

#### En limite de zones A et N :

La hauteur maximale d'une clôture est fixée à 2m.

Les clôtures seront constituées d'une haie d'essences locales, d'arbres de moyenne ou basse tige, ou de haies bocagères. Le tout doublé éventuellement d'un dispositif de type "lisses normandes" ou grillage, ce dernier devant être disposé sur la partie privative de la parcelle, c'est-à-dire derrière la partie végétale et non visible du domaine public.

#### **En zones UB1, UB2 et UC**

##### En limite de l'espace public ou le long des voies de desserte :

La composition des clôtures doit être soit :

- Un mur bahut d'une hauteur maximale de 1m et surmonté d'un dispositif à claire voie, d'une grille festonnée ou doublée d'une haie végétale d'essences locales et diversifiées,
- Un mur plein, à condition de respecter une hauteur maximale de 1,80m, sauf :
  - Dans le cas d'un prolongement de mur en pierres traditionnelles déjà existant. Auquel cas, la hauteur maximale de l'ouvrage pourra s'aligner avec celle du mur préexistant,
  - Au niveau des rues identifiées sur le règlement graphique et pour lesquelles la hauteur maximale de l'ouvrage est fixée à 2m,
- Une haie vive d'essences locales, à condition d'être plantée à une distance d'au moins 50cm de la limite de l'emprise publique ou de la limite de voie de desserte,
- Un grillage sur potelets à maille soudée ou tressée, obligatoirement doublé d'une haie vive d'essences locales. Le grillage doit être implanté côté propriété et la haie côté espace public. Le grillage ne devra pas être plus haut que la haie, elle-même limitée à 2 m de hauteur. Cette règle ne s'applique pas pour les clôtures existantes à la date d'approbation du PLUi.

Tout mur plein (mur bahut compris) devra être soit en parement pierres, soit recouvert d'un enduit exclusivement à finition talochée ou lissée.

Tout mur plein construit en alignement d'un mur en pierres existant doit être conçu pour s'intégrer harmonieusement avec celui-ci, tant en termes de hauteur que d'épaisseur ou encore d'aspect. L'ensemble doit être de qualité, en reprenant les codes architecturaux des constructions traditionnelles du territoire.

Les clôtures repérées sur le règlement graphique du PLUi sous l'appellation « *Zone de réglementation particulière des clôtures* » doivent respecter les règles ci-dessous :

- Les clôtures seront réalisées sous la forme d'un mur en parpaing revêtu d'un enduit de type monocouche de teinte 202 cendre beige foncé ('Weber et Broutin' ou équivalent)
- Elles seront munies d'une couverture en tête du mur par un chaperon à 2 pentes en pierre reconstituée teinte du mur.
- Elles devront être d'une hauteur stricte de 2m à mesurer du terrain naturel côté de la piste cyclable.

#### En limite de voisinage (clôture mitoyenne) :

La hauteur maximale d'une clôture est fixée à 2m.

Il est recommandé d'édifier des clôtures dont l'aspect et la composition permettent d'assurer une bonne intégration dans le paysage bâti. L'utilisation du végétal, à travers la plantation d'essences locales de différentes strates, est encouragée.

#### En limite de zones A et N :

La hauteur maximale d'une clôture est fixée à 2m.

Les clôtures seront constituées d'une haie d'essences locales, d'arbres de moyenne ou basse tige, ou encore de haies bocagères. Le tout doublé éventuellement d'un dispositif de type "lisses normandes" ou grillage, ce dernier devant être disposé sur la partie privative de la parcelle, c'est-à-dire derrière la partie végétale et non visible du domaine public.

#### **En zone UE, UT1 et UT2**

La composition des clôtures doit respecter les dispositions générales précédemment édictées.

#### **En zones UZ1, UZ2, UZco et UZm**

##### En limite de l'espace public ou le long des voies de desserte :

La hauteur maximale d'une clôture est fixée à 2m.

Les clôtures seront constituées d'un grillage rigide sur potelet de couleur vert foncé. Le grillage sera doublé d'une haie d'essences locales, en strate basse et taillée.

Les clôtures doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment à proximité des carrefours et des accès aux établissements (implantation en retrait).

En limite de voisins (clôture mitoyenne) :

La hauteur maximale d'une clôture est fixée à 2m.

La composition des clôtures doit respecter les dispositions générales précédemment édictées.

En limite de zones A et N :

La hauteur maximale d'une clôture est fixée à 2m.

La composition des clôtures doit respecter les dispositions générales précédemment édictées.

Les mailles des grillages devront être adaptées au passage de la petite faune sauvage et à l'écoulement des eaux pluviales. Ils seront obligatoirement doublés d'une haie vive d'essences locales et disposés sur la partie privative de la parcelle, c'est-à-dire derrière la partie végétale et non visible du domaine public.

#### **II.2.5.3. Murs anciens traditionnels**

Les murs anciens incarnent l'identité intrinsèque du territoire de Cœur de Nacre et des centres-bourgs qui le composent. Les murs en pierre de Caen sont particulièrement nombreux et leur présence en limite de rue marque fortement le paysage bâti des communes. De ce fait, leur nécessaire préservation et entretien s'accompagne d'une obligation de respecter leur style architectural et leur composition. C'est pourquoi, en complément de leur indispensable préservation et entretien, toute intervention doit respecter leur style architectural et leur composition, assurant ainsi une continuité avec le caractère local.

Pour ces raisons, toute intervention pratiquée sur ces murs anciens ne doit en aucun cas porter atteinte à la robustesse de la structure, de façon à assurer la pérennité de l'ouvrage.

Il ne pourra être autorisé plus d'un percement de ces murs par unité foncière. Ce percement ne pourra se justifier que par la création d'un accès au terrain concerné. Dans tous les cas, le percement réalisé dans le mur ne pourra pas être, par la suite, obstrué par une nouvelle clôture revêtant une autre forme ou aspect (si percement il y a, il doit alors être conservé).

Toute reconstruction d'un mur ancien doit obligatoirement se faire à l'identique.

La création de joints creux n'est pas autorisée. Ceux-ci doivent obligatoirement être beurrés ou à pierre vue.

## II.2.6. Les antennes et équipements techniques

Les antennes et autres équipements techniques (exemples : pompes à chaleur, climatisation, ...) sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale, en étant de préférence non visibles depuis l'espace public.

## II.2.7. Energies renouvelables et performances énergétiques des constructions

L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable doit se faire de manière harmonieuse avec les toitures ou les façades.

En habitat individuel, l'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux et que leur installation, lorsqu'elle se fait sur une toiture, n'entraîne pas de saillie trop importante qui viendrait modifier significativement l'axe d'inclinaison de la toiture.

Dès lors que cela est possible techniquement, les châssis des capteurs solaires sont regroupés. Ils doivent par ailleurs être de teinte sombre et mate, équipés d'un traitement antireflet et disposés dans le plan de toiture, de même couleur que les matériaux porteurs, et avec une structure sombre et mate également.

L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée sur les bâtiments d'intérêt patrimonial sous réserve d'une bonne intégration architecturale. Ces dispositifs seront refusés sur tout ou partie du bâtiment ou de la façade si leur sensibilité ou leur intérêt patrimonial le justifie.

Les nouveaux dispositifs d'économies d'énergie, de réduction d'émission de gaz à effet de serre et toutes les autres dispositions environnementales impliquées dans les constructions doivent également être pensés et intégrés en amont dans l'enveloppe des constructions de façon à éviter qu'ils se présentent comme de simples "ajouts" disgracieux.

Les citernes ou bacs de stockage de combustibles d'origine fossile ainsi que les citernes de récupération d'eau pluviale de plus de 500 litres ne doivent pas être apparents ; ils doivent être, dans le respect des prescriptions de sécurité, enfouis ou intégrés dans le bâti. Les installations relatives à la défense incendie sont autorisées, sous réserve de s'accompagner d'éléments naturels favorisant leur intégration paysagère.

Les constructions contemporaines ou employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, Haute-qualité-Environnementale, Très haute Performance Energétique, énergie positive, etc.) sont autorisées sous réserve d'une insertion de qualité dans l'environnement paysager et bâti du quartier.

L'alimentation électrique peut s'opérer par une production autonome sur site à partir de sources d'énergies renouvelables. Dans ce cas, il n'est pas imposé de raccordement électrique à partir du réseau public.

Les constructions s'implanteront de façon à permettre une utilisation optimale de la lumière et de l'énergie solaire.

La volumétrie des constructions doit être la plus simple possible pour éviter les déperditions de chaleur.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre de l'habitat passif ainsi qu'un éclairage optimal.

On privilégiera une isolation par l'intérieur afin de préserver le caractère du bâti traditionnel.

Sont recommandés :

- L'orientation nord-sud, en disposant la majorité des baies et fenêtres au sud afin de bénéficier des apports solaires (avec possibilité d'occultation en été) et une exposition au vent minimale afin d'éviter la déperdition de chaleur ;
- L'utilisation de matériaux et techniques d'isolation thermique performants ;
- Le choix de vitrages d'isolation optimale et la réduction de la part occupée par les châssis de fenêtre sur les toitures ;
- L'utilisation des énergies renouvelables : solaire thermique, photovoltaïque, géothermie et aérothermie, bois (chaudière ou poêle à bois), ...

Des systèmes collectifs de production d'énergie devront être privilégiés dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

Un dépassement des hauteurs maximales est autorisé :

- 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, ...).

## **II.2.8. Eléments bâtis recensés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme**

*Se reporter à l'article 2 des Dispositions Générales du présent règlement qui en définit les règles de protection.*

## **II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **II.3.1. Espaces libres et plantations**

#### **II.3.1.1. Espaces libres**

Ces espaces libres de construction doivent être notamment traités :

- En tant qu'espaces paysagers. En cas de plantations végétales, celles-ci devront être composées d'essences locales (*se reporter à l'Annexe n°2 du présent règlement*).
- En tant qu'espaces perméables en privilégiant la pleine terre et en respectant les ratios fixés précédemment à travers les règles relatives aux « *Occupations du sol* ». Les règles édictées s'appliquent aux constructions principales, leurs extensions et leurs annexes.

### **II.3.1.2. Plantations**

Les plantations devront être composées d'essences locales et devront proscrire les essences exotiques envahissantes (*se reporter à l'Annexe n°2 du présent règlement*).

Les plantations existantes seront préservées. En cas de préservation techniquement impossible, remplacées par des essences locales.

Pour rappel, des alignements d'arbres ou arbres isolés à préserver ou à planter sont repérés au règlement graphique, au titre des articles L.151-23 et L.113-1 du Code de l'urbanisme.

Tout projet doit être compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique relative à la valorisation des continuités écologiques (*cf. Document 5A du dossier de PLUi*).

### **II.3.1.3. Talus**

Tout talus ne pourra être recouvert de matériaux et couvertures imperméables et/ou synthétiques.

## **II.3.2. Eléments naturels recensés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme**

*Se reporter à l'article 2 des Dispositions Générales du présent règlement qui en définit les règles de protection.*

## **II.4. Stationnement**

### **II.4.1. Règles générales**

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires dédiées au stationnement destinées pour les unes aux occupants du site, pour les autres aux visiteurs devront être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération. Elles le seront en dehors des voies publiques (à l'exception des places dédiées aux véhicules des visiteurs). Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires

de stationnement sont définies dans le présent article. Chaque emplacement réservé au stationnement doit avoir les dimensions minimales de 2,50 m de large sur 5 m de long.

Les espaces dédiés au stationnement des véhicules doivent être perméables aux eaux pluviales et utiliser pour cela des matériaux et revêtements drainants, ou surfaces enherbées.

Le nombre des places de stationnement pour les véhicules motorisés et les deux-roues répondra aux besoins de l'opération. La configuration de ces places devra :

- Faciliter au maximum leur usage, notamment celles dédiées aux modes doux de déplacement ;
- Limiter au maximum l'imperméabilisation des sols. A ce titre, des revêtements perméables seront imposés.

Dans un parc collectif, une place de stationnement correspond à minima à une surface de 25 m<sup>2</sup>. Cette emprise comprend : l'emplacement du véhicule, le dégagement et les espaces divers. Cette surface permet de calculer, dans certains cas, le nombre de stationnements nécessaires.

Pour toute zone U, les dispositions suivantes doivent être appliquées, sauf impossibilité technique avérée.

Lorsqu'un changement de destination n'entraîne **pas de création de surface de plancher supplémentaire, aucune place de stationnement supplémentaire** n'est exigée, **sauf** en cas de changement vers une destination de « **commerces et activités de services** », à moins que ne soit établie une convention de long terme (10 ans minimum).

En revanche, **si le changement de destination s'accompagne d'une création de surface de plancher**, il convient de **respecter la norme de stationnement applicable à la nouvelle destination**.

Tout changement de destination vers une destination d'habitation doit respecter la norme de stationnement applicable.

DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VEHICULES MOTORISES
<b>Habitation</b>	<p><b><u>Logement</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 places non closes</li> <li>- Pour les opérations créant 2 logements ou plus, il doit être prévu un minimum de 0,5 place de stationnement « visiteur » par logement, avec arrondi au nombre supérieur.</li> </ul>
<b>Commerce et activités de services</b>	<p><b><u>Commerce de détail</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les constructions à vocation commerciale dont la surface utile est comprise entre 0 et 20 m<sup>2</sup> : 1 place</li> <li>- Pour les constructions à vocation commerciale dont la surface utile est supérieure à 20 m<sup>2</sup> : 1 place par tranche de 15 m<sup>2</sup> au-delà des 20 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Le nombre de places de stationnement à réaliser s'apprécie dans tous les cas selon la configuration du site. Les normes ci-dessus peuvent ne pas être appliquées en cas d'impossibilité technique avérée.</li> </ul> <p><b><u>Restauration</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place de stationnement pour 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant.</li> </ul> <p><b><u>Hôtels et autres hébergements touristiques</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place de stationnement par chambre</li> <li>- En cas d'hôtel-restaurant, la règle la plus contraignante est appliquée.</li> </ul>
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil de l'établissement et sa desserte par les transports en commun.
<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire</b>	Au minimum 1 place de stationnement pour 2 emplois.
<b>Autres destinations et sous-destinations</b>	Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.

## II.4.2. Dispositions spécifiques

### II.4.2.1. Stationnement des véhicules motorisés

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat ou par logement de résidence universitaire. Il est néanmoins fortement recommandé de proposer des stationnements supplémentaires à raison de 0,5 place/logement créé (places visiteurs).

Dans le cas de logements collectifs, les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager différenciant les zones de circulation des zones de stationnement.

En cas de projet dont les caractéristiques couplées aux normes précédentes aboutissent à un résultat décimal, le nombre de places de stationnement à réaliser est arrondi à l'entier supérieur.

#### **En zones UZ1, UZ2, UZco et UZm :**

Les espaces mobilisés pour le stationnement devront être optimisés et limités au strict nécessaire pour répondre aux besoins des activités présentes. Le nombre de places de stationnement à réaliser pourra être réduit en tenant compte des possibilités de mutualisation des capacités de stationnement entre les entreprises. Dans ce cas de figure, un bilan explicite du nombre de places de stationnement disponibles et mutualisables devra être réalisé.

### II.4.2.2. Stationnement des deux-roues non motorisés ou « modes doux »

#### **Pour les constructions répondant à la destination « Habitation »**

Dans le cas de logements collectifs, ceux-ci comporteront un espace fermé suffisamment dimensionné pour le stationnement des deux-roues non motorisés. En cas d'espace rattaché à de l'habitat collectif, celui-ci devra comprendre au minimum l'équivalent de 0,5 place de stationnement par logement créé. Un abri couvert à cet usage pourra être autorisé. Une localisation en rez-de-chaussée avec un accès direct sur la rue sera privilégiée. Toute autre localisation devra faciliter au maximum l'usage des deux-roues.

#### **Pour les constructions répondant aux autres destinations autorisées**

Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.

#### **En zones UZ1, UZ2, UZco et UZm :**

Chaque projet devra prévoir la création d'un espace de stationnement sécurisé et dédié aux modes doux. Il devra être prévu au minimum 1 place pour 5 emplois prévus à travers le projet.

### III. EQUIPEMENTS, RESEAUX

Pour l'ensemble de la partie « *III. Equipements, réseaux* », se reporter à *l'Article 6 des Dispositions Générales – Equipements, réseaux*.



# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

Extrait du rapport de présentation du PLUi (cf. Document 1D du dossier de PLUi) et comme présenté à travers les « Rappels et informations générales – III. Division du territoire en zones » affichées en en-tête du présent règlement :

« Le règlement du PLUi de la Communauté de Communes Coeur de Nacre distingue deux types de zones à urbaniser sur le territoire :

- **AUc** : zone à urbaniser à dominante d'habitat (ouverture à l'urbanisation conditionnée par l'OAP) dans la continuité d'une zone UC,
- **AUz** : zone à urbaniser à dominante d'activités économiques et commerciales (ouverture à l'urbanisation conditionnée par l'OAP) dans la continuité d'une zone UZ1.

### **Pour l'ensemble des zones AU :**

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou aux équipements collectifs.

## **I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

### **I.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations**

#### **I.1.1. Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations interdites**

##### **I.1.1.1. Destinations et sous-destinations des constructions**

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites dans chaque zone AU sont indiquées à travers les tableaux suivants.

Les constructions autorisées sous condition doivent respecter l'article « I.1.2. Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations soumis à des conditions particulières » du présent règlement.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE AUC
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	INTERDIT
	<i>Exploitation forestière</i>	INTERDIT
Habitation	<i>Logement</i>	AUTORISE
	<i>Hébergement</i>	AUTORISÉ
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	<i>Restauration</i>	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	<i>Commerce de gros</i>	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	<i>Activités de services avec l'accueil d'une clientèle</i>	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	<i>Cinéma</i>	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	<i>Hôtels</i>	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	<i>Autres hébergements touristiques</i>	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	AUTORISÉ
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	AUTORISÉ
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	<i>Equipements sportifs</i>	AUTORISÉ
	<i>Lieux de culte</i>	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	AUTORISÉ
	<i>Industrie</i>	INTERDIT
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	<i>Entrepôt</i>	INTERDIT
	<i>Bureau</i>	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	INTERDIT
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	INTERDIT

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE AUZ
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	INTERDIT
	<i>Exploitation forestière</i>	INTERDIT
Habitation	<i>Logement</i>	INTERDIT
	<i>Hébergement</i>	INTERDIT
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	AUTORISE
	<i>Restauration</i>	AUTORISE
	<i>Commerce de gros</i>	AUTORISE
	<i>Activités de services avec l'accueil d'une clientèle</i>	AUTORISE
	<i>Cinéma</i>	INTERDIT
	<i>Hôtels</i>	INTERDIT
	<i>Autres hébergements touristiques</i>	INTERDIT
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	INTERDIT
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	INTERDIT
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	INTERDIT
	<i>Equipements sportifs</i>	INTERDIT
	<i>Lieux de culte</i>	INTERDIT
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	INTERDIT
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>	AUTORISÉ
	<i>Entrepôt</i>	AUTORISÉ
	<i>Bureau</i>	AUTORISÉ
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	AUTORISÉ
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	INTERDIT

### I.1.1.2. Autres occupations des sols

#### **Sont interdits dans l'ensemble des zones AU :**

- L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et les exhaussements du sol naturel, qui sont soumis au régime de la déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, et qui ne sont pas liés à des travaux d'aménagement ou de construction ;
- Aucune construction principale (en dehors des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif) ne pourra s'implanter à moins de :
  - 10m d'une zone agricole ou naturelle. Cette distance est ramenée à un minimum de 3 m pour les constructions annexes ;
  - 15m d'un alignement d'arbres, d'un ensemble boisé et/ou paysager protégés au titre des articles L.113-1 ou L.151-23 du Code de l'urbanisme.
- L'aménagement de terrains de camping (sauf dans les cas prévus à travers la partie suivante - *Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations soumis à des conditions particulières*) ou d'aires de stationnement permanent des caravanes et des maisons mobiles isolées ou groupées.

