

Commune de NOYERS - BOCAGE

# P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal qui l'a*

**Approuvé le 5 Février 2013**

**Modification simplifiée N° 1**  
**Approuvé par Délibération en date du 5 Juillet 2016**

PREFECTURE DU CALVADOS

12 JUL. 2016

COURRIER

Le 11/07/16



President Noyers - Bocage  
Intercom

# 4

# Règlement

N.I.S

André R. Weil



## SOMMAIRE

<b>Titre I :</b> .....	<b>5</b>
<b>DISPOSITIONS GENERALES</b> .....	<b>5</b>
Chapitre 1 - CHAMP D'APPLICATION, PORTEE ET CONTENU DU REGLEMENT .....	6
I - Champ d'application territorial .....	6
II - Champ d'application matériel .....	6
Chapitre 2 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES .....	6
I - Les différentes zones .....	6
II : règles applicables à l'ensemble du territoire communal .....	7
<b>Titre II :</b> .....	<b>12</b>
<b>REGLES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b> .....	<b>12</b>
ZONES UA .....	14
ZONE UB .....	22
ZONE UE .....	30
ZONES UH.....	38
<b>Titre III :</b> .....	<b>44</b>
<b>REGLES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b> .....	<b>44</b>
ZONE 2AU .....	46
ZONE 1AUx.....	51
ZONE 2AUx.....	58
<b>Titre IV :</b> .....	<b>62</b>
<b>REGLES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b> .....	<b>62</b>
ZONE N.....	64
<b>Titre V :</b> .....	<b>71</b>
<b>REGLES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b> .....	<b>71</b>
ZONES A .....	73
<b>Titre VI :</b> .....	<b>79</b>
<b>ANNEXES</b> .....	<b>79</b>
<b>ESPACES BOISES CLASSES</b> .....	80
<b>EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS,</b> <b>INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS</b> .....	81
<b>LEXIQUE</b> .....	82

**REGLEMENT**

Titre I :

**DISPOSITIONS GENERALES**

## Chapitre 1 - CHAMP D'APPLICATION, PORTEE ET CONTENU DU REGLEMENT

Ce règlement est établi en application des dispositions des articles L 123-1 à L 123-20 et des articles R 123-1 à R 123-25 du code de l'urbanisme.

### ***I - Champ d'application territorial***

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Noyers-Bocage.

### ***II - Champ d'application matériel***

Le règlement gère les dispositions d'urbanisme concernant les modalités d'occupation et d'affectation des sols. Il est opposable à toute opération, construction ou installation utilisant l'espace, quelle soit ou non assujettie à autorisation ou déclaration exigée par les dispositions du code de l'urbanisme ou toutes autres réglementations (code minier, code forestier, code rural, code de la construction et de l'habitation, code civil...).

## Chapitre 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

### ***I - Les différentes zones***

**Le présent règlement comprend :**

- des règles générales applicables sur tout le territoire de la commune,
- des règles particulières applicables dans chaque zone précisant l'affectation et l'utilisation des sols.

#### **1) les zones urbaines**

- la zone UA : zone urbaine mixte dense, autour de la place de l'église et des écoles,
- la zone UB : zone urbaine mixte de densité moyenne, autour de la zone UA,
- la zone UE : zone urbaine à vocation dominante d'équipements publics et collectifs d'intérêt général.
- la zone UH : zone urbaine comprenant les hameaux à conforter (Bellejambe, Le Londet, La Route, Roty et le hameau en sortie Nord-est du bourg le long de la RD 675).

#### **2) les zones à urbaniser**

- les zones 2AU : zones d'urbanisation future à vocation dominante mixte d'habitat, d'équipements, de commerces, de services, dans la continuité de la zone agglomérée. Il y a deux zones : une première qui se trouve au Sud de la RD 675, et une autre entre l'église et l'autoroute ;
- la zone 1AUx : zone d'urbanisation immédiate à vocation d'activités dans la zone du Chemin de Sallen, en limite Sud-Ouest de Noyers.
- la zone 2AUx : zone d'urbanisation future, destinée à l'extension de la zone 1AUx, lorsqu'un projet global de développement économique aura été défini par Villers-Bocage Intercom.

#### **3) les zones naturelles**

- la zone N : zone naturelle inconstructible comprenant des constructions existantes pour lesquelles les extensions sont modérées ;

#### **4) les zones agricoles**

- la zone A : zone à vocation strictement agricole.

## ***II : règles applicables à l'ensemble du territoire communal***

### **Règle 1 : affectation des sols**

Pour chaque zone du plan, l'ensemble des activités, utilisations et occupations du sol non interdites ou soumises à conditions aux articles 1 et 2 du règlement de chaque zone sont autorisées, sans préjudice de l'application des dispositions mentionnées à l'article III du titre I du code de l'urbanisme.

### **Règle 2 : extensions mesurées**

L'extension mesurée sera appréciée en fonction du volume du bâtiment préexistant et de son insertion dans le paysage et sa surface de plancher devra se limiter à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent dossier de PLU.

Le caractère mesuré de l'extension sera analysé au regard de la vocation de la zone et de l'atteinte aux intérêts protégés dans celle-ci. On retiendra notamment :

- o le critère d'augmentation des nuisances pour les activités artisanales préexistantes en zones U (urbaines) à vocation d'habitat,
- o l'effet de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution du plan et du projet d'aménagement et de développement durable en zone AU (à urbaniser),
- o l'extension mesurée sera appréciée en fonction du volume du bâtiment préexistant et de son insertion dans le paysage.

### **Règle 3 : effets des emplacements réservés**

Sous réserve qu'il ne conduise pas, par son étendue, à dénaturer la vocation de la zone dans laquelle il est créé, l'emplacement réservé vaudra disposition particulière d'utiliser le sol aux fins prévues par la réserve.

Cette disposition n'est pas applicable si l'objet de la réserve est trop général pour que ses conséquences aient pu être normalement appréciées lors de l'enquête publique.

### **Règle 4 : construction d'ouvrage public**

Les ouvrages publics qui, par nature ne peuvent faire l'objet d'une planification ou qui, par leur faible importance, ne justifient pas la création d'un emplacement réservé et ne font pas l'objet d'une enquête publique sont concernés par cet article.

