

## II- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

**ZONE  
U**

### Caractère de la zone

La zone U comprend les villages et hameaux de la commune, situés sur des terrains urbanisés et desservis.

Elle a vocation à recevoir de l'habitat et toutes activités, services ou équipements, normalement liés et compatibles avec leur vocation résidentielle dominante.

Les dispositions du règlement permettront le maintien de leurs principales caractéristiques urbanistiques et architecturales

### Article U.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Art. U.1

Les occupations ou utilisation du sol suivantes sont interdites :

- Les occupations et utilisations du sol qui sont incompatibles, du fait de l'importance des nuisances qu'elles supposent, avec la vocation résidentielle dominante de la zone, soit en particulier les nouvelles installations industrielles ou agricoles, ainsi que les entrepôts commerciaux non-liés à un commerce de vente au détail,
- Le camping, caravaning et les stationnements de caravanes en dehors des secteurs spécifiquement aménagés et viabilisés à cet effet,
- Les carrières, affouillements et exhaussement de sol, à l'exception de ceux nécessaires aux équipements d'infrastructure,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés ou non.
- Les nouvelles constructions sur sous-sol (enterré ou semi-enterré),
- Dans les secteurs inondables: toutes occupations ou utilisations du sol autres que celles désignées à l'article U2.

### Article U.2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières

Art. U.2

1°- Les constructions destinées aux activités suivantes sont autorisées dès lors qu'elles sont liées et compatibles avec l'activité urbaine et le voisinage résidentiel :

- Les établissements à vocation artisanale, ou de service,
- L'extension mesurée des établissements existants et la construction de leurs annexes.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.

2°- Dans les zones inondables : Sont seulement autorisées,

- Les équipements d'infrastructure d'intérêt général (dont les affouillements et exhaussements de sols) qui, par leur nature ou leur destination, ne sauraient être édifiés ailleurs,
- L'aménagement et le changement d'affectation des constructions existantes, à condition qu'ils n'entraînent pas la création de pièces habitables dans les niveaux inondables ou l'augmentation de la capacité d'accueil et qu'ils n'aggravent pas les risques d'inondation,

### Article U.3 Accès et voirie

Art. U.3

#### I - ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin ; Les passages existants avant l'entrée en application du PLU auront une largeur minimale de 3m ; tout passage créé après l'entrée en application du PLU aura une largeur minimale de 4m.

Les accès doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique. Leur disposition doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Pour des questions de sécurité :

- Le jumelage de l'accès de deux parcelles mitoyennes pourra être imposé afin de limiter la création d'accès sur les voies,
- Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles.

#### II- VOIRIE :

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Elles auront des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. Elles comprendront toutes un passage aménagé pour les piétons en dehors de la chaussée (trottoir, chemin,...)

Les voies ouvertes à la circulation automobile qui seraient créées ou aménagées auront les caractéristiques suivantes :

largeur minimale de chaussée : 5m

largeur minimale d'emprise : 8m

Les voies en impasse et desservant moins de dix parcelles pourront être moins larges ; le minimum requis est alors de :

largeur minimale de chaussée : 4m

largeur minimale d'emprise : 6m

les voies en impasse seront équipées de placettes permettant le retournement des véhicules en toute sécurité.

### Article U.4 Desserte par les réseaux

Art. U.4

Les constructeurs et aménageurs prendront les dispositions techniques nécessaires à la mise hors d'eau des réseaux qui risquent d'être submergés par la remontée des nappes phréatiques.

I- EAU POTABLE : Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau.

#### II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : En application du SCHÉMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT :

Le raccordement au réseau d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles ; Néanmoins en l'absence de réseau, il pourra être réalisé des installations autonomes dès lors qu'elles respecteront la législation en vigueur et que toutes les dispositions techniques seront prises pour permettre le raccordement au réseau collectif dès sa réalisation.

*Des orientations sur les choix techniques sont données par le Schéma Directeur d'assainissement. Des études à la parcelle pourront permettre de préciser suivant la nature des sols, le dispositif le plus adéquat.*

b) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe. En l'absence de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (déboureur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits de rejet seront imposés avant rejet dans le milieu.