#### **Sont interdits en zone AUp (hors zone AUz) :**

- L'implantation des installations classées pour la protection de l'environnement, qui sont soumises au régime de l'autorisation, de la déclaration préfectorale préalable ou de l'enregistrement, sauf dans les cas prévus à travers la partie suivante (*Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations soumis à des conditions particulières*) ;
- Les dépôts de toute nature dont ceux de véhicules hors d'usage non autorisés.

### I.1.2. **Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations soumis à des conditions particulières**

#### I.1.2.1. **Rappels / informations :**

*Dans les périmètres des monuments historiques, des dispositions particulières pourront être prises en compte selon l'avis des Architectes des Bâtiments de France.*

*Le long des voies classées en axes bruyants, une bande de part et d'autre des emprises de la voirie définit des secteurs dans lesquels l'opportunité d'une prescription d'isolement acoustique sera examinée pour toute demande de permis de construire.*

### I.1.2.2. **Conditions définies pour l'autorisation des destinations et sous-destinations de constructions**

#### **Dans l'ensemble des zones AU :**

- Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition à travers les tableaux précédents doivent être compatibles avec l'environnement résidentiel et sont autorisées sous réserve de ne pas être pour le voisinage source de danger ni de nuisances tels que bruit, difficultés de circulation routière, poussières, odeurs, fumées, risques d'incendie ou d'explosion, ...
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés sous réserve du respect des paysages environnants.
- Toutes constructions nouvelles ainsi que les travaux d'aménagement ou d'extension réalisés à proximité ou sur des éléments recensés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conçus pour préserver et mettre en valeur les caractéristiques qui ont prévalu pour leur recensement ;

#### **En zone AUz :**

Les constructions autorisées sous condition peuvent être réalisées si elles sont directement liées au fonctionnement d'une activité économique autorisée dans la zone, ou si leur implantation dans la zone ne constitue pas d'incompatibilité avec les activités économiques présentes sur place, tant au niveau de la sécurité des personnes, que des mobilités ou du stationnement des véhicules.

## **I.2. Mixité fonctionnelle et sociale**

Sans objet.

## **II. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES**

Pour l'ensemble de la partie « *II. Caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères* », les dispositions applicables sont les suivantes :

- En zone AUC : se reporter aux dispositions applicables en zone UC ;
- En zone AUz : se reporter aux dispositions applicables en zone UZ1.

## **III. EQUIPEMENTS, RESEAUX**

Pour l'ensemble de la partie « *III. Equipements, réseaux* », se reporter à l'*Article 6 des Dispositions Générales – Equipements, réseaux*.

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

Extrait du rapport de présentation du PLUi (cf. Document 1D du dossier de PLUi) et comme présenté à travers les « Rappels et informations générales – III. Division du territoire en zones » affichées en en-tête du présent règlement :

« Le règlement du PLUi de la Communauté de Communes Cœur de Nacre distingue cinq zones agricoles sur le territoire :

- **A** : zone agricole
- **AE** : zone agricole autorisant les nouvelles constructions de façon encadrée (hauteur, volume, emprise au sol)
- **AI** : zone agricole inconstructible
- **AL** : zone agricole proche du littoral
- **AT** : zone agricole autorisant les constructions relatives aux besoins de l'aérodrome de Courseulles

## I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### I.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

#### I.1.1. Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations interdites

##### I.1.1.1. Destinations et sous-destinations des constructions

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites dans chaque zone A sont indiquées à travers les tableaux suivants.

Les constructions autorisées sous condition doivent respecter l'article « I.1.2. Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations soumis à des conditions particulières » du présent règlement.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE A
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	AUTORISE
	<i>Exploitation forestière</i>	INTERDIT
Habitation	<i>Logement</i>	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	<i>Hébergement</i>	INTERDIT
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	INTERDIT
	<i>Restauration</i>	INTERDIT
	<i>Commerce de gros</i>	INTERDIT
	<i>Activités de services avec l'accueil d'une clientèle</i>	INTERDIT
	<i>Cinéma</i>	INTERDIT
	<i>Hôtels</i>	INTERDIT
	<i>Autres hébergements touristiques</i>	INTERDIT
	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	INTERDIT
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	INTERDIT
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	INTERDIT
	<i>Equipements sportifs</i>	INTERDIT
	<i>Lieux de culte</i>	INTERDIT
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	INTERDIT
	<i>Industrie</i>	INTERDIT
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	<i>Entrepôt</i>	INTERDIT
	<i>Bureau</i>	INTERDIT
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	INTERDIT
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	INTERDIT

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE AE
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	<i>Exploitation forestière</i>	INTERDIT
Habitation	<i>Logement</i>	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	<i>Hébergement</i>	INTERDIT
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	INTERDIT
	<i>Restauration</i>	INTERDIT
	<i>Commerce de gros</i>	INTERDIT
	<i>Activités de services avec l'accueil d'une clientèle</i>	INTERDIT
	<i>Cinéma</i>	INTERDIT
	<i>Hôtels</i>	INTERDIT
	<i>Autres hébergements touristiques</i>	INTERDIT
	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	INTERDIT
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	INTERDIT
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	INTERDIT
	<i>Equipements sportifs</i>	INTERDIT
	<i>Lieux de culte</i>	INTERDIT
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	INTERDIT
	<i>Industrie</i>	INTERDIT
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	<i>Entrepôt</i>	INTERDIT
	<i>Bureau</i>	INTERDIT
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	INTERDIT
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	INTERDIT

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONES AI & AL
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	<i>Exploitation agricole</i>	INTERDIT
	<i>Exploitation forestière</i>	INTERDIT
<b>Habitation</b>	<i>Logement</i>	INTERDIT
	<i>Hébergement</i>	INTERDIT
<b>Commerce et activités de service</b>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	INTERDIT
	<i>Restauration</i>	INTERDIT
	<i>Commerce de gros</i>	INTERDIT
	<i>Activités de services avec l'accueil d'une clientèle</i>	INTERDIT
	<i>Cinéma</i>	INTERDIT
	<i>Hôtels</i>	INTERDIT
	<i>Autres hébergements touristiques</i>	INTERDIT
	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	INTERDIT
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	INTERDIT
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	INTERDIT
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	INTERDIT
	<i>Equipements sportifs</i>	INTERDIT
	<i>Lieux de culte</i>	INTERDIT
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	INTERDIT
	<i>Industrie</i>	INTERDIT
<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>	<i>Entrepôt</i>	INTERDIT
	<i>Bureau</i>	INTERDIT
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	INTERDIT
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	INTERDIT

### I.1.1.2. Autres occupations des sols

#### **Sont interdits dans l'ensemble des zones agricoles :**

- L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et les exhaussements du sol naturel, qui sont soumis au régime de la déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, et qui ne sont pas liés à des travaux d'aménagement ou de construction ;
- Les dépôts de toute nature et de véhicules hors d'usage non autorisés.
- L'aménagement de terrains de camping ou d'aires de stationnement permanent des caravanes et des maisons mobiles isolées ou groupées.

#### **Sont interdits en zone AL :**

- Les affouillements et les exhaussements du sol naturel.

### I.1.2. **Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations soumis à des conditions particulières**

#### I.1.2.1. **Rappels / informations :**

*Dans les périmètres des monuments historiques, des dispositions particulières pourront être prises en compte selon l'avis des Architectes des Bâtiments de France.*

*Le long des voies classées en axes bruyants, une bande de part et d'autre des emprises de la voirie définit des secteurs dans lesquels l'opportunité d'une prescription d'isolement acoustique sera examinée pour toute demande de permis de construire.*

*D'après l'article L.121-10 du Code de l'urbanisme : « Par dérogation à l'article L. 121-8, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées 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 et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.*

*Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines.*

*L'accord de l'autorité administrative est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.*

*Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit. »*

### I.1.2.2. **Conditions définies pour l'autorisation des destinations et sous-destinations de constructions**

#### **Sont soumis à des conditions particulières en zones A et AE :**

- Lorsque cela est techniquement possible, la construction de bâtiments agricoles doit s'inscrire dans le paysage et le style architectural, en cohérence et harmonie avec les bâtiments existants.
- Les constructions ou installations liées aux activités agricoles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées peuvent être autorisées, en dehors des espaces proches du rivage, si elles ne portent pas atteinte à l'environnement et aux paysages.
- L'implantation d'un bâtiment (agricole ou autre), hors annexe de moins de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol, ne pourra s'implanter à moins de 15 m d'un alignement d'arbres à protéger ou à créer ou d'un ensemble boisé protégé, soit au titre de l'article L.113-1, soit L.151-23 du Code de l'urbanisme.
- Aucune construction (principale, extension ou annexe) ne pourra être implantée à moins de 10m des berges d'un cours d'eau.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sont autorisées seulement si elles sont :
  - directement liées et nécessaires à l'activité agricole ;
  - en rapport avec l'importance et le système de production de l'exploitation ;
  - sauf impossibilité avérée, implantées à proximité (100m maximum) des bâtiments principaux d'exploitation ;
  - destinées au logement de l'exploitant.
- Jusqu'à deux habitations sont admises par site d'exploitation agricole, indépendamment du nombre total de sites, sous réserve d'une nécessité avérée de proximité avec l'activité agricole.
- En cas de création d'un nouveau site d'exploitation, la réalisation d'un éventuel logement pour l'exploitant ne pourra être acceptée qu'après construction des bâtiments d'exploitation et sous les conditions énoncées ci-dessus.
- En termes d'emprise au sol : l'extension d'un bâtiment d'habitation ne pourra être supérieure à 30% de l'emprise du bâtiment existant, dans la limite de 50m<sup>2</sup> (surface maximale d'extension totale autorisée après l'approbation du PLUi).
- La création d'annexes rattachées à des bâtiments d'habitation est autorisée, sous réserve (hors activités agricole et forestière) :
  - d'être implantée à moins de 50m de la construction principale à laquelle elle se rattaché ;
  - de respecter une surface d'emprise au sol cumulée de 50m<sup>2</sup>, hors annexes de moins de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol et hors piscine (semi-enterrée ou non) non constitutive de surface de plancher (ouvrage et équipement d'entretien), réalisables à travers une ou plusieurs constructions à compter de la date d'approbation du PLUi.
- Au-delà des constructions à vocation d'exploitation agricole, sont autorisées sous conditions les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont

implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Toutes constructions nouvelles ainsi que tous travaux d'aménagement ou d'extension réalisés à proximité ou sur des éléments recensés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conçus pour préserver et mettre en valeur les caractéristiques qui ont prévalu pour leur recensement.
- Toute règle autorisant l'extension d'un bâtiment existant et édictée par le présent règlement s'applique en une fois et se réfère à la surface bâtie d'origine (à la date d'approbation du PLUi).
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés dès lors qu'ils ne sont 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.

**Sont soumis à des conditions particulières en zone A :**

- Les bâtiments identifiés en zone A au plan de zonage au titre de l'article L.151-11, 2° du Code de l'urbanisme peuvent faire l'objet d'un changement de destination pour l'une des sous-destinations autorisées ci-après, sous réserve de leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole, naturel ou forestier de la zone et à la condition que cette nouvelle destination ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles et des paysages :
  - Habitation :
    - Logement
  - Commerce et activités de service :
    - Artisanat et commerce de détail
    - Restauration
    - Activités de services avec l'accueil d'une clientèle
    - Autres hébergements touristiques
  - Equipements d'intérêt collectif et services publics
    - Salles d'art et de spectacle
    - Equipements sportifs
  - Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire
    - Entrepôt
    - Bureau
- Le stationnement des caravanes et de mobil-homes est autorisé, à conditions :
  - d'être effectué sur un site occupé par des bâtiments agricoles,
  - de répondre à une offre d'hôtellerie de plein air (camping à la ferme),
  - de ne pas porter atteinte à l'usage agricole des lieux et de respecter une intégration paysagère en harmonie avec les milieux environnants.

**Sont soumis à des conditions particulières en zone AE :**

- Tout nouveau bâtiment ou extension de construction existante devra respecter les règles de volumétrie et d'implantation édictées ci-après.

**Sont soumis à des conditions particulières en zone AL :**

- Seules sont autorisées les constructions ou installations nécessaires aux cultures marines.

**Sont soumis à des conditions particulières en zone AT :**

- Seuls sont autorisés les installations, constructions et aménagements répondant à une nécessité technique impérative et directement liée au fonctionnement de l'aérodrome de Courseulles-sur-Mer, en application de l'article L.121-4 du Code de l'urbanisme.
- L'insertion paysagère des aménagements et installations réalisés doit être travaillée de façon qualitative, afin de réduire autant que possible leur impact sur le grand paysage.

## I.2. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

# II. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

## II.1. Volumétrie et implantation des constructions

Tout projet sera refusé si, par l'implantation ou le volume de sa ou de ses constructions, il ne s'intègre pas au paysage bâti traditionnel local, conformément au « 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ».

L'implantation des bâtiments à vocation agricole devra être pensée de telle sorte que la ligne de faîte principale soit parallèle aux courbes de niveau pour optimiser l'intégration paysagère du bâtiment, tout en limitant les remblais.

### II.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou aux voies existantes, à modifier ou à créer

Les règles suivantes sont représentées schématiquement ci-après dans la partie « Illustrations ».

#### II.1.1.1. Règles appliquées

**Pour l'ensemble des zones A :**

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou aux équipements collectifs,
- en cas d'impossibilité technique avérée.

Pour l'ensemble des zones A, en cas de construction nouvelle sur un terrain bordé par plusieurs voies, la règle d'implantation s'applique pour au moins l'une des voies.

### **Règles d'implantation pour les bâtiments d'exploitation agricole**

Les nouvelles constructions doivent s'implanter suivant un recul minimum de :

- 100m par rapport à la limite d'une route départementale,
- 20m par rapport à la limite des autres emprises publiques et autres voies existantes, à modifier ou à créer.

### **Règles d'implantation pour les bâtiments d'habitation**

Les nouvelles constructions doivent s'implanter soit :

- En recul minimum de 5m par rapport à la limite des emprises publiques et voies existantes, à modifier ou à créer,
- A l'alignement des façades des habitations implantées sur les parcelles limitrophes.

### **Cas particuliers**

Un autre mode d'implantation sera également possible en cas de destruction/reconstruction d'un bâtiment et de reprise de l'emprise au sol de la construction préexistante, sous réserve de respecter l'application des autres règles édictées par le présent règlement.

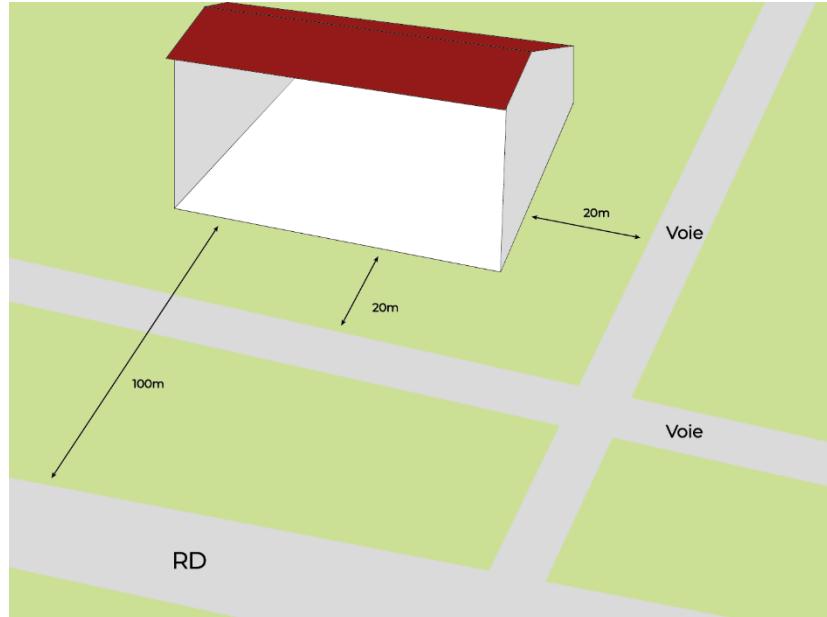
Des dispositions autres seront également imposées ou autorisées :

- En cas de modification, transformation ou extension d'une construction existante, sous réserve de pas conduire à une diminution du retrait existant ;
- Dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité intégrée dans le site du projet ;
- Pour assurer la préservation d'un élément d'architecture, de paysage ou d'écologie identifié à travers le règlement graphique ;
- Pour des raisons liées à la sécurité des biens et des personnes (lutte incendie, circulation routière, etc.) ;
- Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20m<sup>2</sup> ainsi que pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

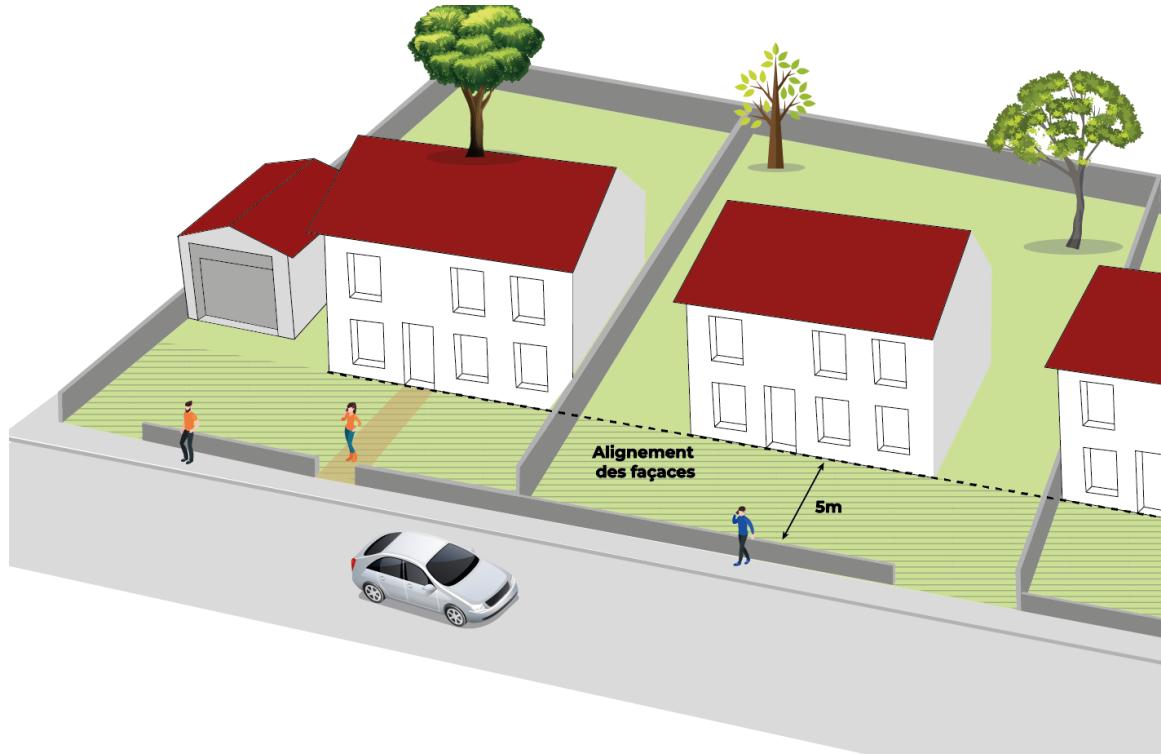
### II.1.1.2. Illustrations

(L'ensemble des illustrations suivantes sont affichées sans valeur réglementaire)

#### Implantations pour les bâtiments d'exploitation agricole



### Implantations pour les bâtiments d'habitation



## II.1.2. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Les règles suivantes sont représentées schématiquement ci-après dans la partie « *Illustrations* ».