Sont également visés les équipements indispensables à la sécurité, ainsi que les locaux de soutien nécessaires à la gestion de ces équipements.

Les ouvrages et équipements remplissant l'ensemble des conditions ci-dessus énoncées, peuvent être construits dans l'ensemble des zones du plan sans qu'il soit tenu compte des règles d'implantation et de densité.

### **Règle 5 : édifices vétustes ou détruits par sinistre et constructions à caractère exceptionnel**

L'autorisation de restaurer pourra être accordée en non-conformité de tout ou partie des articles 5 à 13 du règlement de chaque zone si les 3 conditions suivantes sont remplies :

1. l'état initial de l'édifice doit être tel qu'il présente encore l'aspect d'une construction utilisable
2. le projet de restauration doit respecter l'architecture du bâtiment initial,
3. le projet doit respecter les servitudes d'utilité publique grevant éventuellement la parcelle.

Pour les constructions à caractère exceptionnel dont la nature serait telle que les dispositions du présent règlement s'avèreraient inadaptées (en particulier les édifices et installations techniques des services publics, tels que postes de transformation, réservoirs d'eau, station d'épuration, etc.) l'autorisation de construire pourra être délivrée nonobstant les règles du présent règlement.

Il en est de même pour les constructions ou installations techniques indispensables aux services responsables de la gestion du domaine public maritime (phares, balises, logements de gardien etc.).

## **Règle 6 : changement de destination**

En cas de changement de destination d'une construction, il est rappelé que le pétitionnaire doit effectuer une demande d'autorisation d'occupation du sol dans les mêmes conditions que s'il s'agissait d'une création.

## **Règle 7 : adaptations mineures**

L'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, avant dernier alinéa, dispose que les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

## **Règle 8 : cheminements**

Les chemins piétonniers ne sont pas assimilés à des voies.

## **Règle 9 : hauteur**

La hauteur des constructions sera mesurée entre tout point du terrain naturel avant travaux et tout point du faîtage (hors cheminées et antennes de réception hertzienne ou numérique).

## **Règle 10 : repérage au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme :**

### **▪ les haies existantes ou à créer**

Les haies repérées sur les documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-7 du code de l'urbanisme devront être conservées, pour celles qui sont existantes, et créées, pour celles qui doivent l'être.

Les essences privilégiées pour les plantations de haies sont reportées à la fin du présent règlement.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable, sauf dans certains cas :

- enlèvement d'arbres dangereux, de chablis et bois morts ;
- coupes entrant dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, pris après avis du centre régional de la propriété forestière (Circulaire du 2 décembre 1977).

### **▪ les vergers existants**

Les vergers existants et repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-7 du code de l'urbanisme devront être conservés.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable, sauf dans certains cas :

- enlèvement d'arbres dangereux, de chablis et bois morts ;
- coupes entrant dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, pris après avis du centre régional de la propriété forestière (Circulaire du 2 décembre 1977).

### **▪ les bâtiments remarquables**

Les bâtiments repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-7 du code de l'urbanisme devront être conservés, voire restaurés si nécessaire.

## **Règle 11 : la loi « pour l'égalité des droits et des chances, pour la participation et pour la citoyenneté des personnes handicapées » n°2005-102 du 11 février 2005**

Tout aménagement nouveau, toute construction nouvelle, devront respecter les dispositions de cette loi, notamment son article 45 qui précise que « *la chaîne du déplacement, qui comprend le cadre bâti, la voirie, les aménagements des espaces publics, les systèmes de transport et leur intermodalité, est organisée pour permettre son accessibilité dans sa totalité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite* ».

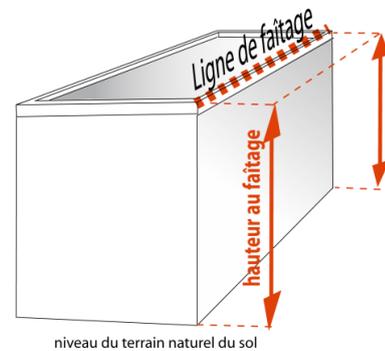
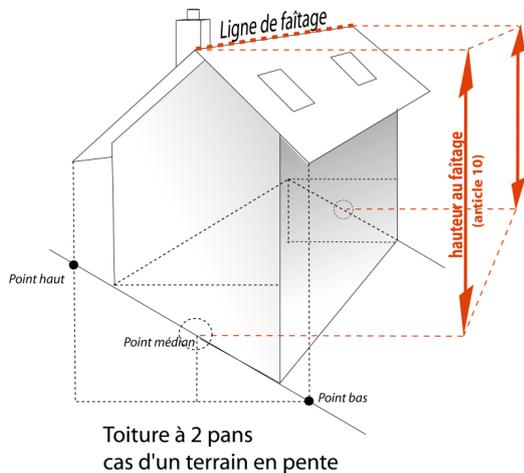
Les articles n°3 et n°12 du présent règlement relaient cette obligation.

## Règle 12 : calcul des hauteurs des constructions nouvelles admises

La hauteur des constructions dans le présent règlement est entendue comme suit :

C'est la différence entre tout point du faîtage de la construction et le point médian du terrain naturel du sol.

Le point médian du terrain naturel du sol est défini comme le point médian situé entre le point haut et



## Toiture plane

le point bas de l'emprise au sol de la construction sur le terrain d'assiette.

## Règle 13 : voiries départementales

Conformément au code de la voirie routière et au Code général des collectivités territoriales, toute création d'accès au domaine public routier départemental sera soumise à l'obtention préalable d'une permission de voirie.

Tout aménagement en lien avec le réseau routier départemental devra faire l'objet d'une concertation et d'un accord exprès du département. (Cf : courrier reçu en mairie le 16 Mai 2011).

Les nouveaux accès devront être en retrait, celui-ci est fixé à 5 mètres du bord de la chaussée. De plus, les retraits de portails situés le long du réseau départemental, ceux-ci devront être portés à 4 mètres de l'alignement du domaine public routier départemental.

