

# TITRE I

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

---

---

### CARACTERE GENERAL DE LA ZONE U

La zone U est une zone urbaine équipée et concerne essentiellement le bourg ancien et ses abords proches. Elle se caractérise par la présence d'un bâti relativement dense implanté en ordre continu.

Elle est principalement affectée à l'habitation et aux activités (commerces, services...) qui en sont le complément naturel.

**Le secteur Ua** est défini sur le petit lotissement aménagé à l'Est du territoire communal, en limite de Merville-Franceville, pour tenir compte du caractère plus aéré du bâti en présence.

## ARTICLE U1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

- Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux, sauf ceux liés aux commerces de détail ;
- Les établissements susceptibles d'apporter par le bruit, une gêne pour le voisinage ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol ;
- Les abris de fortune, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- L'hébergement léger de loisirs (camping, caravanage, P.R.L., mobil-home) ;
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes ;
- Les sous-sols.

## ARTICLE U2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

Néant

## ARTICLE U3 : ACCES ET VOIRIE

---

Néant

## ARTICLE U4 : RESEAUX

---

### A. Eau Potable :

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

### B. Assainissement :

#### • **Eaux usées :**

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux usées.

- **Eaux pluviales :**

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, les constructeurs ou aménageurs devront réaliser à leur charge, un réseau d'assainissement des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées. En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

#### ARTICLE U5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

---

Néant

#### ARTICLE U6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

Tout point d'une construction nouvelle devra être implanté avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.

**En secteur Ua**, un retrait de 25 mètres devra être respecté par rapport à l'axe de la R.D. n°514.

**En cas d'implantation dans un alignement de fait**, l'implantation à l'alignement est autorisée .

Lorsque la construction comporte des éléments de façade (tels que bow-windows, balcons... ) ou des débords de toit, l'alignement pourra être établi à l'aplomb de ces éléments.

Des reculs différents peuvent être autorisés :

- en cas d'extension de bâtiments existants ;
- en cas d'impératif technique, pour les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### ARTICLE U7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

**Toute construction doit s'implanter :**

- soit en limite séparative de propriété ;  
**En secteur Ua**, l'implantation en limite séparative n'est autorisée que pour les constructions annexes d'une hauteur totale inférieure à 3 mètres.

- soit avec un recul au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point de la limite parcellaire le plus proche, avec un minimum de 3 mètres en zone U et de 5 mètres en secteur Ua.

**Des reculs différents peuvent être autorisés :**

- en cas d'extension de bâtiments existants,
- en cas d'impératif technique, pour les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE U8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Néant

**ARTICLE U9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie totale de la parcelle en zone U et de 20% en secteur Ua.

**ARTICLE U10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel est limitée à 10 mètres en zone U et à 8 mètres en secteur Ua.

Sur les voies et terrains en pente, la hauteur maximale des constructions, par rapport au terrain naturel pourra être augmentée progressivement, compte-tenu de la pente, sans pouvoir dépasser de plus de 2 mètres la hauteur maximale autorisée à l'alinéa 1.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel, sur l'emprise de la construction, de plus de 0.60 mètre. Les façades exhausées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.

***Le terrain naturel*** est défini comme celui n'ayant pas subi préalablement à la construction, des transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

- Un dépassement de cette hauteur pourra être autorisé lorsque la construction à édifier se situe dans le prolongement de bâtiments existants. Dans ce cas, la hauteur de la construction pourra être égale à celle du bâtiment limitrophe le plus élevé.
- Les équipements d'infrastructure sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## ARTICLE U11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

---

### **1°) Esthétique générale**

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

### **2°) Matériaux**

#### **a. Façades**

Les constructions devront être réalisées dans des matériaux, dont la teinte se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, ...) devront recevoir un enduit, soit teinté dans la masse à base de ciment pierre ou de chaux, soit peint de tonalité claire, le blanc pur étant strictement interdit.

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses....
- Le bois, sur les pignons et façades, à l'exception des huisseries, des colombages et des abris de jardin.

#### **b. Couvertures**

Les matériaux de couvertures obligatoires sont la tuile plate aspect terre cuite ou tout autre matériau de même aspect.

Les matériaux bitumineux sont interdits, sauf en couverture des abris de jardin.

Les extensions et les annexes, à l'exception des abris de jardins, devront être couvertes avec un matériau similaire à celui utilisé en couverture du bâtiment principal.