### II.1.2.1. Règles appliquées

#### **Pour l'ensemble des zones A :**

Les dispositions édictées ci-après ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- en cas d'impossibilité technique avérée.

Toute nouvelle construction doit s'implanter suivant un recul par rapport aux limites séparatives :

- de 3 mètres minimum en cas de limite séparative partagée avec une autre zone agricole ou naturelle,
- équivalent à la hauteur du bâtiment (au faîte) divisée par deux (H/2), sans pouvoir être inférieur à 5 mètres en cas de limite séparative partagée avec une zone U ou AU.

Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 5m des talus, haies et alignements d'arbres à conserver ou à créer (L.113-1 et L.151-23 du CU).

#### **Cas particuliers :**

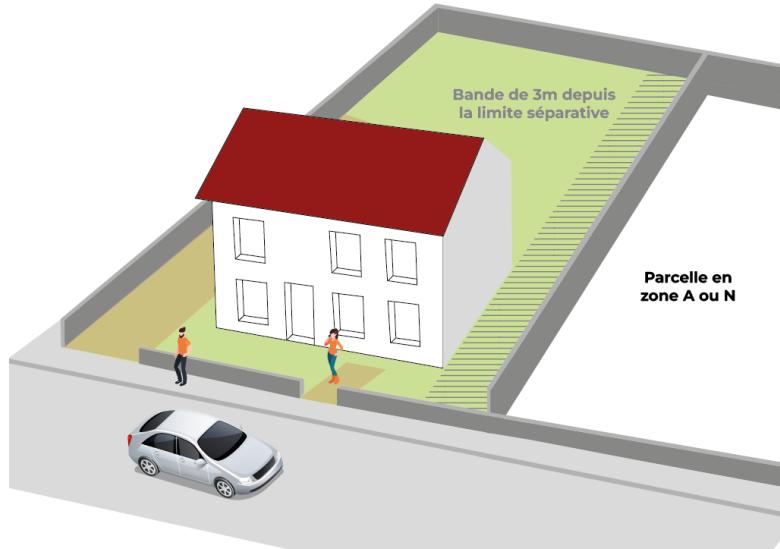
Des dispositions autres seront également imposées ou autorisées :

- En cas de modification, transformation ou extension d'une construction existante, sous réserve de pas conduire à une diminution du retrait existant ;
- En cas d'accolement à une construction voisine déjà implantée en limite séparative de propriété, sous réserve de respecter le volume de cette construction ;
- Dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité intégrée dans le site du projet ;
- Pour assurer la préservation d'un élément d'architecture, de paysage ou d'écologie identifié à travers le règlement graphique ;
- Pour des raisons liées à la sécurité des biens et des personnes (lutte incendie, circulation routière, etc.) ;
- Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20m<sup>2</sup>, ainsi que pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

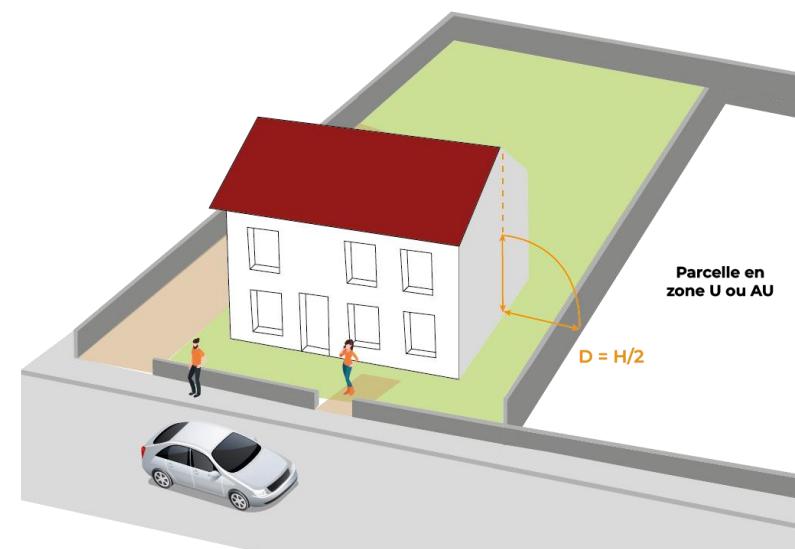
## II.1.2.2. Illustrations

(L'ensemble des illustrations suivantes sont affichées sans valeur réglementaire)

### Implantations par rapport aux limites séparatives de propriétés



*Implantation à 3 mètres minimum en cas de limite séparative partagée avec une autre zone agricole ou naturelle*



*Distance d'implantation équivalente à la hauteur du bâtiment (au faîte) divisée par deux ( $H/2$ ), sans pouvoir être inférieur à 5 mètres en cas de limite séparative partagée avec une zone U ou AU*

### **II.1.3. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Sans objet.

### **II.1.4. Emprise au sol et surfaces non bâties**

#### **II.1.4.1. Rappel du rapport de présentation du PLUi**

En dehors des espaces occupés par une activité agricole, il est attendu le traitement paysager des espaces non bâties. Ceux-ci doivent servir à préserver et améliorer le cadre de vie, à faciliter la gestion des eaux pluviales, ou encore à maintenir la biodiversité en milieu bâti.

#### **II.1.4.2. Règles applicables**

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **En zone AT**

L'emprise au sol de chacune des constructions n'excédera pas 300 m<sup>2</sup>.

### **II.1.5. Hauteurs des constructions**

Les règles suivantes sont représentées schématiquement ci-après dans la partie « *Illustrations* ».

#### **II.1.5.1. Règles générales**

#### **Généralités**

Tout projet doit respecter la hauteur maximale (hors éléments techniques installés en toiture) indiquée à travers les dispositions suivantes.

Les règles de hauteur fixées sont systématiquement rapportées au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux, ou depuis le premier niveau de plancher fixé par le Plan de Prévention des Risques Littoraux du Bessin (PPRL).

#### **Cas particuliers**

En cas de construction réalisée sur un terrain déjà occupé à la date d'approbation du PLUi par des bâtiments dont la hauteur est supérieure aux maximums fixés à travers le tableau précédent, celle-ci pourra s'affranchir de ces règles uniquement si cette construction existante s'intègre parfaitement dans le tissu environnant.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **En zone A**

Les constructions répondant aux besoins d'une exploitation agricole doivent respecter une hauteur maximale de 12m mesurée au point le plus haut de la construction (hors éléments techniques).

Les bâtiments d'habitation doivent respecter une hauteur droite maximale de 7m et 11m au faîte (hors éléments techniques).

### **En zone AE**

Les constructions répondant aux besoins d'une exploitation agricole doivent respecter une hauteur droite maximale de 6m.

Les bâtiments d'habitation ne peuvent comprendre plus de deux niveaux, dans la limite de 7m mesurés au point le plus haut de la construction (hors éléments techniques).

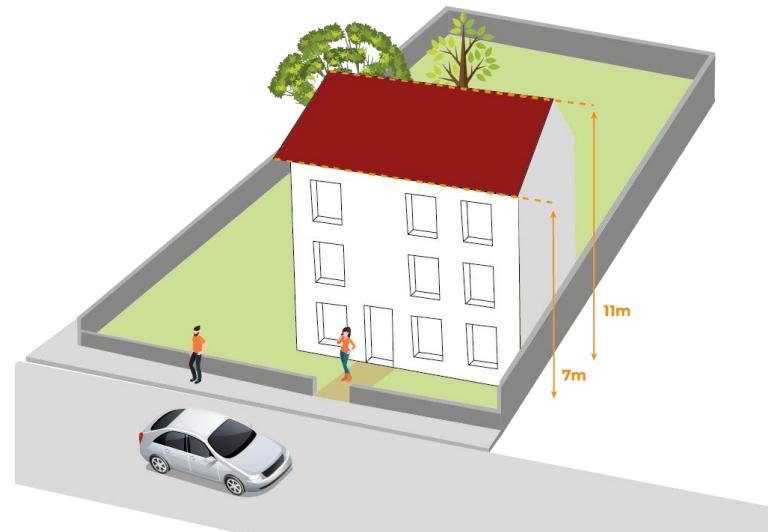
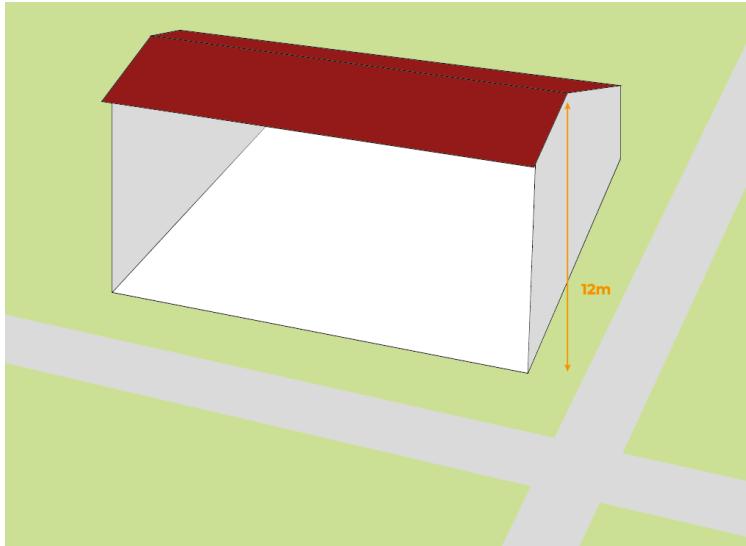
### **En zone AT**

La hauteur totale de chacune des nouvelles constructions ne devra pas excéder 7 mètres au faîte.

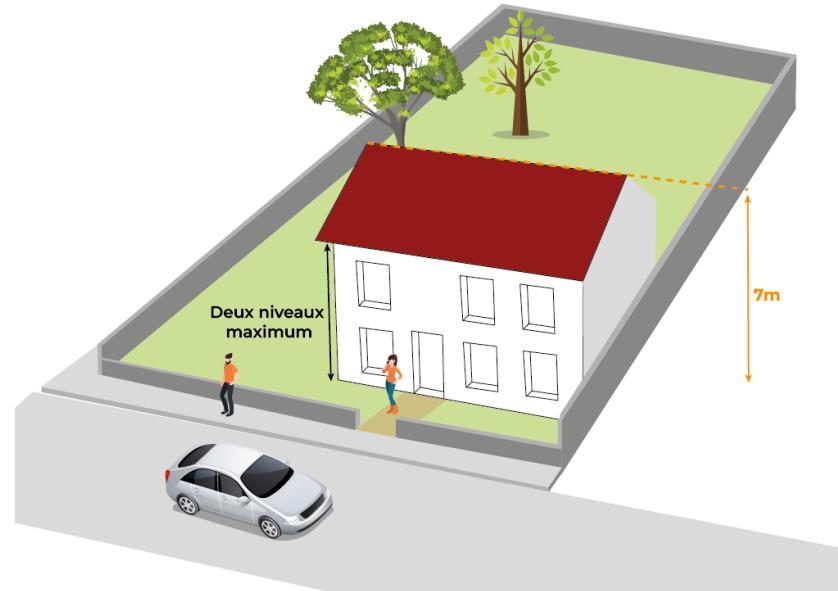
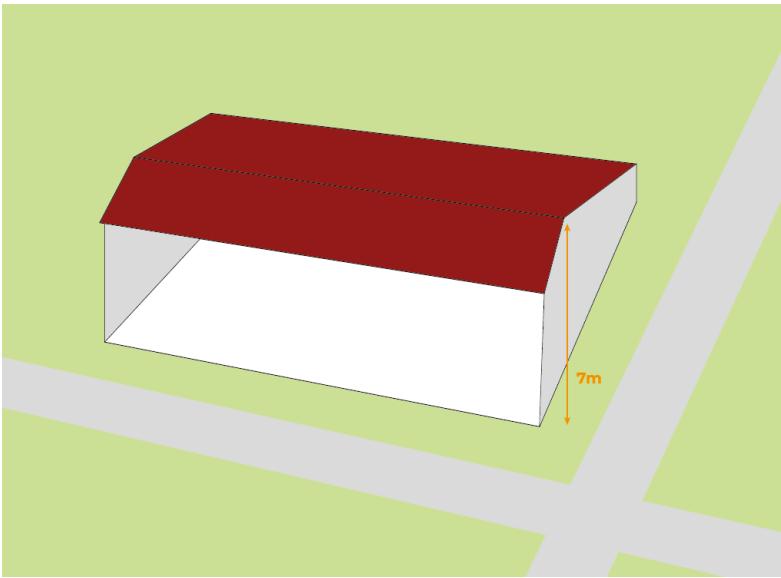
## II.1.5.2. Illustrations

(L'ensemble des illustrations suivantes sont affichées sans valeur réglementaire)

### Hauteurs maximales en zone A



### **Hauteurs maximales en zone AE**



## II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### II.2.1. Dispositions générales

#### II.2.1.1. Pour l'ensemble des zones A

Les dispositions énoncées au sein du 2.2. *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* s'appliquent également aux habitations qui seraient créées au sein de containers recyclés, de bungalows de chantier ou encore de microstructures (« tiny-house »), ainsi qu'aux opérations d'aménagement d'ensemble autorisées dans le cadre d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable pour division de terrain. Pour éviter toute difficulté lors de l'instruction des demandes de permis de construire, il incombe au pétitionnaire de penser et de justifier son projet de telle sorte que les futures constructions puissent respecter ces dispositions.

Tout élément de façade ou mur destiné à être enduit ne pourra rester à nu.

D'une manière générale, les nouvelles constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain, et non l'inverse.

#### **Intégration du projet dans son environnement bâti et parti architectural**

D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de leur permettre une intégration optimale dans leur site d'accueil et leur environnement naturel et bâti. La prise en compte de ce principe général doit être particulièrement étudiée en zone AE, ainsi qu'aux abords des éléments remarquables du patrimoine identifiés au titre des articles L.151-19 et 23 du Code de l'urbanisme et reportés au règlement graphique. En ce sens, les constructions neuves doivent s'inscrire harmonieusement dans la continuité de l'ensemble dans lequel elles s'insèrent, notamment en termes de gabarit. Elles doivent également s'adapter à la forme et à la taille de la parcelle sur laquelle elles s'implantent.

Lorsqu'un projet de construction s'implante le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti traditionnel où les constructions existantes présentent des caractéristiques qualitatives communes (notamment les tons et matériaux des façades, la forme ou l'aspect des toitures, ou l'aspect des clôtures), ces caractéristiques sont à reprendre par la nouvelle construction ou le nouvel aménagement afin de préserver l'harmonie de l'ensemble. Cette disposition est également applicable en cas de rénovation, de réhabilitation ou de restauration d'une construction existante.

Les constructions nouvelles devront définir clairement un parti architectural, soit en se conformant au bâti traditionnel, soit en adoptant une architecture contemporaine de qualité argumentée en fonction du site.

Une architecture plus contemporaine pourra dès lors être admise sous condition d'être argumentée et justifiée au regard de son insertion dans le paysage et sur le terrain sur lequel elle s'implante. Une plus grande diversité dans le choix des matériaux, des couleurs, ainsi que les traitements des formes, des volumes et des toitures pourra alors être autorisée.

Sont considérées comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale, et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'ils s'insèrent de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit naturel ou bâti.

Le service instructeur se réserve la possibilité de consulter un expert (CAUE, architecte local ...) afin d'évaluer le caractère qualitatif du projet.

Sont interdites :

- les constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans la composition volumétrique, le jeu des volumes, l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements de façades et l'absence de prise en compte des modules du bâti existant et de leurs proportions ;
- les constructions dont l'implantation n'est pas en cohérence avec l'implantation des constructions avoisinantes de qualité et l'environnement bâti proche (situé dans le champ de vision depuis le site du projet).

Des adaptations seront autorisées dans le cas « d'architecture contemporaine », d'habitat requérant l'énergie solaire ou de projets favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale de toute installation s'inscrivant dans un souci de développement durable, sous réserve d'une intégration en harmonie avec l'environnement bâti proche et d'arguments solides présentés par le pétitionnaire. Là encore, le service instructeur se réserve la possibilité de consulter un expert (CAUE, architecte local ...) afin d'évaluer le caractère qualitatif du projet.

### **Affouillements et exhaussements de terrain**

Les affouillements et exhaussements de terrain réalisés pour les besoins de la construction sont autorisés à condition qu'ils ne conduisent pas à des mouvements de terrains prononcés et qu'ils s'inscrivent dans l'un des deux cas suivants :

- s'ils sont réalisés au droit de la construction et pour la création d'accès à celle-ci ;
- sur les parties restantes du terrain : dès lors qu'ils ne modifient pas les niveaux topographiques initiaux de 0,75 mètres en plus ou de 0,75 mètres en moins ou s'ils sont liés aux aménagements paysagers prévu en lisière d'opération, type talus ou fossés plantés.

Pour les secteurs soumis à l'application du Plan de Prévention des Risques Littoraux du Bessin (PPRL) : les affouillements et exhaussements de terrain sont uniquement réglementés par le PPRL.

Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics, ainsi que pour les projets autorisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble couvrant un terrain d'assiette d'au moins 5 hectares, les affouillements et exhaussements de terrain réalisés pour les besoins de la construction sont autorisés à condition qu'ils ne conduisent pas à des mouvements de terrains prononcés.

## II.2.2. Les volumes et gabarits

Les volumes et gabarits des constructions doivent respecter les dispositions générales et les règles d'occupation du sol précédemment édictées.

## II.2.3. Les façades et ouvertures

### II.2.3.1. Règles générales

Une même façade peut arborer plusieurs tons, matériaux et aspects, sous réserve de conserver un aspect général simple, sans « patchwork » (assemblage). Toute architecture ostentatoire (styles trop voyants, “tape-à-l’oeil”) est interdite en façade (ou pignons) visible de l’espace public, sauf en cas d’intégration paysagère bien conçue et à ce titre, par le porteur de projet.

Toute extension de construction doit être en cohérence et en harmonie avec la façade de la construction principale.

En cas d’isolation par l’extérieur, aucun débord sur l’espace public ne pourra être autorisé sans accord préalable de l’autorité compétente. L’isolation thermique par l’extérieur est par ailleurs interdite sur les façades et pignons composés de matériaux traditionnels du territoire.

Pour les constructions neuves : les volets roulants doivent être intégrés de telle sorte que les coffres ou caissons soient invisibles.

Les menuiseries d’une même construction (fenêtres, portes, volets, portes de garage, ...) doivent présenter une cohérence d’ensemble, en termes de formes, de matériaux et de couleurs.

Les couleurs criardes, le blanc pur et le noir pur sont proscrits. L’usage du blanc pur peut être autorisé pour les modénatures et façades de constructions situées en secteur littoral, dans un style qui peut correspondre à l’environnement et « l’ambiance » balnéaire.