## Règle 14 : essences végétales

Les articles 11 et 13 des zonages réglementaires du présent règlement contiennent des références à des essences végétales voire locales à planter préférentiellement. Ces essences locales sont définies ci-après :

• Argousier	<i>Hippophae rhamnoides</i>	• Laurier tin	<i>Viburnum tinus</i>
• Aubépine	<i>Crataegus monogyna</i>	• Néflier	<i>Mespilus germanica</i>
• Charme commun	<i>Carpinus belulus</i>	• Noisetier	<i>Corylus avellana</i>
• Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>	• Prunelier	<i>Prunus spinosa</i>
• Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>	• Sureau	<i>Sambucus nigra</i>
• Epine vinette	<i>Berberis vulgaris</i>	• Symphorine	<i>Symphoricarpus</i>
• Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>	• Troène	<i>Ligustrum vulgare</i>
• Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>	• Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>
• Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>		

Essences végétales pouvant convenir pour la plantation de haies :

Essences végétales pouvant convenir pour la plantation isolée ou groupée d'arbres de haut jet :

• Charme commun	<i>Carpinus belulus</i>
• Chêne pédonculé	<i>Quercus pedunculata</i>
• Chêne rouvre	<i>Quercus sessiliflora</i>
• Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>
• Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>

## **Règle 15 : Périmètre de réflexion de 5 ans**

Conformément à l'art 123-2a, un secteur de la zone UB (dont le périmètre est reporté sur les documents graphiques) est notifié comme périmètres de réflexion durant une période de 5 années à partir de l'approbation du PLU. Ceci interdit toutes les constructions dont la surface est supérieure à 50 m<sup>2</sup>

# Dispositions Générales

Titre II :

**REGLES APPLICABLES AUX  
ZONES URBAINES**



# ZONES UA

## Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les changements de destination des surfaces commerciales et de services en rez-de-chaussée en vue de la réalisation de locaux d'habitation.
- Les abris de fortune, les dépôts de ferraille, des véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets.
- Le stockage de matériaux et matériels, sauf conditions particulières.
- Les activités agricoles et constructions à usage agricole.
- Les activités industrielles.
- Les activités artisanales ou commerciales incompatibles avec la proximité de l'habitat.
- Les commerces d'une surface de plancher de plus de 1 000 m<sup>2</sup>.
- Les entrepôts d'une surface de plancher de plus de 1 000 m<sup>2</sup>.
- Les activités de camping et implantation d'habitations légères de loisirs et les mobil-homes.
- Le stationnement isolé de caravanes ou de mobil-homes sur tous les terrains.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les installations génératrices de bruits.
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils dépassent 100 m<sup>2</sup> de surface et 2 m de hauteur ou de profondeur.
- les sous-sols sont interdits sauf condition particulière précisée à l'article UA2

## Article UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- - Les ouvrages et équipements publics d'intérêt général sont exemptés des règles énoncées aux articles 3 à 14 du règlement de la présente zone.
- - Les activités artisanales ou commerciales lorsque les bâtiments nécessaires à leur exploitation sont compatibles avec la proximité de l'habitat et que sont prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances supplémentaires.
- - Le stationnement isolé ou non des caravanes ou constructions légères et/ou mobiles devra être masqué depuis la rue.
- - Le stockage de matériaux et matériels, sous réserve d'être couverts ou installés dans les bâtiments clos.
- - Les sous-sols et soubassements des constructions ne sont admis que s'ils ne sont pas situés dans des zones présentant un caractère inondable par remontée de nappe ou dans les zones fortement prédisposées aux zones humides (toutes ces zones sont reportées dans les annexes informatives) et ne présentent pas de risques irréversibles pour la sécurité des biens et des personnes.

## Article UA 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les voies nouvelles et les accès devront respecter les dispositions de la loi « pour l'égalité des droits et des chances, pour la participation et pour la citoyenneté des personnes handicapées » n°2005-102 du 11 février 2005.

### ○ Accès

#### Terrains enclavés :

Tout terrain enclavé ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée est inconstructible, sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante.

## Desserte :

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par des voies dont les caractéristiques répondent à la destination et à l'importance du trafic généré par le projet.
- Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de collecte des déchets ménagers, ou dans le cas d'une impossibilité technique, un espace de dépôt intégré d'un point de vue architectural et paysager devra être prévu à l'entrée du terrain.

### ○ Voirie

- Le respect des normes d'accessibilité des voiries et des locaux admis est une obligation pour toute construction, aménagement ou installation même temporaire.
- Les voies en impasse devront être évitées au maximum ; toutefois dans le cas où il n'y aurait pas d'autre alternative pour desservir le terrain, ces impasses devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- L'autorisation sera refusée si le terrain n'est pas desservi par une voie publique ou privée répondant à la destination et à l'importance de l'immeuble à réaliser.
- Le fonctionnement général de la circulation pour les nouvelles voies devra être tel que les débouchés dangereux seront interdits.
- L'accès aux voies publiques doit être entièrement sécurisé.

## Article UA 4 : Dessertes par les réseaux

### **Généralités**

- Tout aménagement ou construction devra être conforme au règlement d'assainissement en vigueur :

#### ***Règlement de la station d'épuration de Noyers-Bocage.***

#### ***Règlement du SPANC – Service public d'assainissement non collectif de Villers-Bocage Intercom***

- Le rejet de produits dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement est interdit dans le réseau d'eau pluviale et dans les réseaux d'assainissement ;
- Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ;
- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.
- A cette fin, la collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est imposée pour les constructions nouvelles et fortement préconisée pour les constructions existantes.

### ○ Alimentation en eau potable

- Le branchement est obligatoire.
- Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises. Si la capacité du réseau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

### ○ Assainissement

#### Eaux usées :

- Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction.
- Les effluents rejetés doivent être compatibles avec les capacités de la station d'épuration. Tout rejet d'eaux usées non domestiques devra faire l'objet d'une autorisation préalable, qui fixera les modalités de raccordement.

#### Eaux pluviales :

- La rétention des eaux pluviales à la parcelle est préconisée lorsque cela est possible.
- En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

- En cas d'absence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, des aménagements d'hydrauliques doux (de type noues ou dépressions végétalisées) devront être favorisés.
- Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.

○ **Réseaux divers**

Electricité et réseau de chaleur :

- Tout réseau d'électricité ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.
- Pour l'éclairage public, des dispositions devront être prises afin de limiter au maximum les consommations d'énergie et la pollution lumineuse.