### III - ELECTRICITÉ – TÉLÉPHONE :

Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu ou réalisé dans un quartier ou hameau, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

#### Article U.5 Superficie minimale des terrains

Art. U.5

Lorsqu'un dispositif individuel est requis pour l'assainissement des eaux usées d'une nouvelle construction ou du fait du changement de destination d'une construction existante, le pétitionnaire devra disposer d'une unité foncière au moins égale à 1000m<sup>2</sup>, pour en permettre la réalisation.

#### Article U.6 Implantation des constructions par rapport aux voies

Art. U.6

1° - Lorsque le motif « alignement » est porté sur le règlement graphique, les nouvelles constructions prolongeront les fronts bâtis existants.

Des retraits partiels par rapport sont autorisés s'ils sont motivés par des nécessités techniques ou de sécurité et sous réserve qu'ils servent la qualité architecturale de l'ensemble.

L'implantation en retrait de cet alignement n'est autorisée que :

- pour permettre la réalisation d'espace collectif aménagé devant des constructions publiques, des commerces ou des services.
- Lorsqu'un mur de clôture en maçonnerie traditionnelle de pierre assure la continuité du front bâti sur rue.
- Pour permettre l'implantation d'annexes à l'arrière du front bâti existant.

#### 2° - Dans les autres cas :

Les constructions sont implantées :

- soit à l'alignement
- soit avec un retrait au moins égale à 3m de l'alignement et 7m de l'axe de la voie.

#### 3° - Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- ni à l'extension limitée d'une construction qui existe et ne respecte pas les dispositions précédentes, dès lors que l'extension en réduit pas la distance par rapport à la voie.
- ni aux équipements d'infrastructure, constructions publiques ou ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêt général.

#### Article U.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Art. U.7

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative de propriété, si la hauteur à l'égout de la façade qui fait face à la limite séparative de propriété reste inférieure à 3m; cette hauteur minimale est portée à 5m si cette façade est un mur pignon.
- soit à une distance de celles-ci au moins égale à 4m.

Est de plus autorisée :

- l'extension mesurée d'une construction qui existe et qui ne respecte pas cette disposition, si elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriétés.
- L'implantation en limite séparative de propriété de constructions d'une hauteur supérieure dès lors qu'elles viennent en adossement d'une construction existante ; leur hauteur restera limitée à celle de la construction existante.
- L'implantation à une distance des limites séparatives de propriété inférieure à 4m, des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 10m<sup>2</sup> et la hauteur au faîtage est inférieure à 3m.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

#### **Article U.8            Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

**Art. U.8**

La distance entre deux constructions non-contiguës situées sur une même unité foncière doit être au moins égale à 4m. Cette distance peut être réduite sans pouvoir être inférieure à 2 m lorsque l'une des constructions est une annexe et que les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

#### **Article U.9            Emprise au sol des constructions**

**Art. U.9**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables :

- à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- au changement d'affectation dans les volumes existants,
- aux équipements publics,
- aux équipements d'infrastructure et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

#### **Article U.10          Hauteur des constructions**

**Art. U.10**

Les constructions comprendront au maximum 3 niveaux, non compris les combles. Leur hauteur à l'égout restera inférieure à 9m, leur hauteur totale restera inférieure à 14m. Elles sont comptées par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

Un dépassement de cette hauteur est autorisé pour permettre l'extension limitée d'une construction existante plus haute (dans la limite de sa hauteur) ou l'adossement à une telle construction.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

## Article U.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Art. U.11

### HARMONIE GÉNÉRALE :

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (type ou couleur des matériaux, taille des percements, forme ou couleur de toiture, type de lucarnes, type de clôtures...), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle, étrangère au Bessin est interdit.

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.

Les annexes présentent des caractéristiques d'aspect similaires à celles de la construction principale. La construction d'annexes en matériaux de fortune est interdite.

### MATERIAUX

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans le Bessin.

Le bois en façade sera utilisé naturel ; l'emploi de bois (ou parement simili-bois) coloré ou vernis clair est interdit.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels destinés à rester apparents devront recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse ; Il sera choisi dans la gamme de teinte de la pierre de pays ou des constructions en terre du marais : gris, beige, sable ou ocre. Des nuances plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

*Les huisseries et menuiseries peintes seront préférentiellement de couleur blanche.*

### COUVERTURES :

Les constructions qui ne seraient pas couvertes d'ardoises petit module, le seront avec des matériaux de couleur et d'aspect similaire.