### **3°) Formes et volumes**

Les constructions seront couvertes par une toiture à deux pans symétriques d'une pente comprises entre 40° à 60° °.

Les toitures à un seul versant de faible pente (inférieure à 30°) sont autorisées pour les constructions annexes.

### **4°) Clôtures**

Sauf à ce qu'une haie vive soit mise en place en limite de propriété, les clôtures seront composées par un mur plein, dont la hauteur ne devra pas apporter de gêne à la visibilité le long des voies de circulation et ne pourra dans tous les cas excéder 2,20 mètres. Les murs qui ne seraient pas composés ou revêtus d'un parement constitué de moellons de pierres de CAEN appareillés, devront recevoir un enduit, soit teinté dans la masse à base de ciment pierre ou de chaux, soit peint de tonalité claire, le blanc pur étant strictement interdit.

Les murs réalisés en matériaux préfabriqués sont interdits.

**5°) Divers**

Les constructions d'annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, etc... réalisées par des moyens de fortune sont interdites.



- Les dispositions de l'article 11, à l'exception de l'alinéa relatif à l'esthétique générale, ne s'appliquent pas dans le cas de réfection (à l'identique), qu'elle soit totale ou partielle, des toitures ou couvertures des bâtiments existants.
- Des dispositions différentes de celles prévues aux paragraphes 2b et 3 pourront être autorisées :
  - pour les constructions existantes, dans le cas notamment du prolongement ou du raccordement de la toiture existante à l'extension projetée ;
  - pour une construction nouvelle implantée en adossement à un bâtiment existant, dans le cas notamment du raccordement à la toiture existante.
- Les vérandas et les serres ne sont pas soumises aux dispositions du présent article, à l'exception de l'alinéa relatif à l'esthétique générale.

**ARTICLE U12 : STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

**ARTICLE U13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

30% de la superficie du terrain seront traités en espace verte planté. Cette surface est portée à 50% de la superficie du terrain en secteur Ua.

**ARTICLE U14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)**

---

Le coefficient d'occupation des sols (COS) défini à l'article R.123-22 du Code de l'Urbanisme est fixé à 0,8.

**En secteur Ua**, le COS est fixé à 0,2.

Si une partie a été détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain, dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Le COS ne s'applique pas pour les constructions d'équipements publics ou d'intérêt général.

## TITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

---

---

#### CARACTERE GENERAL DE LA ZONE 1AU

Ce secteur naturel de la commune compte à sa périphérie immédiate des voies publiques, ainsi qu'un réseau d'eau potable, d'assainissement et d'électricité, d'une capacité suffisante pour autoriser son ouverture à l'urbanisation.

Les constructions y sont donc autorisées, soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation d'équipements internes à la zone.

Cette zone est principalement affectée à de l'habitat, ainsi qu'aux activités qui en sont le complément naturel, sans pouvoir toutefois remettre en cause son caractère résidentiel. Elle devra présenter le caractère "d'un hameau nouveau intégré à son environnement".

Pour favoriser une diversification de l'offre en logements sur la Commune, les opérations autorisées devront comporter au minimum 20% de logements sociaux.

## ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

- Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux ;
- Les établissements susceptibles d'apporter par le bruit, une gêne pour le voisinage ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les lotissements autres que ceux mentionnés à l'article 1AU 2 ;
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article 1AU 2 ;
- Les abris de fortune, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- L'hébergement léger de loisirs (camping, caravanage, P.R.L., mobil-home) ;
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes.

## ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

- Les lotissements ou groupes de constructions à usage principal d'habitation, y compris les éventuels équipements collectifs d'accompagnement à l'exclusion de tout établissement classé, sous réserve que :
  - a) Ces opérations portent sur une superficie aménagée au moins égale à 1 ha, sauf opération terminale de la zone,
  - b) Le pétitionnaire réalise la viabilité interne et contribue aux dépenses d'exécution des équipements publics, conformément aux dispositions de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme.
  - c) Une étude d'aménagement de l'ensemble de la zone ait été réalisée au préalable.
  - d) L'opération autorisée comporter au minimum 20% de logements sociaux.
- Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés aux équipements d'infrastructure ou nécessaires à l'aménagement interne de la zone.

### ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE

---

La création ou l'aménagement de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumises aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5 mètres
- largeur minimale de plate-forme : 8 mètres

Les largeurs minimales ci-dessus peuvent être réduites dans le cas de voies en impasse ou dans le cas de voies de desserte à caractère secondaire.