Télécommunications et télévision (câbles et fibres) :

- Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

## Article UA 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

*Sans objet*

## Article UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions nouvelles devront être implantées à l'alignement de part et d'autre :
  - de la rue Notre Dame,
  - de la rue des écoles,
  - de la place de l'église.
- Dans les autres cas, les constructions principales nouvelles et les annexes devront être implantées :
  - soit à l'alignement des voies existantes ou à créer,
  - soit en retrait d'au moins 3,00 m de l'alignement des emprises des voies existantes ou à créer.
- Les constructions nouvelles et les extensions pourront être réalisées dans la continuité des façades des constructions implantées sur des fonds parcellaires voisins qui ne respecteraient pas les règles ci-dessus, de manière à créer une harmonie dans les implantations entre les constructions nouvelles et anciennes.

## Article UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions principales nouvelles et les annexes devront être implantées sur au moins une limite séparative.
- Les constructions nouvelles pourront toutefois être implantées en retrait de la limite séparative qui est au moins égale à la différence entre le point bas et le point haut de la construction divisée par 2, avec un minimum de 4m,
- Des reculs différents peuvent être autorisés en cas d'extension de bâtiments existants, dans le prolongement de la façade ou du pignon desdits bâtiments.

## Article UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

*Sans objet*

## Article UA 9 : Emprise au sol des constructions

*Sans objet*

## Article UA 10 : Hauteur maximale des constructions

- Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser 13,00 mètres entre le niveau naturel du sol avant travaux et tout point du faîtage.
- Les extensions admises devront respecter la hauteur de la construction qui leur sert de base.
- Les ouvrages techniques liés à la production d'énergie renouvelable sont décomptés du calcul de la hauteur maximale des constructions s'ils ne présentent aucune gêne sonore ou de danger pour les constructions alentours.

## Article UA 11 : Aspect extérieur

### Généralités :

- En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.
- 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 des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.
- Les matériaux destinés à être enduits (parpaings, etc. ...) doivent l'être.

- Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous autres dispositifs conformes au développement durable (récupération des eaux de pluie par exemple) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.
- Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.
- Les citernes ou les cuves de stockage de produits énergétiques doivent être enterrées.
- Le stockage aérien des eaux pluviales et potables devra être masqué.

### **- Toitures**

- La volumétrie et le matériau de couverture seront adaptés au site, et en concordance avec l'environnement immédiat.
- Les toitures en terrasse sont admises sous réserve qu'au moins un des alinéas suivants soit respecté :
  - constituer un élément architectural s'intégrant à un ensemble,
  - être végétalisées (arbres ou plantes, sur l'intégralité de la couverture ou non).
- Les ballons d'eau devront être placés sous toiture ou masqués et s'intégrer harmonieusement à la construction et à son environnement.
- Les toitures des constructions annexes ne devront jurer ni avec l'aspect de la construction principale ni avec les constructions mitoyennes et environnantes.
- Sont interdits pour les constructions à usage d'habitation :
  - l'ardoise modèle carrée posée en diagonales
  - les plaques de fibro-ciment ondulé
  - les matériaux métalliques non dissimulés.

### **- Clôtures :**

- Elles seront composées de haies vives d'essences régionales ou de tout autre dispositif à claire-voie.
- Les matériaux autres que la pierre ou la pierre recomposée devront être couverts d'un enduit.
- Sur rue :
  - elles devront être similaires aux clôtures des parcelles mitoyennes pour les matériaux utilisés et/ou la forme de la clôture.
  - elles pourront créer une transition harmonieuse entre deux clôtures différentes.
- Les clôtures devront intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres de façon harmonieuse.
- Sur l'espace public, les zones d'implantation de conteneurs à déchets devront être réfléchies pour limiter au maximum les déplacements liés à la collecte et au transport des déchets. Ces espaces devront être intégrés par des aménagements paysagers.
- Dans les espaces privés, les zones de stockage des déchets ou des conteneurs à déchets ne devront pas être visibles depuis les voies de communication.
- Dans l'habitat collectif, une réflexion sur l'ergonomie des espaces de stockage et de tri des déchets devra être menée pour faciliter les modalités de collecte et de tri des déchets.
- Sont interdits :
  - les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés,
  - les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit,
  - les grillages non doublés par une haie vive plantée sur la parcelle concernée par le permis de construire.
- Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec la construction principale édifée sur la parcelle et avec les clôtures avoisinantes.
- La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 m.
- Les clôtures par leur implantation et leur traitement ne devront pas gêner la visibilité des automobilistes et porter atteinte à la sécurité des piétons.
- Les haies mono-spécifiques de résineux ne sont pas souhaitables, elles devront présenter une variété d'essences afin de privilégier la diversité écologique.

## Article UA 12 : Obligations en matière de stationnement

Les aires de stationnement devront respecter les dispositions de la loi « pour l'égalité des droits et des chances, pour la participation et pour la citoyenneté des personnes handicapées » n°2005-102 du 11 février 2005

Lors de toute opération nouvelle de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être soumis aux dispositions de l'article L 332 7-1 du Code de l'Urbanisme.

### **DIMENSIONS DES PLACES :**

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Dégagement : au moins 5,50 m dans la mesure du possible techniquement

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

### **SURFACE DE STATIONNEMENT :**

- L'espace réservé au stationnement devra être limité.
- Dans la mesure du possible, et pour des aires de stationnement non utilisées de façon intensive, des revêtements perméables (dalle gazon, graviers...) seront privilégiés.
- Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.
- Pour les logements sociaux : au moins 1 place par logement.
- Pour les constructions nouvelles à usage de logement : 2 places de stationnement par logement minimum implantées sur l'espace privé.
- Pour les services, activités, bureaux, commerces, entrepôts et les équipements collectifs d'intérêt général : la surface réservée au stationnement devra correspondre aux besoins de l'activité et de la vocation du bâtiment construit.
- Pour les hôtels, résidences pour personnes âgées, centres de soins médicaux, centres de formation, centres d'hébergement : au maximum 1 place par lit.
- Des espaces de stationnement mutualisés (créer des poches de stationnement) doivent être créés sur l'espace public pour les visiteurs, ils seront intégrés par des aménagements paysagers.
- Dans les opérations denses de logements, des espaces de stationnement vélos seront prévus à hauteur d'au moins 0,50 m<sup>2</sup> par logement.