Sont de plus autorisés :

- Pour les constructions à usage d'activité ou les équipements collectifs, le zinc et les plaques de couleur ardoise ou gris-foncé.
- Les couvertures de tuiles naturelles (de teinte foncée) ou vieillies si elles concernent l'extension ou la construction d'annexes de constructions existantes déjà couvertes de tuiles ou lorsqu'elles s'inscrivent à proximité d'ensemble de constructions déjà couvertes en tuiles et sont ainsi nécessaires à une bonne intégration dans le paysage environnant.

### DISPOSITIONS SUPPLÉMENTAIRES POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'ACTIVITÉS (bâtiments de stockage, appentis, ateliers ...) :

Ils présenteront une simplicité de volume et des bardages de façades de couleur neutre (blanc, beige, gris, gris-bleu, etc...) ou en bois naturel. Les toitures à une seule pente ne sont autorisées que pour les constructions en appentis ou les extensions.

Toutes les façades seront traitées avec le même soin afin d'éviter la constitution de façades avants surchargées et de façades arrières pauvres.

Les enseignes ne comporteront que les inscriptions nécessaires à la raison sociale ou l'objet social de l'activité. Elles ne débordent pas du volume de la construction et seront intégrées à son architecture.

## CLÔTURES :

Elles ont une hauteur maximale de 2m.

1°- Lorsque dans un hameau ou au sein d'un ensemble de constructions, des fronts bâtis ou des murs de clôtures traditionnels en pierre de pays existent, alors ils pourront être prolongés par des clôtures de même type ou par des murets enduits, de hauteur inférieure à 0,60m ; Ces derniers pourront être surmontés de lisses normandes ou de ferronneries traditionnelles (barres verticales espacées d'une dizaine de centimes).

Les murs existants en pierres apparentes seront conservés et restaurés. Ils pourront être percés d'ouvertures.

L'emploi de panneaux de béton pleins est interdit.

2°- Les autres nouvelles clôtures sur voies sont faites de haies et/ou de lisses normandes doublées ou non de grillages. Les ouvrages de maçonneries ne sont autorisés que dans la zone d'accès de la parcelle.

2°- En limite séparative de propriétés, les autres nouvelles clôtures auront une hauteur totale inférieure à 2m, sauf dans la bande de recul par rapport à l'alignement où leur hauteur ne dépassera pas celle de la clôture sur voie.

Les nouvelles clôtures réalisées en limite avec l'espace naturel ou agricole, qui ne seraient pas des murs de maçonnerie de pierre sont obligatoirement composées d'une haie, doublée ou non de grillage ou de lisses normandes.

## PROTECTION DES PLANTATIONS REMARQUABLES:

Les plantations remarquables (alignement d'arbres, haies bocagères, parcs, etc...) seront maintenues.

Néanmoins, les haies bocagères ou les alignements d'arbres existants en bordure de voie pourront être arasés et reconstitués en recul lors de l'élargissement d'une voie, de la création d'un accès ou lorsque la sécurité des échanges le justifiera. Ils seront replantés dans le respect des dispositions d'origine : fossés et talus seront poursuivis.

### Article U.12 Stationnement

Art. U.12

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies.

Il est en particulier exigé, pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, ou le changement de destination de constructions existantes au profit de l'habitat : deux places de stationnement par logement. L'accès de leur parcelle devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail et à limiter toutes manœuvres sur la voie publique.

Cette disposition ne s'applique pas à l'extension limitée des logements existants.

### Article U.13 Espaces libres et plantations

Art. U.13

Les clôtures vertes sont obligatoirement constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essences locales.

Les haies de conifères sont interdites.

Les clôtures grillagées sont doublées de haies.

Toute nouvelle aire de stationnement doit être plantée au minimum d'un arbre pour 6 places de stationnement.

Rappel :

- *Les haies de moins de 2m de hauteur sont plantées à une distance de la limite séparative au moins égale 0,50m ; au-delà la règle suivante s'applique.*
- *Les arbres sont implantés à distance de la limite séparative au moins égale à 2m.*
- *La bonne distance entre un arbre et une construction sera déterminée en tenant compte de sa taille moyenne à l'âge adulte (elle sera au minimum de la moitié de cette hauteur).*

**Article U.14      Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

**art. U.14**

Néant.