Il ne peut être accepté plus de trois teintes maximum pour les façades d’une construction, en plus de celles utilisées pour les modénatures et autres éléments ponctuels (menuiseries, ferronneries, ...). Toutefois, des couleurs supplémentaires peuvent être autorisées pour les façades dans le cadre d’un parti pris architectural, sous réserve d’un projet de qualité justifié et bien intégré dans son environnement.

### II.2.3.2. Modification de façades existantes

Les constructions traditionnelles (en pierres de Caen, en briques, à pans de bois, ...) doivent être conservées dans leur aspect d’origine, sauf impossibilité technique avérée.

A l’occasion de la réhabilitation ou du ravalement de la façade d’une construction traditionnelle, la suppression des éléments décoratifs (moulures, corniches, bandeaux, pilastres, etc.) est interdite, sauf en cas de dégradation avancée et avérée ou qui s’avérerait dangereuse.

En cas de pose de volets roulants sur un bâtiment existant, le coffre ou caisson doit être intégré à la construction, de façon visible ou invisible. Leur installation en saillie est proscrite sur les façades donnant directement sur la rue.

### **Cas des percements :**

- Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition de la façade existante (en prenant en compte le rythme et l'implantation des baies existantes).
- La suppression de percements doit préserver la composition et l'harmonie de l'ensemble de la façade. On pourra privilégier pour conserver une harmonie architecturale un bouchement en léger retrait de la façade afin de garder la trace du percement existant.
- L'ouverture ou l'aménagement d'une vitrine commerciale en rez-de-chaussée devra tenir compte de l'architecture de l'immeuble pour s'intégrer au mieux et permettre de conserver une harmonie d'ensemble.
- En cas de changement de destination d'un commerce vers un logement entraînant une réfection de façade, les nouvelles ouvertures doivent s'intégrer dans la composition d'ensemble de la façade. En cas de projet de ce type (changement de destination), celui-ci pourra dans tous les cas prévoir une composition de façade permettant une réversibilité du projet dans l'avenir.

#### **II.2.3.3. Menuiseries, ouvertures**

Les menuiseries et ouvertures doivent être organisées dans le cadre d'une composition d'ensemble qui prend en compte les rythmes, les matériaux, les implantations et les teintes des ouvertures de la façade. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : chêneaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches, ...

Les menuiseries d'une même construction (fenêtres, portes, volets, portails de garage) devront être harmonisées dans le même camaïeu de couleurs et en utilisant les mêmes matériaux.

Les baies et fenêtres visibles du domaine public seront plus hautes que larges. Elles devront s'inspirer du contexte architectural existant dans l'environnement bâti proche. Les ouvertures seront soulignées par des encadrements réalisés en pierre de Caen ou en matériaux similaires d'aspect, de forme et de couleur, ou par des jeux d'enduits ou de modénature.

Les fenêtres de toit visibles du domaine public devront s'inspirer du contexte architectural existant dans l'environnement proche. Celles-ci doivent être encastrées ou semi-encastrées dans le rampant de la toiture et être verticales.

Le nombre et le rythme d'ouvertures en toitures doit être en cohérence avec le nombre et le rythme d'ouverture du niveau inférieur. Les lucarnes de toit ne peuvent être plus grandes que les fenêtres principales des niveaux inférieurs, jambages inclus.

## II.2.4. Les toitures et couvertures

### II.2.4.1. Règles générales pour toute zone A

La toiture est considérée comme la « cinquième façade » de la construction. Elle doit donc faire l'objet d'un traitement architectural soigné, au même titre que les autres façades. Le choix des matériaux ainsi que l'intégration des éléments techniques (ventilation, système de production d'énergie, garde-corps, antennes) et architecturaux (ouvertures, chiens-assis, ...) seront donc étudiés pour répondre à cet objectif.

Les toitures à quatre pans ne seront pas autorisées pour les bâtiments d'habitation, sauf :

- S'il s'agit de quatre pans de surface inégale,
- Si le projet proposé est travaillé pour tenir compte du contexte bâti proche.

Les règles édictées ci-après ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Il est possible de déroger aux règles édictées dans le cadre d'un parti pris architectural, sous réserve d'un projet de qualité et bien intégré dans son environnement qu'il sera nécessaire de justifier.

### **Règles applicables pour les constructions agricoles**

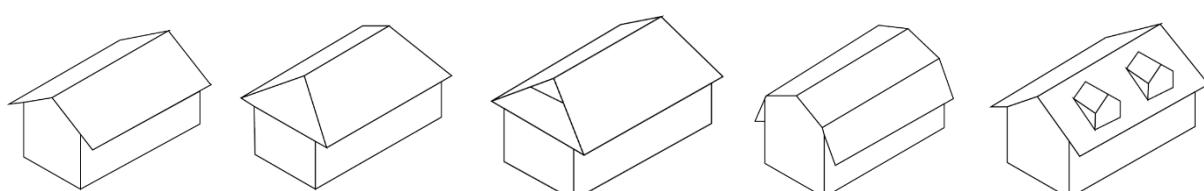
Les toitures et couvertures des constructions à usage d'exploitations agricoles doivent respecter les dispositions générales énoncées précédemment à travers le « 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ».

### II.2.4.2. Formes et pentes de toitures

#### **En zone AE**

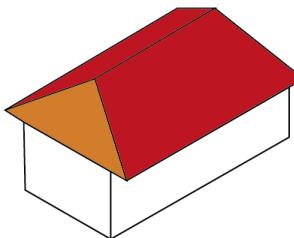
La pente de toit pour les constructions à usage agricole est limitée à un maximum de 25°.

#### **Constructions d'habitations avec toiture « traditionnelle »**



Pour les constructions d'habitations arborant une toiture « traditionnelle » (répondant à l'un des cinq cas présentés ci-dessus) : la pente de toit devra être

comprise entre 35° et 50°. Une fourchette qui s'applique uniquement sur les pans principaux de la toiture.

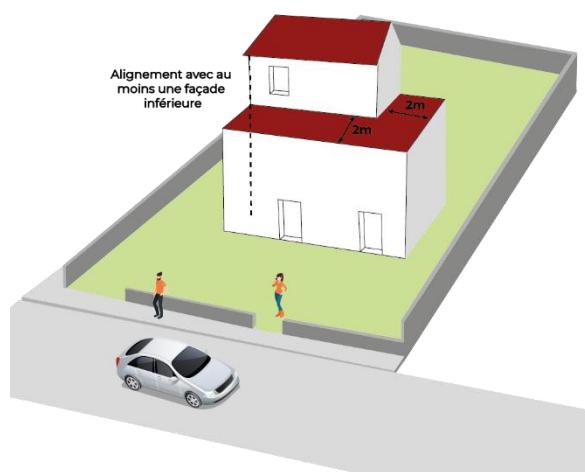


 Pans principaux : pente entre 35° et 50°  
 Autres pans

### **Toiture terrasse et monopente**

Les toits terrasses sont interdits, sauf dans les cas suivants :

- Lorsqu'ils couvrent uniquement le volume secondaire et les décrochés des constructions principales,
- En cas de constructions neuves avec attique avec toiture à pans. Auquel cas, la profondeur de l'attique par rapport au plan de la façade du niveau inférieur doit être au minimum de 2m. Dans tous les cas, au moins une façade du niveau supérieur (attique) devra être alignée avec la façade inférieure (cf. schéma ci-dessous),
- En tant qu'élément de liaison entre deux volumes bâtis, limité à un niveau (rez-de-chaussée) et sous réserve de pas être visible depuis les espaces publics,
- Dans le cas d'un projet d'architecture contemporaine de qualité, bien intégré au site et justifié.

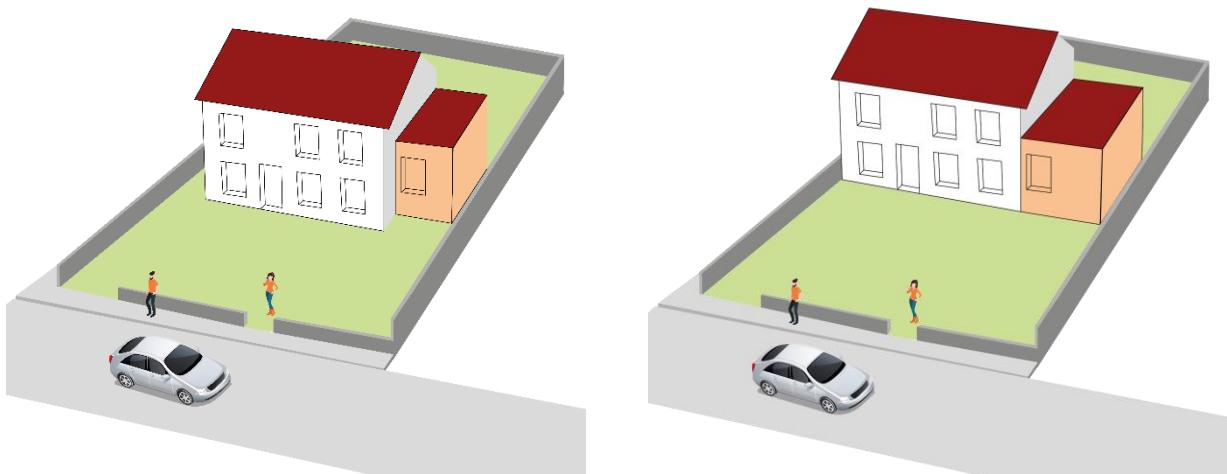


Alignement de l'attique avec la façade du niveau inférieur

Lorsqu'un toit-terrasse est réalisé sur une extension de construction :

- Le volume de l'extension doit demeurer inférieur à celui de la construction principale, avec une hauteur inférieure à celle-ci (cf. schémas suivants),
- La toiture de la partie nouvellement créée doit être en cohérence et en harmonie avec la toiture de la construction d'origine.

Les toits monopentes sont interdits pour les constructions principales à vocation d'habitation.



*Volume de l'extension (en couleur orangée) inférieur à celui de la construction d'origine*

#### **II.2.4.3. Matériaux et aspects des toitures**

Les toitures des constructions principales peuvent être couvertes en tuile mécanique, mais en petit modèle et en respectant un mélange des palettes de tuiles de façon à obtenir un panachage dès la pose et s'inspirant des toitures anciennes, à raison d'au moins 20 tuiles par  $m^2$  et à pureau plat.

#### **II.2.5. Les clôtures**

##### **II.2.5.1. Règles générales**

*Voir les « Dispositions générales » précédemment édictées.*

Il est possible de déroger aux règles suivantes en cas d'enjeux avérés liés à la sécurité routière.

##### **II.2.5.2. Règles applicables**

###### **En limite de l'espace public ou le long des voies de desserte :**

La composition des clôtures doit être soit :

- Un mur bahut d'une hauteur maximale de 1m et surmonté d'un dispositif à claire voie, d'une grille festonnée ou doublée d'une haie végétale d'essences locales et diversifiées, l'ensemble devant respecter une hauteur maximale de 1,80m, sauf en cas de mur d'aspect qualitatif sur la parcelle adjacente, auquel cas la hauteur de la clôture peut s'aligner sur celle du mur voisin,
- Un mur plein, à condition de respecter une hauteur maximale de 1,80m, sauf dans le cas d'un prolongement de mur en pierres traditionnelles déjà existant. Auquel cas, la hauteur maximale de l'ouvrage pourra s'aligner avec celle du mur préexistant,

- De haies vives d'essences locales, à condition d'être plantées à au moins 50cm depuis la limite de l'emprise publique ou de la limite de voie de desserte,
- De grillage sur potelets à maille soudée ou tressée, à condition d'être doublé d'une haie vive d'essences locales. Le grillage devant être implanté du côté de la propriété et la haie côté espace public. Cette règle ne s'applique pas pour les clôtures existantes à la date d'approbation du PLUi.

Un mur plein construit en alignement d'un mur en pierres existant doit être conçu pour s'intégrer harmonieusement avec celui-ci, tant en termes de hauteur, que d'épaisseur ou encore d'aspect. L'ensemble doit être de qualité, en reprenant les codes architecturaux des constructions traditionnelles du territoire.

### **En limite de voisins (clôture mitoyenne) :**

La hauteur maximale d'une clôture est fixée à 2m.

Il est recommandé d'édifier/d'aménager des clôtures dont l'aspect et la composition permettent d'assurer une bonne intégration dans le paysage bâti. L'utilisation du végétal, à travers la plantation d'essences locales de différentes strates, est encouragée.

### **En limite de zones A et N :**

La hauteur maximale d'une clôture est fixée à 2m.

Les clôtures seront constituées d'une haie d'essences locales, d'arbres de moyenne ou basse tige, ou de haies bocagères. Le tout doublé éventuellement d'un dispositif de type "lisses normandes" ou grillage, ce dernier devant être disposé sur la partie privative de la parcelle, c'est-à-dire derrière la partie végétale et non visible du domaine public.

#### **II.2.5.3. Murs anciens traditionnels**

Les murs anciens incarnent l'identité intrinsèque du territoire de Cœur de Nacre et des centres-bourgs qui le composent. Les murs en pierre de Caen sont particulièrement nombreux et leur présence en limite de rue marque fortement le paysage bâti des communes. C'est pourquoi, en complément de leur indispensable préservation et entretien, toute intervention doit respecter leur style architectural et leur composition, assurant ainsi une continuité avec le caractère local

Pour ces raisons, toute intervention pratiquée sur ces murs anciens ne doit en aucun cas, porter atteinte à la robustesse de la structure, de façon à préserver la pérennité de l'ouvrage.

Il ne pourra être autorisé plus d'un percement de ces murs par unité foncière. Ce percement ne pourra se justifier que par la création d'un accès au terrain concerné. Dans tous les cas, le percement réalisé dans le mur ne pourra pas être

par la suite obstrué par une nouvelle clôture revêtant une autre forme et aspect (si percement il y a, alors il doit être conservé).

Toute reconstruction d'un mur ancien doit obligatoirement se faire à l'identique.

La création de joints creux n'est pas autorisée. Ceux-ci doivent obligatoirement être beurrés ou à pierre vue.

## **II.2.6. Les antennes et équipements techniques**

Les antennes et autres équipements techniques (exemples : pompes à chaleur, climatisation, ...) sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale, en étant de préférence non visibles depuis l'espace public.

## **II.2.7. Energies renouvelables et performances énergétiques des constructions**

L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable doit se faire de manière harmonieuse avec les toitures ou les façades.

En habitat individuel, l'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux et que leur installation, lorsqu'elle se fait sur une toiture, n'entraîne pas de saillie trop importante qui viendrait modifier significativement l'axe d'inclinaison de la toiture.

Dès lors que cela est possible techniquement, les châssis des capteurs solaires sont regroupés. Ils doivent par ailleurs être de teinte sombre et mate, équipés d'un traitement antireflet et disposés dans le plan de toiture, de même couleur que les matériaux porteurs, et avec une structure sombre et mate également.

L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée sur les bâtiments d'intérêt patrimonial sous réserve d'une bonne intégration architecturale. Ces dispositifs seront refusés sur tout ou partie du bâtiment ou de la façade si leur sensibilité ou leur intérêt patrimonial le justifie.

Les nouveaux dispositifs d'économies d'énergie, de réduction d'émission de gaz à effet de serre et toutes les autres dispositions environnementales impliquées dans les constructions doivent également être pensés et intégrés en amont dans l'enveloppe des constructions de façon à éviter qu'ils se présentent comme de simples "ajouts" disgracieux.

Les citernes ou bacs de stockage de combustibles d'origine fossile ainsi que les citernes de récupération d'eau pluviale de plus de 500 litres, ne doivent pas être apparents ; ils doivent être, dans le respect des prescriptions de sécurité, enfouis ou intégrés dans le bâti. Les installations relatives à la défense incendie sont autorisées, sous réserve de s'accompagner d'éléments naturels favorisant leur intégration paysagère.

Les constructions contemporaines ou employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, Haute-qualité-Environnementale, Très haute Performance Energétique, énergie positive, etc.) sont autorisées sous réserve d'une insertion de qualité dans l'environnement paysager et bâti du quartier.

L'alimentation électrique peut s'opérer par une production autonome sur site à partir de sources d'énergies renouvelables. Dans ce cas, il n'est pas imposé de raccordement électrique à partir du réseau public.

Les constructions s'implanteront de façon à permettre une utilisation optimale de la lumière et de l'énergie solaire.

La volumétrie des constructions doit être la plus simple possible pour éviter les déperditions de chaleur.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre de l'habitat passif ainsi qu'un éclairage optimal.

On privilégiera une isolation par l'intérieur afin de préserver le caractère du bâti traditionnel.

Sont recommandés :

- L'orientation nord-sud en disposant la majorité des baies et fenêtres au sud afin de bénéficier des apports solaires (avec possibilité d'occultation en été) et une exposition au vent minimale afin d'éviter la déperdition de chaleur ;
- L'utilisation de matériaux et techniques d'isolation thermique performants ;
- Le choix de vitrages d'isolation optimale et la réduction de la part occupée par des châssis de fenêtre sur les toitures ;
- L'utilisation des énergies renouvelables : solaire thermique, photovoltaïque, géothermie et aérothermie, bois (chaudière ou poêle à bois), ...

Des systèmes collectifs de production d'énergie devront être privilégiés dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

Un dépassement des hauteurs maximales est autorisé :

- 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, ...).

## II.2.8. **Eléments bâtis recensés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme**

*Se reporter à l'article 2 des Dispositions Générales du présent règlement qui en définit les règles de protection.*

## II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions

### II.3.1. Espaces libres et plantations

#### II.3.1.1. Espaces libres

En dehors des sites d'exploitation agricole, ces espaces libres de construction doivent être notamment traités :

- En tant qu'espaces paysagers. En cas de plantations végétales, celles-ci devront être composées d'essences locales (se reporter à l'Annexe n°2 du présent règlement).
- En tant qu'espaces perméables, en privilégiant la pleine terre et en respectant les ratios fixés précédemment à travers les règles relatives aux « *Occupations du sol* ». Les règles édictées s'appliquent aux constructions principales, leurs extensions et leurs annexes.

#### II.3.1.2. Plantations

Les plantations devront être composées d'essences locales et devront proscrire les essences exotiques envahissantes (se reporter à l'Annexe n°2 du présent règlement).

Tout bâtiment agricole présentant un aspect standard devra être entouré, sur l'ensemble de sa périphérie — à l'exception des zones d'accès — d'une haie composée d'arbres et d'arbustes, de manière à constituer un écran végétal en limite de la construction.

Les plantations existantes seront préservées. En cas de préservation techniquement impossible, remplacées par des essences locales.

Pour rappel, des alignements d'arbres ou arbres isolés à préserver ou à planter sont repérés au règlement graphique, au titre des articles L.151-23 et L.113-1 du Code de l'urbanisme.

Tout projet doit être compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique relative à la valorisation des continuités écologiques (cf. Document 5A du dossier de PLUi).

#### II.3.1.3. Talus

Tout talus ne pourra être recouvert de matériaux et couvertures imperméables et/ou synthétiques.

### II.3.2. Eléments naturels recensés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Se reporter à l'article 2 des Dispositions Générales du présent règlement qui en définit les règles de protection.

## II.4. Stationnement

### II.4.1. Règles générales

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires dédiées au stationnement destinées aussi bien aux occupants du site qu'aux visiteurs devront être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération, en dehors des voies publiques (à l'exception des places dédiées aux véhicules des visiteurs). Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article. Chaque emplacement réservé au stationnement doit avoir les dimensions minimales de 2,50 m de large sur 5 m de long.