## Article UA 13 : Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

- Les espaces libres de constructions devront être traités de manière à permettre une absorption des eaux pluviales.
- Les plantations existantes de qualité doivent être entretenues et maintenues, les plantations nouvelles utiliseront obligatoirement des espèces adaptées au sol et aux conditions climatiques.
- Les espaces libres doivent être paysagers et plantés préférentiellement d'espèces adaptées au sol et aux conditions climatiques ; il en est de même pour les parcs publics et les aires de jeux.
- Les aires de stationnement pourront avantageusement s'intégrer à leur environnement par des aménagements paysagers (talus plantés, plantations d'accompagnement).
- Les haies mono-spécifiques de résineux ne sont pas souhaitables, elles devront présenter une variété d'essences afin de privilégier la diversité écologique.

## Article UA 14 : Le coefficient d'occupation du sol

*Sans objet*

# ZONE **UB**

## Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les abris de fortune, les dépôts de ferrailage, des véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets.
- Le stockage de matériaux et matériels, sauf conditions particulières.
- Les activités agricoles et constructions à usage agricole.
- Les activités industrielles.
- Les activités artisanales ou commerciales incompatibles avec la proximité de l'habitat.
- Les commerces d'une surface de plancher de plus de 1 000 m<sup>2</sup>.
- Les entrepôts d'une surface de plancher de plus de 1 000 m<sup>2</sup>.
- Les activités de camping et implantation d'habitations légères de loisirs et les mobiles-homes.
- Le stationnement isolé de caravanes sur tous les terrains.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les installations génératrices de bruits.
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils dépassent 100 m<sup>2</sup> de surface et 2 m de hauteur ou de profondeur.
- les sous-sols sont interdits sauf condition particulière précisée à l'article UB2

## Article UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les ouvrages et équipements publics d'intérêt général sont exemptés des règles énoncées aux articles 3 à 14 du règlement de la présente zone.
- Les activités artisanales ou commerciales lorsque les bâtiments nécessaires à leur exploitation sont compatibles avec la proximité de l'habitat et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances supplémentaires.
- Le stationnement isolé ou non des caravanes ou constructions légères et/ou mobiles devra être masqué depuis la rue.
- Les bâtiments et locaux dédiés aux activités du bâtiment et de la mécanique dans la limite de 50% de la SURFACE DE PLANCHER existante à la date d'approbation du présent dossier de PLU, sous réserve qu'ils ne soient pas de nature à augmenter les éventuelles nuisances qu'ils génèreraient.
- Le stockage de matériaux et matériels, sous réserve d'être couverts ou installés dans les bâtiments clos.
- Les sous-sols et soubassements des constructions ne sont admis que s'ils ne sont pas situés dans des zones présentant un caractère inondable par débordement de cours d'eau ou de remontée de nappe ou dans les zones fortement prédisposées aux zones humides (toutes ces zones sont fournies par la DREAL de Normandie) et ne présentent pas de risques irréversibles pour la sécurité des biens et des personnes.
- Dans les zones de débordement de cours d'eau fournies par la DREAL de Normandie, les constructions nouvelles et les extensions et aménagements des constructions existantes sont autorisées à condition :
  - de respecter une distance minimale de 10m par rapport aux berges des cours d'eau.
  - D'avoir un niveau plancher bas au dessus du niveau des plus hautes eaux connues majorées de 0,20m ou si ce niveau est inconnu à une côte supérieure d'au moins 1m à celle du terrain naturel

Au sens de l'article L.123-2 a) du code de l'urbanisme, un « périmètre de réflexion de 5 ans » est reporté sur les documents graphiques. Dans ce périmètre, et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global :

- sont interdites les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 50 m<sup>2</sup>,
- sont toutefois autorisés les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

## Article UB 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les voies nouvelles et les accès devront respecter les dispositions de la loi « pour l'égalité des droits et des chances, pour la participation et pour la citoyenneté des personnes handicapées » n°2005-102 du 11 février 2005.

### ○ Accès

#### Terrains enclavés :

Tout terrain enclavé ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée est inconstructible, sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante.

#### Desserte :

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par des voies dont les caractéristiques répondent à la destination et à l'importance du trafic généré par le projet.
- Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de collecte des déchets ménagers, ou dans le cas d'une impossibilité technique, un espace de dépôt intégré d'un point de vue architectural et paysager devra être prévu à l'entrée du terrain.

### ○ Voirie

- Le respect des normes d'accessibilité des voiries et des locaux admis est une obligation pour toute construction, aménagement ou installation même temporaire.
- Les voies en impasse devront être évitées au maximum ; toutefois dans le cas où il n'y aurait pas d'autre alternative pour desservir le terrain, ces impasses devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- L'autorisation sera refusée si le terrain n'est pas desservi par une voie publique ou privée répondant à la destination et à l'importance de l'immeuble à réaliser.
- Le fonctionnement général de la circulation pour les nouvelles voies devra être tel que les débouchés dangereux seront interdits.
- L'accès aux voies publiques doit être entièrement sécurisé.

## Article UB 4 : Dessertes par les réseaux

### **Généralités**

- Tout aménagement ou construction devra être conforme au règlement d'assainissement en vigueur :

#### **Règlement de la station d'épuration de Noyers-Bocage.**

#### **Règlement du SPANC – Service public d'assainissement non collectif de Villers-Bocage Intercom**

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les constructions devront être dotées de dispositifs d'assainissement autonome conformes à la réglementation en vigueur et aux dispositions édictées par le SPANC.
- Le rejet de produits dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement est interdit dans le réseau d'eau pluviale et dans les réseaux d'assainissement ;
- Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ;
- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.
- A cette fin, la collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est imposée pour les constructions nouvelles et fortement préconisée pour les constructions existantes.

○ **Alimentation en eau potable**

- Le branchement est obligatoire.
- Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises. Si la capacité du réseau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

○ **Assainissement**

Eaux usées :

- Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction.
- Les effluents rejetés doivent être compatibles avec les capacités de la station d'épuration. Tout rejet d'eaux usées non domestiques devra faire l'objet d'une autorisation préalable, qui fixera les modalités de raccordement.