Pour les lotissements, il devra être prévu la possibilité de raccorder la voirie du lotissement, en espace non privatif, à d'autres opérations contiguës qui interviendraient ultérieurement.

### ARTICLE 1AU 4 : RESEAUX

---

#### EAU POTABLE :

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

#### ASSAINISSEMENT :

- **Eaux usées :**

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux usées.

- **Eaux pluviales :**

**Lorsque le réseau existe**, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

**En l'absence de réseau**, les constructeurs ou aménageurs devront réaliser à leur charge, un réseau d'assainissement des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées. En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

#### ARTICLE 1AU 5: CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

---

Néant

#### ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

Tout point d'une construction nouvelle devra être implanté avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des voies.

##### **Des reculs différents peuvent être autorisés :**

- par rapport aux nouvelles voies créées à l'occasion des lotissements et des groupes d'habitations ;
- en cas d'impératif technique, pour les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

Toute construction doit être implantée avec un recul au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point de la limite parcellaire le plus proche, avec un minimum de 4 mètres.

##### **Des reculs différents peuvent être autorisés :**

- par rapport aux nouvelles limites séparatives créées à l'occasion des lotissements et des groupes d'habitations.
- en cas d'impératif technique, pour les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

Néant

## ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 35 % de la superficie de la parcelle.

## ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

**La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel est limitée à 8 mètres.**

Sur les voies et terrains en pente, la hauteur maximale des constructions, par rapport au terrain naturel pourra être augmentée progressivement, compte-tenu de la pente, sans pouvoir dépasser de plus de 2 mètres la hauteur maximale autorisée à l'alinéa 1.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel, sur l'emprise de la construction, de plus de 0.60 mètre, les façades exhausées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.

***Le terrain naturel*** est défini comme celui n'ayant pas subi préalablement à la construction, des transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

Les équipements d'infrastructure sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

---

### ***I Esthétique générale***

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

### ***II Projets de construction d'inspiration traditionnelle :***

Sont considérés « *d'inspiration traditionnelle* » les projets de construction établis suivant les caractéristiques dominantes du bâti reproduit traditionnellement dans le secteur concerné.

#### **1°) Matériaux**

##### **a. Façades**

Les constructions devront être réalisées dans des matériaux, dont la teinte se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, ...) devront recevoir un enduit, soit teinté dans la masse à base de ciment pierre ou de chaux, soit peint, le blanc pur étant strictement interdit.

Le bardage bois est autorisé, sans toutefois pouvoir recouvrir plus de 30% de la surface globale des façades.

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses....

#### b. Couvertures

Pour les habitations et leurs annexes, les matériaux de couvertures obligatoires sont :

- La tuile plate aspect terre cuite ou tout autre matériau de même aspect ;
- L'ardoise naturelle petit modèle.

Les matériaux bitumineux sont interdits, sauf en couverture des abris de jardin.

A l'exception des abris de jardins, les annexes devront être couvertes avec un matériau similaire à celui utilisé en couverture du bâtiment principal.

### 2°) Formes et volumes

Les constructions seront couvertes par une toiture à deux pans symétriques d'une pente comprises entre 40° à 60° °.

Les toitures à un seul versant de faible pente (inférieure à 30°) sont autorisées pour les constructions annexes.

### 3°) Clôtures

Sauf à ce qu'une haie vive soit mise en place en limite de propriété, les clôtures seront composées d'un mur plein, dont la hauteur ne devra pas excéder 1,80 mètres. Les murs qui ne seraient pas composés ou revêtus d'un parement constitué de moellons de pierres de CAEN appareillés, devront recevoir un enduit, soit teinté dans la masse à base de ciment pierre ou de chaux, soit peint, le blanc pur étant strictement interdit.

Les murs réalisés en matériaux préfabriqués sont interdits.

En limite de latérale de propriété et en fond de parcelle, les grillages et les dispositifs à claire-voie sont autorisés, sous réserve d'être doublés par une haie vive.

### III Projets issus d'une démarche de création architecturale :

Dans ce cas, des prescriptions différentes de celles prévues au paragraphe 2 (Projets de construction d'inspiration traditionnelle ) pourront être autorisées, sous réserves de respecter les dispositions visées à l'article R.111.21 du code de l'urbanisme.

*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 urbain ou rural.*

### IV Divers

Les constructions d'annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, etc... réalisées par des moyens de fortune sont interdites.

Les vérandas et les serres ne sont pas soumises aux dispositions de l'article 11, à l'exception de l'alinéa relatif à l'esthétique générale.

## ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il sera exigé un minimum de deux places de stationnement, non couvertes, par logement créé. Il est prévu, en particulier, que les portails d'accès pour automobiles seront obligatoirement édifiés avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et sur une longueur d'au moins 5 mètres, de façon à libérer une place de stationnement.

## ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

---

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences régionales.

Les plantations périphériques et notamment la bande boisée à mettre en place au Nord de la zone, seront réalisées au moyen d'essences locales. Elles devront être réalisées par les futurs aménageurs, afin de faciliter l'intégration des constructions dans le paysage.

Les terrains destinés à la construction d'habitations devront être traités en espaces verts couvrant au minimum 50 % de leur superficie.

## ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

---

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) défini à l'article R 123-22 du Code de l'Urbanisme est fixé à 0,25.

Pour les lotissements et les groupes d'habitations, le COS applicable à chaque lot devra être fixé par le règlement particulier, de manière à ce qu'en moyenne on ne dépasse pas la norme précédente sur l'ensemble considéré.

Le COS ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt général.

## TITRE III

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

---

---

#### CARACTERE GENERAL DE LA ZONE A

Cette zone naturelle est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Conformément aux dispositions de l'article R.123-7 du code de l'urbanisme : *"Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A"*.

## ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

- Les sous-sols

## ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

## ARTICLE A3 : ACCES ET VOIRIE

---

Néant

## ARTICLE A4 : RESEAUX

---

### EAU :

L'alimentation en eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle à usage d'habitation, ainsi que pour toutes installations ou locaux à usage assimilé.

### ASSAINISSEMENT :

#### **a) Eaux usées :**

Lorsque le réseau existe, le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome des constructions en conformité avec la réglementation en vigueur est autorisé. Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

#### **b) Eaux pluviales :**

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, le pétitionnaire devra réaliser sur son propre fonds un dispositif d'assainissement des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

Dans tous les cas, les réseaux et dispositifs d'assainissement mis en œuvre devront être adaptés à la nature du terrain.

#### ARTICLE A5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

---

Néant

#### ARTICLE A6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

Un recul minimum de 10 mètres est exigé par rapport à l'axe des voies.

#### ARTICLE A7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

Toute construction doit s'implanter :

- soit en limite séparative de propriété ;
- soit à une distance au moins égale à 4 mètres de la limite séparative.

#### ARTICLE A8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

Néant

#### ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

Néant

## ARTICLE A10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

La hauteur totale des constructions à usage d'habitation, par rapport au terrain naturel, est limitée à 8 mètres.

Sur les voies et terrains en pente, la hauteur maximale des constructions, par rapport au terrain naturel pourra être augmentée progressivement, compte-tenu de la pente, sans pouvoir dépasser de plus de 2 mètres la hauteur maximale autorisée à l'alinéa 1.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel, sur l'emprise de la construction, de plus de 0.60 mètre. Les façades exhausées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.

***Le terrain naturel** est défini comme celui n'ayant pas subi préalablement à la construction, des transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.*

## ARTICLE A11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

---

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte, par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Toute architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite.

## ARTICLE A12 : STATIONNEMENT

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

## ARTICLE A13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

---

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

## ARTICLE A14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

---

Sans objet

## TITRE IV

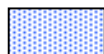
### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

---

---

#### CARACTERE GENERAL DE LA ZONE N

Une Zone N est identifiée sur le coteau de Sallenelles à protéger en raison de son intérêt paysager, ainsi que sur les espaces remarquables de la Baies, qui sont compris dans un secteur spécifique Nr.



Cette zone correspond aux secteurs soumis aux risques d'inondation de l'Orne. Pour tout projet d'aménagement, il conviendra de se référer au règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Basse Vallée de L'Orne annexé au dossier des Servitudes d'Utilité Publique du P.L.U.



Secteur soumis à un débordement de nappe observé. Toute nouvelle construction y est interdite.

Un secteur indicé "m" est défini sur les espaces compris dans le domaine public maritime.

## ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, à l'exception des cas prévus à l'article 2.

Les sous-sols sont interdits dans tous les cas, dans les secteurs soumis à un risque d'inondation par remontée de la nappe phréatique.

## ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes, ainsi que la construction de leurs annexes.
- Le changement d'affectation des bâtiments existants, pour un usage résidentiel ou commercial et sous réserve de ne pas porter atteinte à la nature ou au caractère des lieux avoisinants ;
- Les équipements publics ou d'intérêt général, sous réserve de leur bonne intégration aux lieux avoisinants ;
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements publics ou d'intérêt général .
- En secteur Nr et en sous secteur Nmr sont seuls autorisés les aménagements légers définis à l'article R.146-2 du code de l'urbanisme.

## ARTICLE N3 : ACCES ET VOIRIE

---

Néant

## ARTICLE N4 : RESEAUX

---

### EAU :

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

### ASSAINISSEMENT :

#### **a) Eaux usées :**

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux.

Pour l'extension des constructions existantes, ainsi que leurs annexes, l'assainissement individuel des constructions, en conformité avec la réglementation en vigueur est autorisé. Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public, lorsqu'il sera réalisé.

#### **b) Eaux pluviales :**

Le pétitionnaire prévoira le maximum d'absorption sur la parcelle.

## ARTICLE N5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

---

Néant

## ARTICLE N6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

Le recul minimum suivant est exigé par rapport à l'axe des voies mentionnées ci-dessous :

Route Départementale n°514 : ..... 75 mètres de l'axe

Route Départementale n°37b : ..... 25 mètres de l'axe

Autres voies : ..... 10 mètres de l'axe

Des reculs différents peuvent être admis dans le cas d'extension de constructions existantes ou en cas d'impératif technique, pour les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

Toute construction doit s'implanter :

- soit en limite séparative de propriété ;
- soit à une distance au moins égale à 4 mètres de la limite séparative.

Des reculs différents peuvent être admis dans le cas d'extension de constructions existantes ou en cas d'impératif technique, pour les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE N8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

Néant

## ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

Néant

## ARTICLE N10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

La hauteur totale des constructions par rapport au terrain naturel est limitée à 8 mètres.

Sur les voies et terrains en pente, la hauteur maximale des constructions, par rapport au terrain naturel pourra être augmentée progressivement, compte-tenu de la pente, sans pouvoir dépasser de plus de 2 mètres la hauteur maximale autorisée à l'alinéa 1.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel, sur l'emprise de la construction, de plus de 0.60 mètre. Les façades exhausées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.

***Le terrain naturel** est défini comme celui n'ayant pas subi préalablement à la construction, des transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.*

- Un dépassement de cette hauteur pourra être autorisé lorsque la construction à édifier se situe dans le prolongement de bâtiments existants. Dans ce cas, la hauteur de la construction pourra être égale à celle du bâtiment limitrophe le plus élevé.
- Les équipements d'infrastructure sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## ARTICLE N11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

---

### 1°) Esthétique générale

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

### 2°) Matériaux

#### a. Façades

Les extensions et les annexes devront être réalisées dans des matériaux, dont la teinte se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, ...) devront recevoir un enduit, soit teinté dans la masse à base de ciment pierre ou de chaux, soit peint de tonalité claire, le blanc pur étant strictement interdit.

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses....
- Le bois, sur les pignons et façades, à l'exception des huisseries, des colombages et des abris de jardin.

#### b. Couvertures

Les matériaux de couvertures obligatoires sont la tuile plate aspect terre cuite ou tout autre matériau de même aspect.

Les matériaux bitumineux sont interdits, sauf en couverture des abris de jardin.

Les extensions et les annexes, à l'exception des abris de jardins, devront être couvertes avec un matériau similaire à celui utilisé en couverture du bâtiment principal.

#### 3°) Formes et volumes

Les constructions seront couvertes par une toiture à deux pans symétriques d'une pente comprises entre 40° à 60°.

Les toitures à un seul versant de faible pente (inférieure à 30°) sont autorisées pour les constructions annexes.

#### 4°) Divers

Les constructions d'annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, etc... réalisées par des moyens de fortune sont interdites.



- Les dispositions de l'article 11, à l'exception de l'alinéa relatif à l'esthétique générale, ne s'appliquent pas dans le cas de réfection (à l'identique), qu'elle soit totale ou partielle, des toitures ou couvertures des bâtiments existants.
- Des dispositions différentes de celles prévues aux paragraphes 2b et 3 pourront être autorisées pour les constructions existantes, dans le cas notamment du prolongement ou du raccordement de la toiture existante à l'extension projetée ;
- Les vérandas et les serres ne sont pas soumises aux dispositions du présent article, à l'exception de l'alinéa relatif à l'esthétique générale.

#### ARTICLE N12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

#### ARTICLE N13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

#### ARTICLE N14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Néant