Les espaces dédiés au stationnement des véhicules doivent être perméables aux eaux pluviales et utiliser pour cela des matériaux et revêtements drainants, ou surfaces enherbées.

Le nombre des places de stationnement pour les véhicules motorisés et les deux-roues répondra aux besoins de l'opération. La configuration de ces places devra :

- Faciliter au maximum leur usage, notamment celles dédiées aux modes doux de déplacement ;
- Limiter au maximum l'imperméabilisation des sols. A ce titre, des revêtements perméables seront imposés.

Dans un parc collectif, une place de stationnement correspond à minima à une surface de 25 m<sup>2</sup>. Cette emprise comprend : l'emplacement du véhicule, le dégagement et les espaces divers. Cette surface permet de calculer, dans certains cas, le nombre de stationnements nécessaires.

Les dispositions suivantes doivent être appliquées, sauf impossibilité technique avérée.

Lorsqu'un changement de destination n'entraîne **pas de création de surface de plancher supplémentaire, aucune place de stationnement supplémentaire** n'est exigée, **sauf** en cas de changement vers une destination de « **commerces et activités de services** », à moins que ne soit établie une convention de long terme (10 ans minimum).

En revanche, **si le changement de destination s'accompagne d'une création de surface de plancher**, il convient de **respecter la norme de stationnement applicable à la nouvelle destination**.

Tout changement de destination vers une destination d'habitation doit respecter la norme de stationnement applicable.

DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS
<b>Habitation</b>	<p><b>Logement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 places non closes</li> <li>- Pour les opérations créant 2 logements ou plus, il doit être prévu un minimum de 0,5 place de stationnement « visiteur » par logement, avec arrondi au nombre supérieur.</li> </ul>
<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire</b>	Au minimum 1 place de stationnement pour 2 emplois.
<b>Autres destinations et sous-destinations</b>	Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.

## II.4.2. Dispositions spécifiques

### II.4.2.1. Stationnement des véhicules motorisés

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat ou de résidence universitaire. Il est néanmoins fortement recommandé de proposer des stationnements supplémentaires à raison de 0,5 place/logement créé (places visiteurs).

Dans le cas de logements collectifs, les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager différenciant les zones de circulation et les zones de stationnement.

En cas de projet dont les caractéristiques couplées aux normes précédentes aboutissent à un résultat décimal, le nombre de place de stationnement à réaliser est arrondi à l'entier supérieur.

### II.4.2.2. Stationnement des deux-roues non motorisés ou « modes doux »

Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.

## III. EQUIPEMENTS, RESEAUX

Pour l'ensemble de la partie « *III. Equipements, réseaux* », se reporter à l'*Article 6 des Dispositions Générales – Equipements, réseaux*.



# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

Extrait du rapport de présentation du PLUi (cf. Document 1D du dossier de PLUi) et comme présenté à travers les « Rappels et informations générales – III. Division du territoire en zones » affichées en en-tête du présent règlement :

« Le règlement du PLUi de la Communauté de Communes Cœur de Nacre distingue 12 zones naturelles sur le territoire :

- **N** : zone naturelle
- **Nbl** : zone naturelle (en dehors des espaces urbanisés) correspondant à la bande littorale des 100m protégée en application de l'article L.121-16 du Code de l'urbanisme
- **NC** : zone naturelle concernée par une exploitation de carrière
- **NCi** : zone naturelle dédiée au fonctionnement et à l'entretien du cimetière canadien de Reviers et du cimetière de Courseulles
- **NE** : secteur de zone naturelle autorisant les commerces et activités de services, ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics
- **Nerl** : espaces remarquables du littoral
- **NH** : zone naturelle habitée et autorisant de façon encadrée l'évolution des habitations existantes, ainsi que les changements de destination des constructions présentes
- **NL** : zone naturelle à vocation d'activités de loisirs
- **Nm** : zone naturelle de l'espace maritime
- **NP** : secteurs peu denses et d'intérêt patrimonial
- **NT1** : zone naturelle dédiée au fonctionnement du camping de Bernières-sur-Mer
- **NT2** : zone naturelle à vocation touristique.

## I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### I.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

#### I.1.1. Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations interdites

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites dans chaque zone N sont indiquées soit à travers les tableaux suivants, soit au sein de la partie « *Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations soumis à des conditions particulières* » du présent règlement.

Les constructions autorisées sous condition doivent respecter le « *I.1.2. Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations soumis à des conditions particulières* ».

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE N
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	<i>Exploitation forestière</i>	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Habitation	<i>Logement</i>	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	<i>Hébergement</i>	INTERDIT
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	INTERDIT
	<i>Restauration</i>	INTERDIT
	<i>Commerce de gros</i>	INTERDIT
	<i>Activités de services avec l'accueil d'une clientèle</i>	INTERDIT
	<i>Cinéma</i>	INTERDIT
	<i>Hôtels</i>	INTERDIT
	<i>Autres hébergements touristiques</i>	INTERDIT
	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	INTERDIT
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	INTERDIT
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	INTERDIT
	<i>Equipements sportifs</i>	INTERDIT
	<i>Lieux de culte</i>	INTERDIT
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	INTERDIT
	<i>Industrie</i>	INTERDIT
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	<i>Entrepôt</i>	INTERDIT
	<i>Bureau</i>	INTERDIT
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	INTERDIT
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	INTERDIT

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE NE
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	INTERDIT
	<i>Exploitation forestière</i>	INTERDIT
Habitation	<i>Logement</i>	INTERDIT
	<i>Hébergement</i>	INTERDIT
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	<i>Restauration</i>	INTERDIT
	<i>Commerce de gros</i>	INTERDIT
	<i>Activités de services avec l'accueil d'une clientèle</i>	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	<i>Cinéma</i>	INTERDIT
	<i>Hôtels</i>	INTERDIT
	<i>Autres hébergements touristiques</i>	INTERDIT
	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	INTERDIT
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	INTERDIT
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	INTERDIT
	<i>Equipements sportifs</i>	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	<i>Lieux de culte</i>	INTERDIT
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	INTERDIT
	<i>Industrie</i>	INTERDIT
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	<i>Entrepôt</i>	INTERDIT
	<i>Bureau</i>	INTERDIT
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	INTERDIT
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	INTERDIT

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE NH
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	INTERDIT
	<i>Exploitation forestière</i>	INTERDIT
Habitation	<i>Logement</i>	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	<i>Hébergement</i>	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	INTERDIT
	<i>Restauration</i>	INTERDIT
	<i>Commerce de gros</i>	INTERDIT
	<i>Activités de services avec l'accueil d'une clientèle</i>	INTERDIT
	<i>Cinéma</i>	INTERDIT
	<i>Hôtels</i>	INTERDIT
	<i>Autres hébergements touristiques</i>	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	INTERDIT
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	INTERDIT
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	INTERDIT
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	INTERDIT
	<i>Equipements sportifs</i>	INTERDIT
	<i>Lieux de culte</i>	INTERDIT
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	INTERDIT
	<i>Industrie</i>	INTERDIT
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	<i>Entrepôt</i>	INTERDIT
	<i>Bureau</i>	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	INTERDIT
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	INTERDIT

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE NL
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	INTERDIT
	<i>Exploitation forestière</i>	INTERDIT
Habitation	<i>Logement</i>	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	<i>Hébergement</i>	INTERDIT
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	<i>Restauration</i>	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	<i>Commerce de gros</i>	INTERDIT
	<i>Activités de services avec l'accueil d'une clientèle</i>	INTERDIT
	<i>Cinéma</i>	INTERDIT
	<i>Hôtels</i>	INTERDIT
	<i>Autres hébergements touristiques</i>	INTERDIT
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	INTERDIT
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	INTERDIT
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	INTERDIT
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	INTERDIT
	<i>Equipements sportifs</i>	INTERDIT
	<i>Lieux de culte</i>	INTERDIT
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	INTERDIT
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>	INTERDIT
	<i>Entrepôt</i>	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	<i>Bureau</i>	INTERDIT
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	INTERDIT
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	INTERDIT

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE NP
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	INTERDIT
	<i>Exploitation forestière</i>	INTERDIT
Habitation	<i>Logement</i>	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	<i>Hébergement</i>	INTERDIT
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	INTERDIT
	<i>Restauration</i>	INTERDIT
	<i>Commerce de gros</i>	INTERDIT
	<i>Activités de services avec l'accueil d'une clientèle</i>	INTERDIT
	<i>Cinéma</i>	INTERDIT
	<i>Hôtels</i>	INTERDIT
	<i>Autres hébergements touristiques</i>	INTERDIT
	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	INTERDIT
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	INTERDIT
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	INTERDIT
	<i>Equipements sportifs</i>	INTERDIT
	<i>Lieux de culte</i>	INTERDIT
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	INTERDIT
	<i>Industrie</i>	INTERDIT
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	<i>Entrepôt</i>	INTERDIT
	<i>Bureau</i>	INTERDIT
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	INTERDIT
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	INTERDIT

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE NTI
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	INTERDIT
	<i>Exploitation forestière</i>	INTERDIT
Habitation	<i>Logement</i>	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	<i>Hébergement</i>	INTERDIT
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	<i>Restauration</i>	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	<i>Commerce de gros</i>	INTERDIT
	<i>Activités de services avec l'accueil d'une clientèle</i>	INTERDIT
	<i>Cinéma</i>	INTERDIT
	<i>Hôtels</i>	INTERDIT
	<i>Autres hébergements touristiques</i>	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	INTERDIT
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	INTERDIT
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	INTERDIT
	<i>Equipements sportifs</i>	INTERDIT
	<i>Lieux de culte</i>	INTERDIT
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	INTERDIT
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>	INTERDIT
	<i>Entrepôt</i>	INTERDIT
	<i>Bureau</i>	INTERDIT
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	INTERDIT
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	INTERDIT

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE NT2
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	INTERDIT
	<i>Exploitation forestière</i>	INTERDIT
Habitation	<i>Logement</i>	INTERDIT
	<i>Hébergement</i>	INTERDIT
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	INTERDIT
	<i>Restauration</i>	INTERDIT
	<i>Commerce de gros</i>	INTERDIT
	<i>Activités de services avec l'accueil d'une clientèle</i>	INTERDIT
	<i>Cinéma</i>	INTERDIT
	<i>Hôtels</i>	INTERDIT
	<i>Autres hébergements touristiques</i>	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	INTERDIT
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	INTERDIT
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	INTERDIT
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	INTERDIT
	<i>Equipements sportifs</i>	INTERDIT
	<i>Lieux de culte</i>	INTERDIT
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	INTERDIT
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>	INTERDIT
	<i>Entrepôt</i>	INTERDIT
	<i>Bureau</i>	INTERDIT
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	INTERDIT
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	INTERDIT

### I.1.1.2. Autres occupations des sols

#### **Sont interdits dans l'ensemble des zones naturelles :**

- L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et les exhaussements du sol naturel, qui sont soumis au régime de la déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, et qui ne sont pas liés à des travaux d'aménagement ou de construction. Cette règle ne s'applique pas au niveau des secteurs protégés en raison de la richesse de leur sol et de leur sous-sol au titre de l'article R.151-34 du Code de l'urbanisme et rapportés au règlement graphique ;
- L'implantation, l'extension, ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, qui sont soumises au régime de l'autorisation ou de la déclaration préfectorale préalable, sauf dans les cas prévus à travers la partie suivante (*Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations soumis à des conditions particulières*) ;
- Les dépôts de toute nature et de véhicules hors d'usage non autorisés.

#### **Sont interdits dans l'ensemble des zones N (hors zone NT1) :**

- L'aménagement de terrains de camping ou d'aires de stationnement permanent des caravanes.

#### **Sont interdits dans l'ensemble des zones N (hors zones NT1 et NT2) :**

- Les maisons mobiles isolées ou groupées.

#### **En zones Nbl, NE, Nerl et Nm :**

- Tout aménagement ou construction est interdit, sauf dans les cas prévus à travers la partie suivante (*I.1.2. Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations soumis à des conditions particulières*).

### **I.1.2. Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations soumis à des conditions particulières**

#### **I.1.2.1. Rappels / informations :**

*Dans les périmètres des monuments historiques, des dispositions particulières pourront être prises en compte selon l'avis des Architectes des Bâtiments de France.*

*Le long des voies classées en axes bruyants, une bande de part et d'autre des emprises de la voirie définit des secteurs dans lesquels l'opportunité d'une*

prescription d'isolation acoustique sera examinée pour toute demande de permis de construire.

D'après l'article L.121-10 du Code de l'urbanisme : « Par dérogation à l'article L. 121-8, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées 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 et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines.

L'accord de l'autorité administrative est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit. »

#### **I.1.2.2.      Conditions définies pour l'autorisation des destinations et sous-destinations de constructions**

##### **Sont soumis à des conditions particulières dans l'ensemble des zones naturelles :**

- L'implantation d'un bâtiment (agricole ou autre), hors annexe de moins de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol, ne pourra s'implanter à moins de 15 m d'un alignement d'arbres ou d'un ensemble boisé protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.
- Aucune construction (principale et annexe) ne pourra être implantée à moins de 10m des berges d'un cours d'eau.
- En termes d'emprise au sol : l'extension d'un bâtiment d'habitation ne pourra être supérieure à 30% de l'emprise du bâtiment existant, dans la limite de 50m<sup>2</sup> (surface maximale d'extension totale autorisée après l'approbation du PLUi).
- Dans l'ensemble des zones N, la création d'annexes rattachées à des bâtiments d'habitation est autorisée, sous réserve (hors activités agricole et forestière) :
  - d'être implantée à moins de 50m de la construction principale à laquelle elle se rattaché, ;
  - de respecter une surface d'emprise au sol cumulée de 50 m<sup>2</sup>, hors annexes de moins de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol et hors piscine (semi-enterrée ou non) non constitutive de surface de plancher (ouvrage et équipement d'entretien), réalisables à travers une ou plusieurs constructions à compter de la date d'approbation du PLUi.
- Toutes constructions nouvelles ainsi que tous travaux d'aménagement ou d'extension réalisés à proximité ou sur des éléments recensés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conçus pour préserver et mettre en valeur les caractéristiques qui ont prévalu pour leur recensement.
- Toute règle autorisant l'extension d'un bâtiment existant édictée par le présent règlement s'applique en une fois et se réfère à la surface bâtie d'origine (à la date d'approbation du PLUi).

**Sont soumis à des conditions particulières en zone N :**

- Les constructions, installations et aménagement liés à l'exploitation agricole et forestière ou soumis à condition sont autorisés sous réserve qu'ils ne remettent pas en cause le caractère naturel et paysager, notamment boisé des sites. Il doit dans tous les cas être question obligatoirement de constructions légères directement nécessaires aux exploitations agricoles et qui ne dépassent pas 70 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. La réalisation de dalle béton ou dispositif équivalent conduisant à une imperméabilisation irréversible du sol est interdite.
- 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, si elles ne portent pas atteinte à l'environnement et aux paysages.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés sous réserve qu'il soit question de constructions et installations qui ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les aires de stationnement nécessaires au fonctionnement des structures et équipements publics ou d'intérêt collectif et aux commerces et activités de service sont autorisées, sous réserve de ne pas être constitutives d'une extension de l'urbanisation et d'être entièrement perméables aux eaux de pluie, sans être cimentées ou bitumées (caractère réversible de l'aménagement).

**Sont soumis à des conditions particulières en zones N et NP :**

Sont autorisés sous conditions :

- Les extensions mesurées des constructions d'habitations existantes (de l'ordre de 30% maximum par rapport à la construction existante à la date d'approbation du PLUi et sans pouvoir dépasser 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol) et la rénovation des constructions existantes sous conditions de ne pas compromettre la qualité paysagère du site ;
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve de ne pas être constitutifs d'une extension de l'urbanisation au sens de l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme et sous réserve qu'il soit question de constructions et installations qui ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les constructions et installations de toute nature, les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des services d'intérêt collectif sous réserve de ne pas être constitutifs d'une extension de l'urbanisation au sens de l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme et sous réserve qu'il soit question de constructions et installations qui ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, dès lors que le sinistre n'est pas lié aux risques identifiés au règlement graphique du PLUi.

**Sont soumis à des conditions particulières en zone Nbl :**

- Seuls peuvent être autorisés les constructions et aménagements qui respectent les règles d'urbanisme particulières au littoral et notamment les dispositions édictées par les articles L.121-16, L.121-17 et L.121-18 du Code de l'urbanisme.

**Sont soumis à des conditions particulières en zone NC :**

- Seuls peuvent être autorisés les aménagements et installations nécessaires à l'exploitation de carrière, aux activités qui lui sont intrinsèquement liées (tri, concassage, criblage, broyage, dépôt, traitement de matériaux inertes, etc.) ou à la remise en l'état naturel du site.

**Sont soumis à des conditions particulières en zone NCI :**

- Seules sont autorisées les installations et constructions liées au fonctionnement, et à l'entretien du cimetière militaire canadien.

**Sont soumis à des conditions particulières en zone NE :**

- Les extensions (jusqu'à 30% par rapport à la construction existante à la date d'approbation du PLUi) et aménagements liés aux équipements publics ou d'intérêt collectif et aux commerces et activités de service.
- Les aires de stationnement nécessaires au fonctionnement des structures et équipements publics ou d'intérêt collectif et aux commerces et activités de service sous réserve de ne pas être constitutifs d'une extension de l'urbanisation et de ne pas être cimentées ou bitumées (caractère réversible de l'aménagement).

**Sont soumis à des conditions particulières en zone Nerl :**

- Seuls sont autorisés les aménagements légers définis par l'article R.121-5 du Code de l'urbanisme.

**Sont soumis à des conditions particulières en zone NH :**

- Les occupations et utilisations du sol autorisées ci-après en cohérence avec le caractère de chaque secteur, le sont avec les réserves suivantes :
  - qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des milieux naturels et à la qualité des paysages ;
  - que la capacité des voies et des réseaux existants le permette ;
  - que l'état d'un bâtiment et son intérêt architectural justifie son changement de destination (dans les limites des destinations prévues ci-après), ou son extension.

**Sont soumis à des conditions particulières en zone NL :**

- Seuls peuvent être autorisés les constructions et aménagements liés directement au fonctionnement d'une activité de tourisme ou de loisirs présente

sur le site, sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement et de leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel ou forestier de la zone.

#### **Sont soumis à des conditions particulières en zone Nm :**

- Seuls sont autorisés :
  - Les aménagements légers définis par l'article R.121-5 du code de l'Urbanisme ;
  - Les installations et travaux permettant d'assurer la sécurité sur le littoral ;
  - Les occupations et utilisations du sol autorisées sur le domaine public maritime.

#### **Sont soumis à des conditions particulières en zone NT1 :**

- La rénovation et l'extension des constructions existantes sous réserve que l'extension présente un caractère limité à 30% de l'emprise au sol existante à la date du 23 mai 2019.
- Les installations, aménagements et travaux liées aux activités exercées (camping-caravaning – activités de loisirs) sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil définie dans l'arrêté préfectoral d'autorisation ;
- L'installation de résidences mobiles de loisirs sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage et l'environnement.

#### **Sont soumis à des conditions particulières en zone NT2 :**

- Les constructions à usage d'hébergement touristique et l'installation de résidences mobiles de loisirs, sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage et l'environnement.

## **I.2. Mixité fonctionnelle et sociale**

Sans objet.