Eaux pluviales :

- La rétention des eaux pluviales à la parcelle est préconisée lorsque cela est possible.
- En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales sans stagnation dans ce réseau.
- En cas d'absence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, des aménagements d'hydrauliques doux (de type noues ou dépressions végétalisées) devront être favorisés.
- Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.

○ **Réseaux divers**

Electricité et réseau de chaleur :

- Tout réseau d'électricité ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.
- Pour l'éclairage public, des dispositions devront être prises afin de limiter au maximum les consommations d'énergie et la pollution lumineuse (proposition de compléter en technologies nouvelles).

Télécommunications et télévision (câbles et fibres) :

- Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

## Article UB 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

## Article UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Le long de la rue des Lilas les constructions devront être implantées en retrait de 5m depuis l'alignement des emprises de la voie. Cette limite ne doit pas être dépassée ni dans un sens ni dans l'autre pour des raisons de cohérence de l'entrée de bourg.
- Dans les autres cas, les constructions principales nouvelles, les annexes devront être implantées :
  - soit à l'alignement des voies existantes ou à créer,
  - soit en retrait d'au moins 3,00 m de l'alignement des voies existantes ou à créer.
- Les constructions nouvelles et les extensions pourront être réalisées dans la continuité des façades des constructions implantées sur des fonds parcellaires voisins qui ne respecteraient pas les règles

ci-dessus, de manière à créer une harmonie dans les implantations entre les constructions nouvelles et anciennes.

## Article UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions principales nouvelles et les annexes devront être implantées :
  - soit sur au moins une limite séparative,
  - soit en retrait de la limite séparative qui est au moins égale à la différence entre le point bas et le point haut de la construction divisée par 2, avec un minimum de 4 m,
- Des reculs différents peuvent être autorisés en cas d'extension de bâtiments existants, dans le prolongement de la façade ou du pignon desdits bâtiments.
- Sont toutefois autorisées en limites séparatives les annexes d'une hauteur de 5,00 m maximum au faitage et 3,00 m à l'égout du toit, lorsque le mur est implanté en limite séparative. Dans le cas d'une toiture terrasse, la hauteur maximale est limitée à 3,50 m hors tout.
- Sont également autorisées sur les limites séparatives les constructions en adossement à un bâtiment ou à un mur existant contigu, sans en excéder ni la hauteur ni la longueur.
- Les extensions des constructions principales sont admises jusqu'en limite séparative.

## Article UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

*Sans objet*

## Article UB 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximum des constructions admises (construction principale, extensions, annexes, garage) est fixée à 60% de la surface du terrain.

Le périmètre de réflexion de 5ans défini sur les documents graphiques interdit les constructions nouvelles dont la surface est supérieure à 50 m<sup>2</sup>.

## Article UB 10 : Hauteur maximale des constructions

- Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser 10,00 mètres entre le niveau naturel du sol avant travaux et tout point du faitage.
- Les extensions admises devront respecter la hauteur de la construction qui leur sert de base.
- Les ouvrages techniques liés à la production d'énergie renouvelable sont décomptés du calcul de la hauteur maximale des constructions s'ils ne présentent aucune gêne sonore ou de danger pour les constructions alentours.

## Article UB 11 : Aspect extérieur

### Généralités :

- En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

- 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 des habitations, telles que garages, ateliers, ..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (parpaings, etc. ...) est strictement interdit.
- Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous autres dispositifs conformes au développement durable (récupération des eaux de pluie par exemple) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.
- Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.
- Les citernes ou les cuves de stockage de produits énergétiques doivent être enterrées.
- Le stockage aérien des eaux pluviales et potables devra être masqué.

### **- Toitures**

- La volumétrie et le matériau de couverture seront adaptés au site, et en concordance avec l'environnement immédiat.
- Les toitures en terrasse sont admises sous réserve qu'au moins un des alinéas suivants soit respecté :
  - constituer un élément architectural s'intégrant à un ensemble,
  - être végétalisées (arbres ou plantes, sur l'intégralité de la couverture ou non).
- Les ballons d'eau devront être placés sous toiture ou masqués et s'intégrer harmonieusement à la construction et à son environnement.
- Les toitures des constructions annexes ne devront jurer ni avec l'aspect de la construction principale ni avec les constructions mitoyennes et environnantes.
- Sont interdits pour les constructions à usage d'habitation :
  - l'ardoise modèle carrée posée en diagonales
  - les plaques de fibro-ciment ondulé
  - les matériaux métalliques non dissimulés.

### **- Clôtures :**

- Les matériaux autres que la pierre ou la pierre recomposée devront être couverts d'un enduit.
- Sur rue :
  - elles devront être similaires aux clôtures des parcelles mitoyennes pour les matériaux utilisés et/ou la forme de la clôture.
  - elles pourront créer une transition harmonieuse entre deux clôtures différentes.
- Les clôtures devront intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres de façon harmonieuse.
- Sur l'espace public, les zones d'implantation de conteneurs à déchets devront être réfléchies pour limiter au maximum les déplacements liés à la collecte et au transport des déchets. Ces espaces devront être intégrés par des aménagements paysagers.
- Dans les espaces privés, les zones de stockage des déchets ou des conteneurs à déchets ne devront pas être visibles depuis les voies de communication.
- Dans l'habitat collectif, une réflexion sur l'ergonomie des espaces de stockage et de tri des déchets devra être menée pour faciliter les modalités de collecte et de tri des déchets.
- Sont interdits :
  - les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés,
  - les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit,
  - les grillages non cachés par une haie vive.
- Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec la construction principale édifée sur la parcelle et avec les clôtures avoisinantes.
- Les clôtures par leur implantation et leur traitement ne devront pas gêner la visibilité des automobilistes et porter atteinte à la sécurité des piétons.
- La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 m.

- Les haies mono-spécifiques de résineux ne sont pas souhaitables, elles devront présenter une variété d'essences afin de privilégier la diversité écologique.

## Article UB 12 : Obligations en matière de stationnement

Les aires de stationnement devront respecter les dispositions de la loi « pour l'égalité des droits et des chances, pour la participation et pour la citoyenneté des personnes handicapées » n°2005-102 du 11 février 2005

Lors de toute opération nouvelle de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être soumis aux dispositions de l'article L 332 7-1 du Code de l'Urbanisme.

### DIMENSIONS DES PLACES :

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Dégagement : au moins 5,50 m dans la mesure du possible techniquement

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

### SURFACE DE STATIONNEMENT :

- L'espace réservé au stationnement devra être limité.
- Dans la mesure du possible, et pour des aires de stationnement non utilisées de façon intensive, des revêtements perméables (dalle gazon, graviers...) seront privilégiés.
- Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.
- Pour les logements sociaux : au moins 1 place par logement.
- Pour les constructions nouvelles à usage de logement : 2 places de stationnement par logement minimum implantées sur l'espace privé.
- Pour les services, activités, bureaux, commerces, entrepôts et les équipements collectifs d'intérêt général : la surface réservée au stationnement devra correspondre aux besoins de l'activité et de la vocation du bâtiment construit.
- Pour les hôtels, résidences pour personnes âgées, centres de soins médicaux, centres de formation, centres d'hébergement : au maximum 1 place par lit.
- Des espaces de stationnement mutualisés (créer des poches de stationnement) doivent être créés sur l'espace public pour les visiteurs, ils seront intégrés par des aménagements paysagers.
- Dans les opérations denses de logements, des espaces de stationnement vélos seront prévus à hauteur d'au moins 0,50 m<sup>2</sup> par logement.

## Article UB 13 : Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

- Les espaces libres de constructions devront être traités de manière à permettre une absorption des eaux pluviales.
- Les plantations existantes de qualité doivent être entretenues et maintenues, les plantations nouvelles utiliseront obligatoirement des espèces adaptées au sol et aux conditions climatiques.
- Les espaces libres doivent être paysagers et plantés préférentiellement d'espèces adaptées au sol et aux conditions climatiques ; il en est de même pour les parcs publics et les aires de jeux.
- Les aires de stationnement pourront avantageusement s'intégrer à leur environnement par des aménagements paysagers (talus plantés, plantations d'accompagnement).
- Les haies mono-spécifiques de résineux ne sont pas souhaitables, elles devront présenter une variété d'essences afin de privilégier la diversité écologique.

**Article UB 14 : Le coefficient d'occupation du sol**

*Sans objet.*

**ZONE UE**



## Article UE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans tous types de constructions, les sous-sols sont interdits sauf condition particulière précisée à l'article UE2

### En matière d'habitat :

- les constructions à usage d'habitation sauf conditions particulières.

### En matière d'activités :

- les constructions destinées à l'accueil d'activités commerciales, artisanales, de bureaux, et d'industries ou agricoles, le stockage de matériaux ou de produits industriels ou agricoles, sauf conditions particulières.
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

### En matière d'équipements ou de loisirs :

- les stands et champs de tir.
- les installations et pistes de sports mécaniques.
- les installations pouvant apporter des nuisances sonores, atmosphériques ou visuelles pour le voisinage.
- - Les hôtels
- - Les campings, caravanings et le stationnement de caravanes

### En matière d'installations et de travaux divers :

- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.
- le stockage de véhicules usagés, de ferraille et matériaux de démolition ou de récupération.
- les carrières et extraction de matériaux.

## Article UE 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- - Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées à l'hébergement des personnes dont la présence permanente ou saisonnière est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des locaux sont autorisées.
- - La reconstruction d'aspect et de surface de plancher identique des constructions détruites après sinistre, dégradations notoires ou démolies pour des raisons d'insalubrité pourra s'exempter des règles définies aux articles UE 5 à UE14.
- - Les services liés au tourisme et au développement des activités touristiques afférentes.
- - - Les sous-sols et soubassements des constructions ne sont admis que s'ils ne sont pas situés dans des zones présentant un caractère inondable par débordement de cours d'eau ou de remontée de nappe ou dans les zones fortement prédisposées aux zones humides (toutes ces zones sont reportées dans les annexes informatives) et ne présentent pas de risques irréversibles pour la sécurité des biens et des personnes.

## Article UE 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Les voies nouvelles et les accès devront respecter les dispositions de la loi « pour l'égalité des droits et des chances, pour la participation et pour la citoyenneté des personnes handicapées » n°2005-102 du 11 février 2005.

- 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 fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil qui permet à un propriétaire d'obtenir des accès adaptés à l'utilisation de son terrain.

- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères..., et de façon plus générale respecter les dispositions de l'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme.
- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale, et celle des usagers des accès, et avoir une largeur minimale de 3,50 m.
- Des voies douces (cheminements piétonniers et pistes cyclables) pourront être aménagées.
- Pour l'éclairage public, des dispositions devront être prises afin de limiter au maximum les consommations d'énergie et la pollution lumineuse.

## Article UE 4 : Dessertes par les réseaux

### Généralités

- Tout aménagement ou construction devra être conforme au règlement d'assainissement en vigueur :

**Règlement de la station d'épuration de Noyers-Bocage.**

**Règlement du SPANC – Service public d'assainissement non collectif de Villers-Bocage Intercom**

- Le rejet de produits dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement est interdit dans le réseau d'eau pluviale et dans les réseaux d'assainissement ;
- Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ;
- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.
- A cette fin, la collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est imposée pour les constructions nouvelles et fortement préconisée pour les constructions existantes.

#### ○ Alimentation en eau potable

- Le branchement est obligatoire.
- Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises. Si la capacité du réseau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

#### ○ Assainissement

##### Eaux usées :

- Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction.
- Les effluents rejetés doivent être compatibles avec les capacités de la station d'épuration. Tout rejet d'eaux usées non domestiques devra faire l'objet d'une autorisation préalable, qui fixera les modalités de raccordement.

##### Eaux pluviales :

- La rétention des eaux pluviales à la parcelle est préconisée lorsque cela est possible.
- En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- En cas d'absence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, des aménagements d'hydrauliques doux (de type noues ou dépressions végétalisées) devront être favorisés.
- Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.

#### ○ Réseaux divers

##### Electricité et réseau de chaleur :

- Tout réseau d'électricité ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.
- Pour l'éclairage public, des dispositions devront être prises afin de limiter au maximum les consommations d'énergie et la pollution lumineuse.