## **II. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES**

### **II.1. Volumétrie et implantation des constructions**

Tout projet sera refusé si, par l'implantation ou le volume de sa ou de ses constructions, il ne respecte pas le paysage bâti traditionnellement observé dans la zone où il s'implante, conformément au « 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ».

## II.1.1. **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou aux voies existantes, à modifier ou à créer**

Les règles suivantes sont représentées schématiquement ci-après dans la partie « *Illustrations* ».

### II.1.1.1. **Règles appliquées**

#### **Pour l'ensemble des zones N :**

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou aux équipements collectifs,
- en cas d'impossibilité technique avérée.

Pour l'ensemble des zones N, en cas de construction nouvelle sur un terrain bordé par plusieurs voies, la règle d'implantation s'applique pour au moins l'une des voies.

Les nouvelles constructions doivent s'implanter suivant un recul de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques des voies existantes, à modifier ou à créer.

Les nouvelles constructions répondant d'une exploitation agricole ou forestière doivent s'implanter suivant un recul minimal de 100m par rapport à la limite d'une route départementale.

#### **Cas particuliers**

Un autre mode d'implantation sera également possible en cas de destruction/reconstruction d'un bâtiment et de reprise de l'emprise au sol de la construction préexistante, sous réserve de respecter l'application des autres règles édictées par le présent règlement.

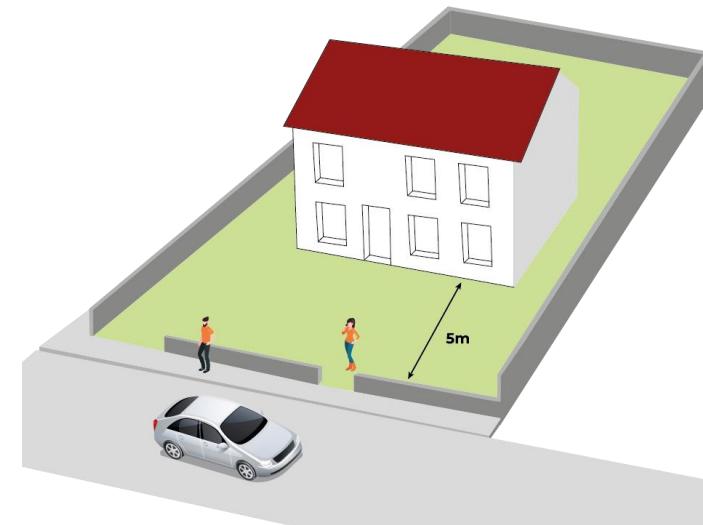
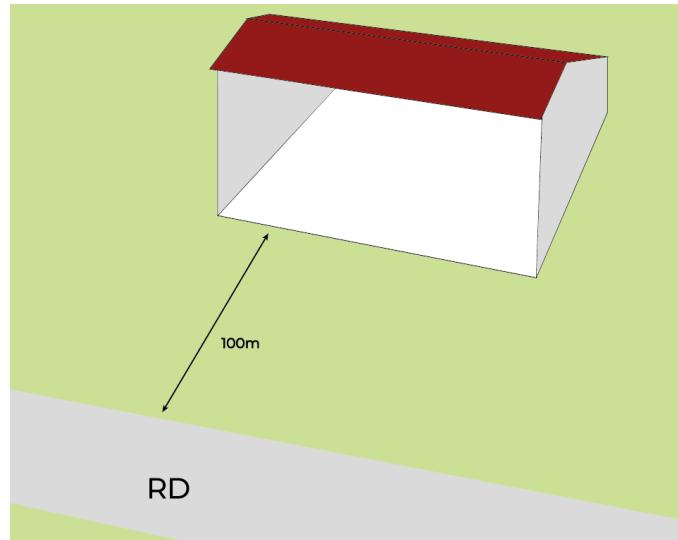
Des dispositions autres seront également imposées ou autorisées :

- En cas de modification, transformation ou extension d'une construction existante, sous réserve de pas conduire à une diminution du retrait existant ;
- Dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité intégrée dans le site du projet ;
- Pour assurer la préservation d'un élément d'architecture, de paysage ou d'écologie identifié à travers le règlement graphique ;
- Pour des raisons liées à la sécurité des biens et des personnes (lutte incendie, circulation routière, etc.) ;
- Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20m<sup>2</sup> ainsi que pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

### II.1.1.2. Illustrations

(L'ensemble des illustrations suivantes sont affichées sans valeur réglementaire)

#### Implantations par rapport aux voies et emprises publiques ou aux voies existantes, à modifier ou à créer



## II.1.2. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Les règles suivantes sont représentées schématiquement ci-après dans la partie « *Illustrations* ».

### II.1.2.1. Règles générales

#### **Pour l'ensemble des zones N :**

Les dispositions édictées ci-après ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux annexes de moins de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- en cas d'impossibilité technique avérée.

Les nouvelles constructions doivent s'implanter suivant un recul par rapport aux limites séparatives de :

- 10 mètres minimum pour les constructions à vocation agricole ou forestière ;
- 3 mètres minimum pour les constructions à vocation d'habitat.

Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 5m des talus, haies et alignements d'arbres à conserver ou à créer (L.113-1 et L.151-23 du CU).

#### **Cas particuliers**

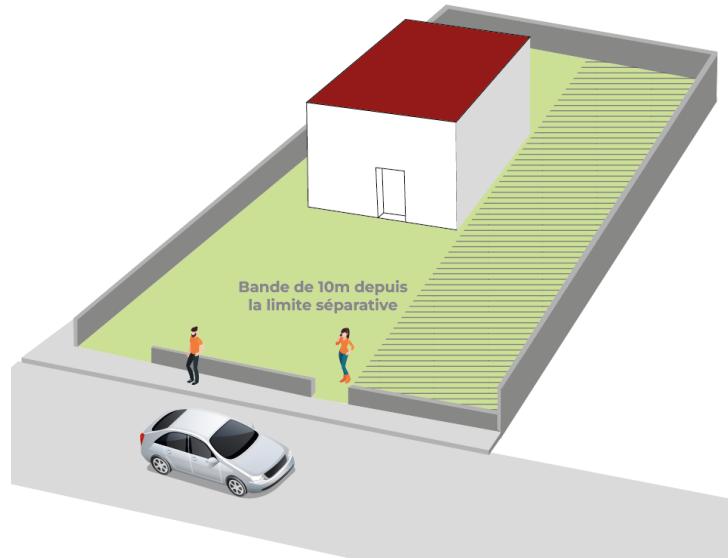
Des dispositions autres seront également imposées ou autorisées :

- En cas de modification, transformation ou extension d'une construction existante, sous réserve de pas conduire à une diminution du retrait existant ;
- En cas d'accolement à une construction voisine déjà implantée en limite séparative de propriété, sous réserve de respecter le volume de cette construction ;
- Dans le cas d'architecture contemporaine de qualité intégrée dans le site du projet ;
- Pour assurer la préservation d'un élément d'architecture, de paysage ou d'écologie identifié à travers le règlement graphique ;
- Pour des raisons liées à la sécurité des biens et des personnes (lutte incendie, circulation routière, etc.) ;
- Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20m<sup>2</sup>, ainsi que pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

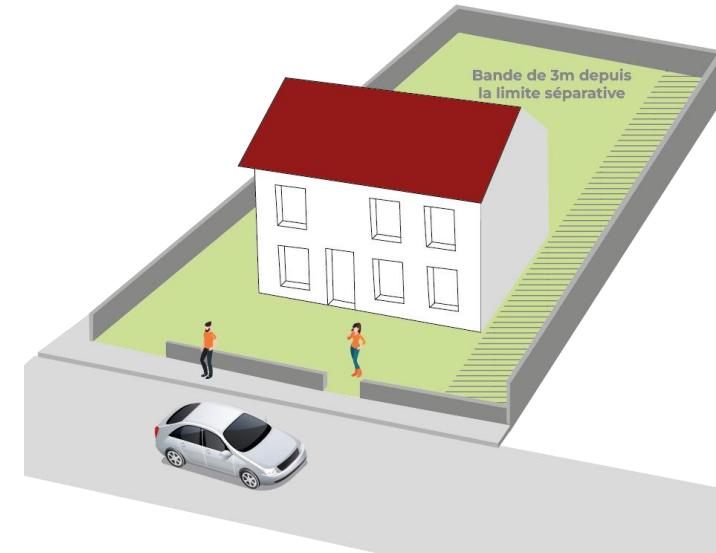
## II.1.2.2. Illustrations

(L'ensemble des illustrations suivantes sont affichées sans valeur réglementaire)

### Implantations par rapport aux limites séparatives de propriétés



Implantation à 10 mètres minimum pour les constructions à vocation agricole ou forestière



Implantation à 3 mètres minimum pour les constructions à vocation d'habitat

### **II.1.3. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Sans objet.

### **II.1.4. Emprise au sol maximale des constructions**

#### **II.1.4.1. Rappel du rapport de présentation du PLUi**

La zone naturelle a vocation à demeurer la moins artificialisée possible. Les zones naturelles doivent contribuer à la qualité du cadre de vie, à la gestion des eaux pluviales et à la préservation de la biodiversité sur le territoire.

#### **II.1.4.2. Règles applicables**

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles et forestières, ainsi que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Ces proportions sont rapportées à la superficie du terrain d'assiette du projet.

Les règles édictées s'appliquent aux constructions principales et leurs annexes.

<b>Zone</b>	<b>Emprise au sol maximale des constructions</b>
NE	45%
NH	25%
NT1 et NT2	15%

### **II.1.5. Hauteurs des constructions**

#### **II.1.5.1. Règles générales**

##### **Généralités**

Tout projet doit respecter la hauteur maximale (hors éléments techniques installés en toiture) indiquée à travers les dispositions suivantes.

Les règles de hauteur fixées sont systématiquement rapportées au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux, ou depuis le premier niveau de plancher fixée par le Plan de Prévention des Risques Littoraux du Bessin (PPRL).

## **Cas particuliers**

L'extension ou les travaux apportés à une construction sont autorisés à condition de ne pas dépasser la hauteur maximale de la construction initiale.

Dans un souci d'harmonie du paysage bâti, un dépassement des règles de hauteurs maximales est autorisé à condition de respecter un alignement avec le faîtement ou l'acrotère de la construction principale voisine (implantée soit en limite séparative, soit sur une parcelle adjacente).

En cas de construction réalisée sur un terrain déjà occupé à la date d'approbation du PLUi par des bâtiments dont la hauteur est supérieure aux maximums fixés à travers le tableau précédent, celle-ci pourra s'affranchir de ces règles à la condition de ne pas dépasser la hauteur des constructions existantes sur le terrain d'assiette de l'opération.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Une hauteur supérieure aux règles édictées ci-après pourra être autorisée :

- Pour la reconstruction après sinistre : le nouvel immeuble aura la même hauteur que le bâtiment originel ;
- Pour les extensions et les réfections de bâtiments existants dont la hauteur n'est pas conforme à la règle : elles peuvent être autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus hautes que le bâtiment existant ;
- Dans le cadre de la mise en œuvre d'une isolation ou d'un dispositif énergétique, permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, la surélévation de la toiture des bâtiments existants peut être autorisée dans la limite de 60 cm au-dessus du gabarit réglementaire. Ces 60 cm intègrent la surélévation de 30 cm prévue par le code de l'urbanisme. Cette surélévation doit être entreprise dans le respect des dispositions architecturales originelles du bâtiment qui doivent être restituées ou adaptées.

## **En zone N**

Les constructions répondant aux besoins d'une exploitation agricole ou forestière doivent respecter une hauteur maximale de 12m mesurée au point le plus haut de la construction (hors éléments techniques).

Les extensions de bâtiments d'habitation doivent respecter une hauteur maximale de 7m de hauteur droite et 11m au faîtement (hors éléments techniques), sans pouvoir être d'une hauteur supérieure au point le plus haut de la construction existante.

La hauteur des annexes des constructions à usage d'habitation existantes doit être inférieure ou égale à 6m au faîtement ou à 3m à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Toute construction nouvelle implantée en limite séparative de propriété doit être d'une hauteur maximale de 5m au faîtement en cas de toiture à pans ou de 3,5m de hauteur droite au sein d'une bande de 3m mesurée depuis la limite séparative.

## **En zone NE**

La hauteur des extensions ne doit pas dépasser la hauteur de la construction existante.

Cependant, une hauteur supérieure pourra être autorisée :

- Pour la reconstruction après sinistre : le nouvel immeuble aura la même hauteur que le bâtiment originel.
- Pour les extensions et les réfections de bâtiments existants dont la hauteur n'est pas conforme à la règle : elles peuvent être autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus hautes que le bâtiment existant.
- Dans le cadre de la mise en oeuvre d'une isolation ou d'un dispositif énergétique, permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, la surélévation de la toiture des bâtiments existants peut être autorisée dans la limite de 60 cm au-dessus du gabarit réglementaire. Ces 60 cm intègrent la surélévation de 30 cm prévue par le code de l'urbanisme. Cette surélévation doit être entreprise dans le respect des dispositions architecturales originelles du bâtiment qui doivent être restituées ou adaptées.

## **En zone NH**

Les constructions (y compris les extensions de construction) auront une hauteur à l'égout ou à l'acrotère inférieure à 7m et une hauteur au faitage, inférieure à 12m.

Les annexes ne compteront pas plus d'un niveau.

## **En zones NP, NT1 et NT2**

La hauteur des constructions ou installations ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages et ne pas être constitutive d'une extension de l'urbanisation. Dans tous les cas, la hauteur des constructions ne pourra excéder 6 m.

Cependant, une hauteur supérieure pourra être autorisée :

- Pour la reconstruction après sinistre : le nouvel immeuble aura la même hauteur que le bâtiment originel.
- Pour les extensions et les réfections de bâtiments existants dont la hauteur n'est pas conforme à la règle : elles peuvent être autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus hautes que le bâtiment existant.
- Dans le cadre de la mise en oeuvre d'une isolation ou d'un dispositif énergétique, permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, la surélévation de la toiture des bâtiments existants peut être autorisée dans la limite de 60 cm au-dessus du gabarit réglementaire. Ces 60 cm intègrent la surélévation de 30 cm prévue par le code de l'urbanisme. Cette surélévation doit être entreprise dans le respect des dispositions architecturales originelles du bâtiment qui doivent être restituées ou adaptées.

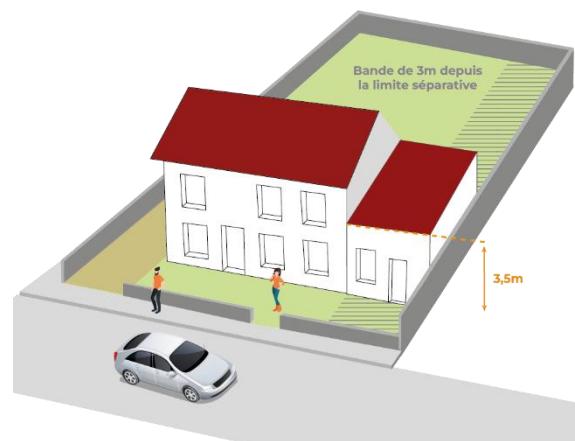
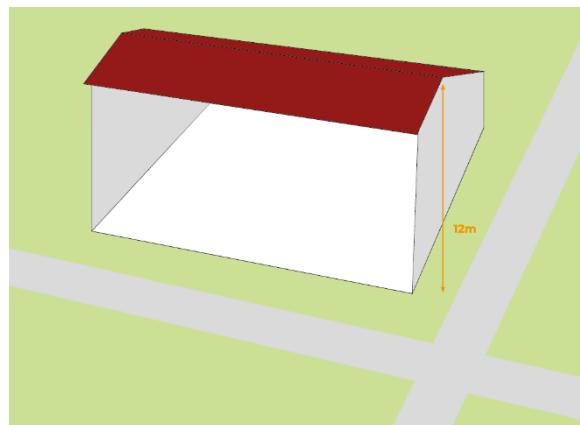
**En zones NC, NCi et NL :**

Les constructions doivent être conçues afin de leur permettre une intégration optimale dans leur site d'accueil et leur environnement naturel et bâti.

## II.1.5.2. Illustrations

(L'ensemble des illustrations suivantes sont affichées sans valeur réglementaire)

### Hauteurs maximales en zone N



## II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### II.2.1. Dispositions générales

#### II.2.1.1. Pour l'ensemble des zones N

Les dispositions énoncées au sein du 2.2. *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* s'appliquent également aux habitations qui seraient créées au sein de containers recyclés, de bungalow de chantier ou encore de microstructures (« tiny-house »), ainsi qu'aux opérations d'aménagement d'ensemble autorisées dans le cadre d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable pour division de terrain. Pour éviter toute difficulté lors de l'instruction des demandes de permis de construire, incombe au pétitionnaire de penser et de justifier son projet de telle sorte que les futures constructions puissent respecter ces dispositions.

Tout élément de façade ou mur destiné à être enduit ne pourra rester à nu.

D'une manière générale, les nouvelles constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain, et non l'inverse.

#### **Intégration du projet dans son environnement bâti et parti architectural**

D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de leur permettre une intégration optimale dans leur site d'accueil et leur environnement naturel et bâti. La prise en compte de ce principe général doit être particulièrement étudiée dans les zones UA, UB et UP, ainsi qu'aux abords des éléments remarquables du patrimoine identifiés au titre des articles L.151-19 et 23 du Code de l'urbanisme et reportés au règlement graphique. En ce sens, les constructions neuves doivent s'inscrire harmonieusement dans la continuité de l'ensemble dans lequel elles s'insèrent, notamment en termes de gabarit. Elles doivent également s'adapter à la forme et à la taille de la parcelle sur laquelle elles s'implantent.

Lorsqu'un projet de construction s'implante le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti traditionnel où les constructions existantes présentent des caractéristiques qualitatives communes (notamment les tons et matériaux des façades, la forme ou l'aspect des toitures, ou l'aspect des clôtures), ces caractéristiques sont à reprendre par la nouvelle construction ou le nouvel aménagement afin de préserver l'harmonie de l'ensemble. Cette disposition est également applicable en cas de rénovation, de réhabilitation ou de restauration d'une construction existante.

Les constructions nouvelles devront définir clairement un parti architectural, soit en se conformant au bâti traditionnel, soit en adoptant une architecture contemporaine de qualité argumentée en fonction du site.

Une architecture plus contemporaine pourra ainsi être admise sous condition d'être argumentée et justifiée au regard de son insertion dans le paysage et sur le terrain sur lequel elle s'implante. Une plus grande diversité dans le choix des matériaux, des couleurs, ainsi que les traitements des formes, des volumes et des toitures pourront alors être autorisée.

Sont considérées comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale, et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'ils s'insèrent de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit naturel ou bâti.

Le service instructeur se réserve la possibilité de consulter un expert (CAUE, architecte local ...) afin d'évaluer le caractère qualitatif du projet.

Sont interdites :

- les constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans la composition volumétrique, le jeu des volumes, l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements de façades et l'absence de prise en compte des modules du bâti existant et de leurs proportions ;
- les constructions dont l'implantation n'est pas en cohérence avec l'implantation des constructions avoisinantes de qualité et l'environnement bâti proche (situé dans le champ de vision depuis le site du projet).

Des adaptations seront autorisées dans le cas « d'architecture contemporaine », d'habitat requérant l'énergie solaire, de projets favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale de toute installation s'inscrivant dans un souci de développement durable, sous réserve d'une intégration en harmonie avec l'environnement bâti proche et d'une justification solide présentée par le pétitionnaire. Là encore, le service instructeur se réserve la possibilité de consulter un expert (CAUE, architecte local ...) afin d'évaluer le caractère qualitatif du projet.

#### En zone NT

Il est demandé pour les résidences mobiles de loisirs :

- De choisir des matériaux naturels qui participent à l'esprit des lieux (matériaux locaux, biosourcés (bardage et menuiseries en bois) ou géosourcés qui sont économies en énergie) ;
- De se servir de la couleur comme outil d'intégration : prêter attention à la couleur du sol (terre, sable, etc.) et de la végétation.

#### Affouillements et exhaussements de terrain

Les affouillements et exhaussements de terrain réalisés pour les besoins de la construction sont autorisés à condition qu'ils ne conduisent pas à des mouvements de terrains prononcés et qu'ils s'inscrivent dans l'un des deux cas suivants :

- s'ils sont réalisés au droit de la construction et pour la création d'accès à celle-ci ;
- sur les parties restantes du terrain : dès lors qu'ils ne modifient pas les niveaux topographiques initiaux de 0,75 mètres en plus ou de 0,75 mètres en moins ou encore s'ils sont liés aux aménagements paysagers prévu en lisière d'opération, type talus ou fossés plantés.

Pour les secteurs soumis à l'application du Plan de Prévention des Risques Littoraux du Bessin (PPRL) : les affouillements et exhaussements de terrain sont uniquement réglementés par le PPRL.

Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics, ainsi que pour les projets autorisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble couvrant un terrain d'assiette d'au moins 5 hectares, les affouillements et exhaussements de terrain réalisés pour les besoins de la construction sont autorisés à condition qu'ils ne conduisent pas à des mouvements de terrains prononcés.

## II.2.2. Les volumes et gabarits

Les volumes et gabarits des constructions doivent respecter les dispositions générales et les règles d'occupations du sol précédemment édictées.

## II.2.3. Les façades et ouvertures

### II.2.3.1. Règles générales

Une même façade peut arborer plusieurs tons, matériaux et aspects, sous réserve de conserver un aspect général simple, sans « patchwork » (assemblage hétérogène). Toute architecture ostentatoire (styles trop voyants, “tape-à-l'oeil”) est interdite en façade (ou pignon) visible de l'espace public, sauf en cas d'intégration paysagère bien conçue et à ce titre, justifiée par le porteur de projet.

Toute extension de construction doit être en cohérence et en harmonie avec la façade de la construction principale.

En cas d'isolation par l'extérieur, aucun débord sur l'espace public ne pourra être autorisé sans accord préalable de l'autorité compétente. L'isolation thermique par l'extérieur est par ailleurs interdite sur les façades et pignons composés de matériaux traditionnels du territoire.

Pour les constructions neuves : les volets roulants doivent être intégrés de telle sorte que les coffres ou caissons soient invisibles.

Les menuiseries d'une même construction (fenêtres, portes, volets, portes de garage, ...) doivent présenter une cohérence d'ensemble, en termes de formes, de matériaux et de couleurs.

Les couleurs criardes, le blanc pur et le noir pur sont proscrits. L'usage du blanc pur peut être autorisé pour les modénatures et façades de constructions situées en secteur littoral, dans un style qui peut correspondre à l'environnement et « l'ambiance » balnéaire.

Il ne peut être accepté plus de trois teintes maximum pour les façades d'une construction, en plus de celles utilisées pour les modénatures et autres éléments ponctuels (menuiseries, ferronneries, ...). Toutefois, des couleurs supplémentaires peuvent être autorisées pour les façades dans le cadre d'un parti pris architectural, sous réserve d'un projet de qualité justifié et bien intégré dans son environnement.

### II.2.3.2. Modification de façades existantes

Les constructions traditionnelles (en pierres de Caen, en briques, à pans de bois, ...) doivent être conservées dans leur aspect d'origine, sauf impossibilité technique avérée.

A l'occasion de la réhabilitation ou du ravalement d'une façade d'une construction traditionnelle, la suppression des éléments décoratifs (moulures, corniches, bandeaux, pilastres, etc.) est interdite, sauf en cas de dégradation avancée et avérée ou qui s'avérerait dangereuse.

En cas de pose de volets roulants sur un bâtiment existant, le coffre ou caisson doit être intégré à la construction, de façon visible ou invisible. Leur installation en saillie est proscrite sur les façades donnant directement sur la rue.

#### **Cas des percements :**

- Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition de la façade existante (en prenant en compte le rythme et l'implantation des baies existantes).
- La suppression de percements doit préserver la composition et l'harmonie de l'ensemble de la façade. On pourra privilégier pour conserver une harmonie architecturale un bouchement en léger retrait de la façade afin de garder la trace du percement existant.
- L'ouverture ou l'aménagement d'une vitrine commerciale en rez-de-chaussée devra tenir compte de l'architecture de l'immeuble pour s'intégrer au mieux et permettre de conserver une harmonie d'ensemble.
- En cas de changement de destination d'un commerce vers un logement entraînant une réfection de façade, les nouvelles ouvertures doivent s'intégrer dans la composition d'ensemble de la façade. En cas de projet de ce type (changement de destination), celui-ci pourra dans tous les cas prévoir une composition de façade permettant une réversibilité du projet dans l'avenir.

### II.2.3.3. Menuiseries, ouvertures

Les menuiseries et ouvertures doivent être organisées dans le cadre d'une composition d'ensemble qui prend en compte les rythmes, les matériaux, les implantations et les teintes des ouvertures de la façade. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : chêneaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches, ...

Les menuiseries d'une même construction (fenêtres, portes, volets, portails de garage) devront être harmonisées dans le même camaïeu de couleurs et en utilisant les mêmes matériaux.

Les baies et fenêtres visibles du domaine public seront plus hautes que larges. Elles devront s'inspirer du contexte architectural existant dans l'environnement bâti proche. Les ouvertures seront soulignées par des encadrements réalisés en pierre de Caen ou en matériaux similaires d'aspect, de forme et de couleur, ou par des jeux d'enduits ou de modénature.

Les fenêtres de toit visibles du domaine public devront s'inspirer du contexte architectural existant dans l'environnement proche. Celles-ci doivent être encastrées ou semi-encastrées dans le rampant de la toiture et être verticales.

Le nombre et le rythme d'ouvertures en toitures doit être en cohérence avec le nombre et le rythme d'ouverture du niveau inférieur. Les lucarnes de toit ne peuvent être plus grandes que les fenêtres principales des niveaux inférieurs, jambages inclus.

## II.2.4. Les toitures et couvertures

### II.2.4.1. Règles générales pour toute zone N

La toiture est considérée comme la « cinquième façade » de la construction. Elle doit donc faire l'objet d'un traitement architectural soigné, au même titre que les autres façades. Le choix des matériaux ainsi que l'intégration des éléments techniques (ventilation, système de production d'énergie, garde-corps, antennes) et architecturaux (ouvertures, chiens-assis, ...) seront donc étudiés pour répondre à cet objectif.

Les toitures à quatre pans ne seront pas autorisées pour les bâtiments d'habitation, sauf:

- S'il s'agit de quatre pans de surface inégale,
- Si le projet proposé est travaillé pour tenir compte du contexte bâti proche.

Les règles édictées ci-après ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

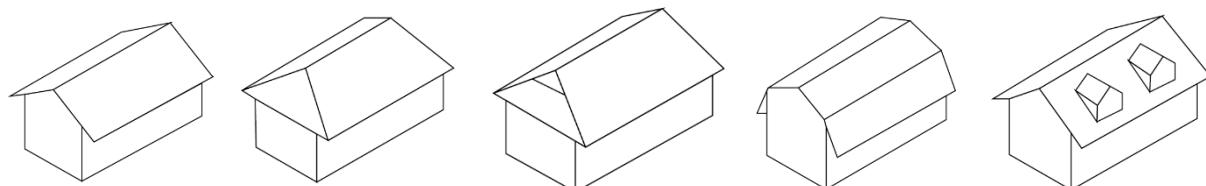
Il est possible de déroger aux règles édictées dans le cadre d'un parti pris architectural, sous réserve d'un projet de qualité et bien intégré dans son environnement et qu'il sera nécessaire de justifier

### **Règles applicables pour les constructions agricoles et forestières**

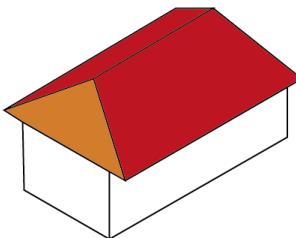
Les toitures et couvertures des constructions à usage d'exploitations agricoles et forestières doivent respecter les dispositions générales énoncées précédemment à travers le « 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ».

### II.2.4.2. Formes et pentes de toitures

#### Constructions d'habitations avec toiture « traditionnelle »



Pour les constructions d'habitations arborant une toiture « traditionnelle » (répondant à l'un des cinq cas présentés ci-dessus) : la pente de toit devra être comprise entre 35° et 50°. Cette fourchette s'applique uniquement sur les pans principaux de la toiture.

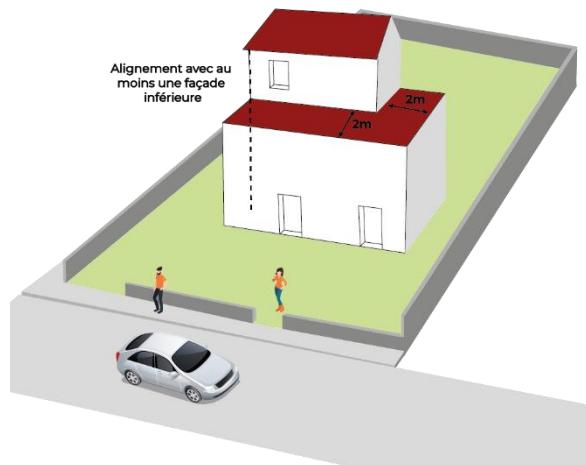


■ Pans principaux : pente entre 35° et 50°  
■ Autres pans

### **Toiture terrasse et monopente**

Les toits terrasses sont interdits, sauf dans les cas suivants :

- Lorsqu'ils couvrent uniquement le volume secondaire et les décrochés des constructions principales,
- En cas de constructions neuves avec attique et toiture à pans. Auquel cas, la profondeur de l'attique par rapport au plan de la façade du niveau inférieur doit être au minimum de 2m. Dans tous les cas, au moins une façade du niveau supérieur (attique) devra être alignée avec la façade inférieure (cf. schéma ci-dessous),
- En tant qu'élément de liaison entre deux volumes bâtis, limité à un niveau (rez-de-chaussée) et sous réserve de pas être visible depuis les espaces publics,
- Dans le cas d'un projet d'architecture contemporaine de qualité bien intégré au site et justifié.

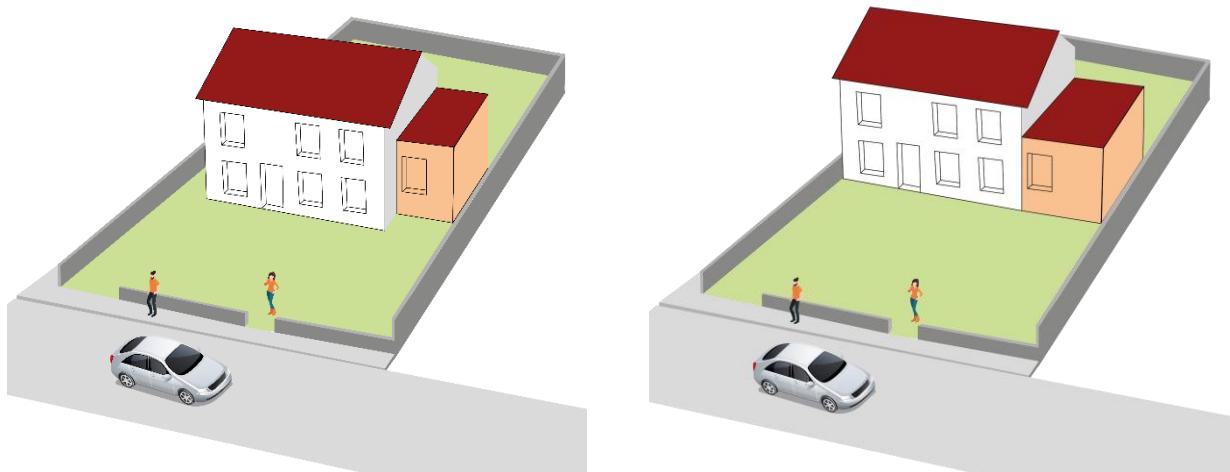


*Alignement de l'attique avec la façade du niveau inférieur*

Lorsqu'un toit-terrasse est réalisé sur une extension de construction :

- Le volume de l'extension doit demeurer inférieur à celui de la construction principale, avec une hauteur inférieure à celle-ci,
- La toiture de la partie nouvellement créée doit être en cohérence et en harmonie avec la toiture de la construction d'origine.

Les toits monopentes sont interdits pour les constructions principales à vocation d'habitation.



*Volume de l'extension (en couleur orangée) inférieur à celui de la construction d'origine*

#### **II.2.4.3. Matériaux et aspects des toitures**

Les toitures des constructions principales peuvent être couvertes en tuile mécanique, mais en petit modèle et en respectant un mélange des palettes de tuiles de façon à obtenir un panachage dès la pose et s'inspirant des toitures anciennes, à raison d'au moins 20 tuiles par m<sup>2</sup> et à pureau plat.

#### **II.2.5. Les clôtures**

##### **II.2.5.1. Règles générales**

*Voir les « Dispositions générales » précédemment édictées.*

Il est possible de déroger aux règles suivantes en cas d'enjeux avérés liés à la sécurité routière.

##### **II.2.5.2. Règles applicables**

##### **En limite de l'espace public ou le long des voies de desserte :**

La composition des clôtures doit être soit :

- Un mur bahut d'une hauteur maximale de 1m et surmonté d'un dispositif à claire voie, d'une grille festonnée ou doublée d'une haie végétale d'essences locales et diversifiées, l'ensemble devant respecter une

- hauteur maximale de 1,80m, sauf en cas de mur d'aspect qualitatif sur la parcelle adjacente, auquel cas la hauteur de la clôture peut s'aligner sur celle du mur voisin,
- Un mur plein, à conditions de respecter une hauteur maximale de 1,80m, sauf :
    - Dans le cas d'un prolongement de mur en pierres traditionnelles déjà existant. Auquel cas, la hauteur maximale de l'ouvrage pourra s'aligner avec celle du mur préexistant,
    - Au niveau des rues identifiées sur le règlement graphique et pour lesquelles la hauteur maximale de l'ouvrage est fixée à 2m,
  - Une haie vive d'essences locales, à condition d'être plantée à une distance d'au moins 50cm de la limite de l'emprise publique ou de la limite de voie de desserte,
  - Un grillage sur potelets à maille soudée ou tressée, obligatoirement doublé d'une haie vive d'essences locales. Le grillage doit être implanté côté de propriété et la haie côté espace public. Cette règle ne s'applique pas pour les clôtures existantes à la date d'approbation du PLUi.

Un mur plein construit en alignement d'un mur en pierres existant doit être conçu pour s'intégrer harmonieusement avec celui-ci, tant en termes de hauteur, d'épaisseur ou encore d'aspect. L'ensemble doit être de qualité, en reprenant les codes architecturaux des constructions traditionnelles du territoire.

#### **En limite de voisins (clôture mitoyenne) :**

La hauteur maximale d'une clôture est fixée à 2m.

Il est recommandé d'édifier/d'aménager des clôtures dont l'aspect et la composition permettent d'assurer une bonne intégration dans le paysage bâti. L'utilisation du végétal, par la plantation d'essences locales de différentes strates, est encouragée.

#### **En limite de zones A et N :**

La hauteur maximale d'une clôture est fixée à 2m.

Les clôtures seront constituées d'une haie d'essences locales, d'arbres de moyenne ou basse tige, ou de haies bocagères. Le tout doublé éventuellement d'un dispositif de type "lisses normandes" ou grillage, ce dernier devant être disposé sur la partie privative de la parcelle, c'est-à-dire derrière la partie végétale et non visible du domaine public.

#### **II.2.5.3. Murs anciens traditionnels**

Les murs anciens incarnent l'identité intrinsèque du territoire de Cœur de Nacre et des centres-bourgs qui le composent. Les murs en pierre de Caen sont particulièrement nombreux et leur présence en limite de rue marque fortement le paysage bâti des communes. De ce fait, leur nécessaire préservation et entretien

s'accompagne d'une obligation de respecter leur style architectural et leur composition. / C'est pourquoi, en complément de leur indispensable préservation et entretien, toute intervention doit respecter leur style architectural et leur composition, assurant ainsi une continuité avec le caractère local

Pour ces raisons, toute intervention pratiquée sur ces murs anciens ne doit en aucun cas porter atteinte à la robustesse de la structure, de façon à préserver la pérennité de l'ouvrage.

Il ne pourra être autorisé plus d'un percement de ces murs par unité foncière. Ce percement ne pourra se justifier que par la création d'un accès au terrain concerné. Dans tous les cas, le percement réalisé dans le mur ne pourra pas être par la suite obstrué par une nouvelle clôture revêtant une autre forme et aspect (si percement il y a, alors il doit être conservé).

Toute reconstruction d'un mur ancien doit obligatoirement se faire à l'identique.

La création de joints creux n'est pas autorisée. Ceux-ci doivent obligatoirement être beurrés ou à pierre vue.

### **II.2.6. Les antennes et équipements techniques**

Les antennes et autres équipements techniques (exemples : pompes à chaleur, climatisation, ...) sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale, en étant de préférence non visibles depuis l'espace public.

### **II.2.7. Energies renouvelables et performances énergétiques des constructions**

L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable doit se faire de manière harmonieuse avec les toitures ou les façades.

En habitat individuel, l'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux et que leur installation, lorsqu'elle se fait sur une toiture, n'entraîne pas de saillie trop importante qui viendrait modifier significativement l'axe d'inclinaison de la toiture.

Dès lors que cela est possible techniquement, les châssis des capteurs solaires sont regroupés. Ils doivent par ailleurs être de teinte sombre et mate, équipés d'un traitement antireflet et disposés dans le plan de toiture, de même couleur que les matériaux porteurs, et avec une structure sombre et mate également.

L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée sur les bâtiments d'intérêt patrimonial sous réserve d'une bonne intégration architecturale. Ces dispositifs seront refusés sur tout ou partie du bâtiment ou de la façade si leur sensibilité ou leur intérêt patrimonial le justifie.

Les nouveaux dispositifs d'économies d'énergie, de réduction d'émission de gaz à effet de serre et toutes les autres dispositions environnementales impliquées dans les constructions doivent également être pensés et intégrés en amont dans

l'enveloppe des constructions de façon à éviter qu'ils se présentent comme de simples "ajouts" disgracieux.

Les citerne ou bacs de stockage de combustibles d'origine fossile, de même les citerne de récupération d'eau pluviale de plus de 500 litres, ne doivent pas être apparents ; ils doivent être, dans le respect des prescriptions de sécurité, enfouis ou intégrés dans le bâti. Les installations relatives à la défense incendie sont autorisées, sous réserve de s'accompagner d'éléments naturels favorisant leur intégration paysagère.

Les constructions contemporaines ou employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, Haute-qualité-Environnementale, Très haute Performance Energétique, énergie positive, etc.) sont autorisées sous réserve d'une insertion de qualité dans l'environnement paysager et bâti du quartier.

L'alimentation électrique peut s'opérer par une production autonome sur site à partir de sources d'énergies renouvelables. Dans ce cas, il n'est pas imposé de raccordement électrique à partir du réseau public.

Les constructions s'implanteront de façon à permettre une utilisation optimale de la lumière et de l'énergie solaire.

La volumétrie des constructions doit être la plus simple possible pour éviter les déperditions de chaleur.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre de l'habitat passif ainsi qu'un éclairage optimal.

On privilégiera une isolation par l'intérieur afin de préserver le caractère du bâti traditionnel.

Sont recommandés :

- L'orientation nord-sud en disposant la majorité des baies et fenêtres au sud afin de bénéficier des apports solaires (avec possibilité d'occultation en été) et une exposition au vent minimale afin d'éviter la déperdition de chaleur ;
- L'utilisation de matériaux et techniques d'isolation thermique performants ;
- Le choix de vitrages d'isolation optimale et la réduction de la part des châssis de fenêtre sur les toitures ;
- L'utilisation des énergies renouvelables : solaire thermique, photovoltaïque, géothermie et aérothermie, bois (chaudière ou poêle à bois), ...

Des systèmes collectifs de production d'énergie devront être privilégiés dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

Un dépassement des hauteurs maximales est autorisé :

- 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, ...).

## II.2.8. Eléments bâtis recensés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Se reporter à l'article 2 des Dispositions Générales du présent règlement qui en définit les règles de protection.

## II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### II.3.1. Espaces libres et plantations

#### II.3.1.1. Espaces libres

En dehors des sites d'exploitation agricole ou forestière, ces espaces libres de construction doivent être notamment traités :

- En tant qu'espaces paysagers. En cas de plantations végétales, celles-ci devront être composées d'essences locales (se reporter à l'Annexe n°2 du présent règlement).
- En tant qu'espaces perméables, en privilégiant la pleine terre, en respectant les ratios fixés précédemment à travers les règles relatives aux « Occupations du sol ». Les règles édictées s'appliquent aux constructions principales, leurs extensions et leurs annexes.

#### II.3.1.2. Plantations

Les plantations devront être composées d'essences locales et devront proscrire les essences exotiques envahissantes (se reporter à l'Annexe n°2 du présent règlement).

Tout bâtiment agricole ou d'exploitation forestière présentant un aspect standard devra être entouré, sur l'ensemble de sa périphérie — à l'exception des zones d'accès — d'une haie composée d'arbres et d'arbustes, de manière à constituer un écran végétal en limite de la construction.

Les plantations existantes seront préservées. En cas de préservation techniquement impossible remplacées par des essences locales.

Pour rappel, des alignements d'arbres ou arbres isolés à préserver ou à planter sont repérés au règlement graphique, au titre des articles L.151-23 et L.113-1 du Code de l'urbanisme.

Tout projet doit être compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique relative à la valorisation des continuités écologiques (cf. Document 5A du dossier de PLUi).

#### II.3.1.3. Talus

Tout talus ne pourra être recouvert de matériaux et couvertures imperméables et/ou synthétiques.

## II.3.2. Eléments naturels recensés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Se reporter à l'article 2 des Dispositions Générales du présent règlement qui en définit les règles de protection.

## II.4. Stationnement

### II.4.1. Règles générales

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux (à l'exception des constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles et forestières), des aires dédiées au stationnement destinées aussi bien aux occupants du site qu'aux visiteurs devront être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération, en dehors des voies publiques (à l'exception des places dédiées aux véhicules des visiteurs). Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article. Chaque emplacement réservé au stationnement doit avoir les dimensions minimales de 2,50 m de large sur 5 m de long.

Les espaces dédiés au stationnement des véhicules doivent être perméables aux eaux pluviales et utiliser pour cela des matériaux et revêtements drainants, ou surfaces enherbées.

Le nombre des places de stationnement pour les véhicules motorisés et les deux-roues répondra aux besoins de l'opération. La configuration de ces places devra :

- Faciliter au maximum leur usage, notamment celles dédiées aux modes doux de déplacement ;
- Limiter au maximum l'imperméabilisation des sols. A ce titre, des revêtements perméables seront imposés.

Dans un parc collectif, une place de stationnement correspond à minima à une surface de 25 m<sup>2</sup>. Cette emprise comprend : l'emplacement du véhicule, le dégagement et les espaces divers. Cette surface permet de calculer, dans certains cas, le nombre de stationnements nécessaires.

Les dispositions suivantes doivent être appliquées, sauf impossibilité technique avérée.

Lorsqu'un changement de destination n'entraîne **pas de création de surface de plancher supplémentaire, aucune place de stationnement supplémentaire** n'est exigée, **sauf** en cas de changement vers une destination de « **commerces et activités de services** », à moins que ne soit établie une convention de long terme (10 ans minimum).

En revanche, **si le changement de destination s'accompagne d'une création de surface de plancher**, il convient de **respecter la norme de stationnement applicable à la nouvelle destination**.

Tout changement de destination vers une destination d'habitation doit respecter la norme de stationnement applicable.

DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VEHICULES MOTORISES
<b>Habitation</b>	<p><b><u>Logement</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 places non closes</li> <li>- Pour les opérations créant 2 logements ou plus, il doit être prévu un minimum de 0,5 place de stationnement « visiteur » par logement, avec arrondi au nombre supérieur.</li> </ul>
<b>Autres destinations et sous-destinations</b>	Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.

## II.4.2. Dispositions spécifiques

### II.4.2.1. Stationnement des véhicules motorisés

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat ou par logement de résidence universitaire. Il est néanmoins fortement recommandé de proposer des stationnements supplémentaires à raison de 0,5 place/logement créé (places visiteurs).

Dans le cas de logements collectifs, les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager différenciant les zones de circulation des zones de stationnement.

En cas de projet dont les caractéristiques couplées aux normes précédentes aboutissent à un résultat décimal, le nombre de place de stationnement à réaliser est arrondi à l'entier supérieur.

### II.4.2.2. Stationnement des deux-roues non motorisés ou « modes doux »

Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.

## III. EQUIPEMENTS, RESEAUX

Pour l'ensemble de la partie « III. Equipements, réseaux », se reporter à l'Article 6 des Dispositions Générales – 6.3. Equipements, réseaux.

# ANNEXES



## I. LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Commune	N°ER (règlement graphique)	Parcelles	Objet	Bénéficiaire	Surface (m <sup>2</sup> )
Anisy	ANI-ER1	ZE75	Création de merlon et haies pour la gestion des ruissements	CCCN	396
	ANI-ER2	ZE71, ZE72	Création d'une voie douce	CCCN	488
	ANI-ER3	ZI30	Création d'une voie douce	CCCN	1757
Basly	BAS-ER1	ZA20, ZA22, ZA2, ZD14, ZD12, ZD11, ZC30, ZC25, ZC101, ZC21, ZC20, ZC60	Création d'une voie douce	CCCN	5055
	BAS-ER2	AB 29, ZC 5, ZC7, ZC9, ZC39	Création d'une voie douce	CCCN	1749
	BAS-ER3	ZI 14, ZI 15, ZI 17	Création d'une voie douce	CCCN	3700
	BAS-ER4	ZI 16	Création d'un cimetière et stationnement	Commune	6449
	BAS-ER5	ZB19	Création d'un espace de stationnement	Commune	307
	BAS-ER6	ZE237	Création d'une voie douce	CCCN	650
Bernières-sur-Mer	BER-ER1	AI63 et AI144	Création d'une voie douce	CCCN	384
	BER-ER2	AI25, AI26, AI27, AI28, AI29, AI82, AI31, AI32, AI33, AI35, AI36	Elargissement de voirie	Commune	605
	BER-ER3	AA55, AA57	Création d'une voie douce	Département du Calvados	1164
	BER-ER4	ZA89	Création bassin pour gestion des eaux pluviales et bassin versant	CCCN	357
	BER-ER5	ZB26	Création d'un espace de stationnement	Commune	122
	BER-ER6	ZI2, ZI9, ZE45, ZE46, AI16, AI17, AI185, AI189	Elargissement de voirie et création de noue	Commune	11538
	BER-ER7	ZA75, ZA81	Réalisation d'un parc boisé	Commune	3549
	BER-ER8	ZA27, ZE6	Bassin d'infiltration à créer	Commune	1471
	BER-ER9	AA97	Création d'une voie douce	Commune	1222
	BER-ER10	AA77	Protéger les cours d'eau des pollutions	Commune	5949
	BER-ER11	AA77	Protéger les cours d'eau des pollutions	Commune	2174
	BER-ER12	AA3, AC273	Protéger les cours d'eau des pollutions	Commune	1795
	BER-ER13	AD471, AD472	Préservation d'espaces à forte valeur écologique	Commune	52658
	BER-ER14	AD348	Préservation d'espaces à forte valeur écologique	Commune	10817
	BER-ER15	AD142, AD421	Elargissement de voirie et gestion des eaux pluviales	Commune	239
	BER-ER16	AE60	Création d'une voie douce	Commune	1406
	BER-ER17	ZC25, ZC24, ZC27, ZC26	Bassin d'infiltration et bande enherbée à créer	Commune	3235
	BER-ER18	ZC7	Elargissement de voirie et dispositif de gestion pluvial	Commune	577
Colomby-Anguerny	COL-ER1	AB3	Aménagement d'un chemin	Commune	2854
	COL-ER2	ZB41	Aménagement du carrefour	Commune	200
	COL-ER3	ZB124	Aménagement d'un espace d'infiltration des eaux pluviales	Commune	454
	COL-ER4	ZB124, ZB122, ZB120, ZC46, ZC47	Création d'une voie douce	Commune	2973
	COL-ER5	AB5, AA153	Aménagement d'un talus planté pour retrinir les eaux pluviales	Commune	1414
	COL-ER6	ZC40, ZC39, ZC38, ZC37, ZC36,	Création d'une voie douce	Commune	1581
	COL-ER7	ZC67, ZC19	Extension des ouvrages de gestion des eaux pluviales	Commune	1615
	COL-ER8	ZB44, ZB52, ZB53	Création d'ue bâche-tampon et réhabilitation sz la station de relevage des eaux usées	Commune	1191
	COL-ER9	ZC28, ZC32, ZC33		Commune	268

Courseulles-sur-Mer	COU-ER1	AK45	Création de parking	Commune	205
	COU-ER2	AS4, AS2,, AS27	Réalisation d'un cheminement piétons aux abords de la seule	Commune	1148
	COU-ER3	AS24, AS25	Création d'une voie douce	CCCN	310
	COU-ER4	AT1, AT2, AT3, AT4, AT5	Création d'une voie douce	CCCN	3253
	COU-ER5	AO158, AO159, AO160, AO161, AO162, AS7	Création d'une voie douce	Commune	11193
	COU-ER6	AI1	Aménagement du carrefour	Commune	607
	COU-ER7	AK14, AK44	Création d'une voie douce	Commune	395
	COU-ER8	AD398	Création d'un espace vert	Commune	4529
	COU-ER9	AC10	Aménagement du carrefour	Commune	61
	COU-ER10	ZA870	Extension du cimetière	Commune	6310
Cresserons	CRE-ER1	A987	Elargissement de voirie	Commune	728
	CRE-ER2	ZD13	Aménagement pour la gestion des ruissellements	CCCN	299
	CRE-ER3	ZD5	Aménagement pour la gestion des ruissellements	CCCN	4505
	CRE-ER4	ZB24	Aménagement pour la gestion des ruissellements	CCCN	538
	CRE-ER5	ZE20	Aménagement pour la gestion des ruissellements	CCCN	754
	CRE-ER6	ZB24, ZB26	Aménagement pour la gestion des ruissellements	CCCN	2090
	CRE-ER7	A378, A43	Aménagement pour la gestion des ruissellements	CCCN	2037
	CRE-ER8	ZA132	Aménagement pour la gestion des ruissellements	CCCN	12973
	CRE-ER9	ZA17	Aménagement pour la gestion des ruissellements	CCCN	2799
	CRE-ER10	ZA51	Aménagement pour la gestion des ruissellements	CCCN	1361
	CRE-ER11	ZC114, ZC116	Création de voirie, de voie douce et d'aménagement paysager avec talus	Commune	3332
	CRE-ER12	ZA36, ZA37, ZA38, ZA40, ZA41	Création d'une voie douce	CCCN	751
Douvres-la-Délivrande	DOU-ER1	AP44, AP45, AP47, AP50	Création d'une voie douce	CCCN	1279
	DOU-ER2	AP49, ZK1	Création d'une voie douce	CCCN	1730
	DOU-ER3	AP24	Ouvrage de défense contre l'incendie	Commune	396
	DOU-ER4	AC134, AC135, AC136, AC134, AC140, AC139, AC138,	Aménagement d'un espace public et création d'équipement public	Commune	2996
	DOU-ER5	AK121, AK185	Elargissement de voirie	Commune	355
	DOU-ER6	AL32, AL16, AL13, AL12	Création d'une voie douce	CCCN	4519
	DOU-ER7	ZO37, ZO38, ZO33, ZO31, ZO32, ZO28, ZO8, ZL19, ZL22, ZL24, ZL23, ZL10	Elargissement de voirie et aménagement du carrefour	Commune	6096
	DOU-ER8	ZP5	Création d'un bois public et connexion de cheminement doux	Commune	32721
Langrune-sur-Mer	LAN-ER1	ZA36	Elargissement de voirie	Commune	357
	LAN-ER2	ZA156, ZA35	Cheminement doux, connexion douce	Commune	991
	LAN-ER3	ZA2 et ZA3	Création d'une aire de loisirs publique avec aménagement paysager	Commune	3088
	LAN-ER4	ZB17	Création cheminement doux	Commune	887

Luc-sur-Mer	LUC-ER1	AC102, AC78, AC77, AC76, AC75, ZB16, ZB17, ZB18, ZB39, ZB63, ZB70, ZB88, ZB27, ZB28, ZB29, ZB30	Aménagement de la voirie	Commune	2143
	LUC-ER2	ZD113, ZD04, ZD114, ZC62, ZC61, ZC65, ZC19, ZC18, ZC17, ZC16, ZC15, ZC14	Création d'une voirie douce	CCCN	3423
	LUC-ER3	ZD32	Création d'une voirie douce	Commune	848
	LUC-ER4	D364, ZD120, D165, D164, D163, D162	Aire de stationnement	Commune	950
	LUC-ER5	ZD24, ZD23, ZD241, ZD242, ZD14, ZD13, AE223	Elargissement de voirie et aménagement du carrefour	Commune	1088
	LUC-ER6	AE230	Prolongement de voirie	Commune	108
	LUC-ER7	AC18	Prolongement liaison douce	Commune	99
	LUC-ER8	AA561, AA560, AA562	Jonction de voirie	Commune	908
	LUC-ER9	ZB41, ZB39, ZB63, ZB70, ZB88, ZB27, ZB28, ZB29, ZB30	Création d'une voirie douce	Commune	3990
	LUC-ER10	AA164	Création d'une voirie de desserte	Commune	61
	LUC-ER11	D339, D343, D345, D160, D161, D157, D155, D154, D152, D168, ZA3, ZA2, D171, ZA1, D4, D2, D5, D231, D230, AH365, AH368, AH367, AH366	Création d'un espace naturel récréatif public	Commune	93938
	LUC-ER12	ZD19, ZD252	Création d'une voirie douce	Commune	938
	LUC-ER13	ZB30	Création d'une aire de stationnement pour camping-cars	Commune	4802
	LUC-ER14	AE133	Création d'une voirie douce	Commune	117
	LUC-ER15	ZD76, ZD237	Création d'un centre technique	Commune	1805
Plumetot	PLU-ER1	A524, A249	Création d'un chemin	Commune	1538
	PLU-ER2	A428	Création de voirie, trottoir	Commune	480
	PLU-ER3	A519, A522	Création de bassin de rétention	CCCN	201
	PLU-ER4	A172, A353, A447	Création de bassin de rétention	CCCN	200
	PLU-ER5	A172	Création de bassin de rétention	CCCN	626
	PLU-ER6	ZA5, ZA50	Prairie d'infiltration	CCCN	2098
	PLU-ER7	ZA1, ZA2, ZA3	Création de haie sur talus	Commune de Cresserons	2001
	PLU-ER8	A200	Création d'un parking	Commune	460
	PLU-ER9	A171, ZA6, ZA7, ZA8, ZA58	Création d'une voirie douce	CCCN	2459
	PLU-ER10	ZA21	Création d'un chemin	Commune	408
Reviers	REV-ER1	ZI31	Extension du lagunage	Commune	8712
	REV-ER2	ZL63, ZL62, ZL36, ZL35, ZL34, ZL33, ZL32, ZM37, ZM38, AB260, ZM58, ZM131, ZH29, ZH30, ZH25, AB519, AB506, AB502, ZH39, ZI1, ZI3, ZI26, ZI31, ZI25, ZI32, ZI23, ZI22, ZI21, ZI20, ZI19, ZI18, ZI17, ZI16, ZI15	Aménagement des chemins piétonniers	Commune	26460
	REV-ER3	AB576, AB578	Aménagement d'un parking et d'un espace vert	Commune	277
	REV-ER4	AB399	Aménagement d'un parking	Commune	1470
	REV-ER5	ZM78, AB319, AB320, AB321, AB324	Création d'une liaison douce	Commune	487
	REV-ER6	AB526, AB621	Aménagement de place de stationnement	Commune	951
	REV-ER7	ZM63, ZM78, AB334	Elargissement de la voirie	Commune	165
	REV-ER8	AB275, AB272, AB274, AB267, AB266, AB273, AB282, AB315, AB634, AB633, AB637, AB636, AB311	Aménagement du cœur de bourg	Commune	4333
	REV-ER9	ZH39, AB498	Confortement de la voirie	Commune	1393
	REV-ER10	ZL7, ZL8, ZL93, ZL3	Création de voirie et/ou d'un cheminement et aménagement pour la gestion des eaux pluviales	Commune	10752
	REV-ER11	ZL52	Création d'une voirie douce	Commune	1210
	REV-ER12	ZM31	Aménagement pour la gestion des eaux pluviales	CCCN	496
	REV-ER13	AB558	Aménagement d'un parking	Commune	88
	REV-ER14	ZK2, ZK16, ZK18	Création d'une voirie douce	Commune	2378
	REV-ER15	ZK1, ZK2, ZK5	Création d'une voirie douce	Commune	2250

Saint-Aubin-sur-Mer	SAM-ER1	ZB58, ZB60, ZB61, ZB62, ZB63, ZB64, ZB65, ZB66, ZB137, ZB138, ZB91, ZB90, ZB69, ZB70, ZB73, ZB74, ZB75, ZB76, ZB77, ZB78, ZB79, ZB80, ZB81, ZB82, ZB85	Aménagement de voirie et paysagement, traitement des eaux pluviales	CCCN	7322
	SAM-ER2	AH386, AH387	Voie de desserte	Commune	444
	SAM-ER3	AH216, AH217, AH218	Circulation douce	Commune	1827

## II. LISTE DES ESSENCES VÉGÉTALES

### II.1. Les espèces exotiques, invasives ou exogènes interdites

## II.2. Liste des essences végétales à planter sur le territoire

*Se reporter aux annexes de l'OAP thématique « Trame Verte et Bleue » - Document 5A – OAP Thématique.*



PLUI

RÈGLEMENT ÉCRIT