## Télécommunications et télévision (câbles et fibres) :

- Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

## **Article UE 5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet.

## **Article UE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions devront être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes ou à créer,
- soit en retrait d'au moins 5,00 m de l'alignement des voies existantes ou à créer.

## **Article UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions nouvelles pourront être implantées sur au moins une limite séparative ou en retrait d'au moins 5 m des limites séparatives.

## **Article UE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

## **Article UE 9 : Emprise au sol des constructions**

Sans objet.

## Article UE 10 : Hauteur maximale des constructions

Les constructions à usage d'habitation admises devront respecter les règles de l'article UB10 du présent règlement.

## Article UE 11 : Aspect extérieur

- Le traitement extérieur des constructions et leur intégration dans l'environnement doivent être particulièrement étudiés compte-tenu :
  - de la vocation d'intérêt général de la centralité urbaine des équipements ;
  - de la morphologie urbaine des quartiers environnants ;
  - de la situation du site, notamment en matière d'espaces verts remarquables.
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, les extensions, les annexes, les garages et les abris de jardins qui seront admis devront respecter les dispositions de l'article UB 11 du présent règlement.
- Les citernes ou les cuves de stockage de produits énergétiques doivent être enterrées.
- Sont interdits pour les constructions à usage d'habitation :
  - l'ardoise modèle carrée posée en diagonales
  - les plaques de fibro-ciment ondulé
  - les matériaux métalliques non dissimulés.

## Article UE 12 : Obligations en matière de stationnement

- Les aires de stationnement devront respecter les dispositions de la loi « pour l'égalité des droits et des chances, pour la participation et pour la citoyenneté des personnes handicapées » n°2005-102 du 11 février 2005.
- Lors de toute opération nouvelle de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.
- En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être soumis aux dispositions de l'article L 332 7-1 du Code de l'Urbanisme.

### **DIMENSIONS DES PLACES :**

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Dégagement : 6,00 m

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

### **TRAITEMENT DES PLACES DE STATIONNEMENT :**

Des revêtements perméables (dalle gazon, graviers...) seront privilégiés

#### **SURFACE DE STATIONNEMENT :**

- Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.
- Pour les autres constructions à usage d'habitation admises : au moins de 2 places par logement
- Pour les constructions à usage d'équipement collectif d'intérêt général : une surface et un nombre de places de stationnement équivalent au fonctionnement et à l'accueil du public devront être prévus.

### **Article UE 13 : Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations**

#### **Généralités :**

- Les constructions autorisées seront préférentiellement implantées de manière à respecter la localisation et l'expansion des plus beaux sujets plantés existants.
- Les transformateurs électriques, les constructions à usage d'activités, de stockage de matériaux à ciel ouvert, les points propreté (emplacement des conteneurs collectifs de collecte des déchets) les ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant) formant un écran.

#### **Obligation de planter :**

- Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé.
- Les plantations existantes de qualité seront préférentiellement entretenues et maintenues, les plantations nouvelles seront avantagusement choisies parmi des essences locales.

### **Article UE 14 : Le coefficient d'occupation du sol**

*Sans objet.*



**ZONES UH**

## Article UH 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les abris de fortune, les dépôts de ferrailage, des véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets.
- Les activités industrielles.
- Les activités artisanales ou commerciales incompatibles avec la proximité de l'habitat.
- Les commerces et les entrepôts.
- Le stationnement isolé de caravanes ou de mobil-homes sur tous les terrains.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les installations génératrices de bruits.
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils dépassent 100 m<sup>2</sup> de surface et 2 m de hauteur ou de profondeur.
- les sous-sols sont interdits sauf condition particulière précisée à l'article UH2

## Article UH 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

### RAPPELS :

- les installations et travaux divers qui peuvent être autorisés sont soumis à autorisation préalable prévue aux articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés conformément à l'article L 311.1 du code forestier ;
- L'édification de clôture est soumise à déclaration ;

### SONT ADMIS SOUS RESERVE

- d'une bonne intégration dans l'environnement ;
  - du respect du caractère de la zone sans modifications topographiques des lieux qui s'opposeraient à l'écoulement des eaux ;
  - de ne pas porter atteinte au milieu environnant ;
  - de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes.
- 
- Les ouvrages et équipements publics d'intérêt général sont exemptés des règles énoncées aux articles 3 à 14 du règlement de la présente zone.
  - L'extension mesurée des constructions principales existantes avant approbation du présent dossier de PLU sous réserve :
    - que la surface de plancher de l'extension soit inférieure ou égale à 30 % de la surface de plancher du logement ou de la construction existant à la date d'approbation du présent dossier de PLU,
    - qu'il n'y ait qu'une seule extension du logement ou de la construction existant à la date d'approbation du présent dossier de PLU sur une période de 10 ans.
  - le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du présent dossier de PLU sous réserve que cela n'entraîne pas de désagrément(s) pour le voisinage, l'environnement et les paysages.
  - Les sous-sols et soubassements des constructions ne sont admis que s'ils ne sont pas situés dans des zones présentant un caractère inondable par débordement de cours d'eau ou de remontée de nappe ou dans les zones fortement prédisposées aux zones humides (toutes ces zones sont reportées dans les annexes informatives) et ne présentent pas de risques irréversibles pour la sécurité des biens et des personnes.
  - Le stationnement isolé ou non des caravanes, bateaux ou constructions légères et/ou mobiles devra être masqué depuis la rue, hors activités de loisirs.
  - Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau, électricité, transports en commun...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.

## Article UH 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Tout terrain doit être desservi par une voie en bon état de viabilité et dont les caractéristiques doivent correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie.
- Cette desserte est faite soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin (servitude de passage établie par acte authentique en application de l'article 682 du Code Civil).
- Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent.
- Les voies en impasse doivent être évitées au maximum, toutefois dans le cas où il n'y aurait pas d'autre alternative, ces impasses pourront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

## Article UH 4 : Dessertes par les réseaux

### o Alimentation en eau potable

- Le branchement est obligatoire.
- Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises. Si la capacité du réseau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

### o Assainissement

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les constructions devront être dotées de dispositifs d'assainissement autonome conformes à la réglementation en vigueur, ainsi qu'aux dispositions édictées par le règlement d'assainissement de Villers-Bocage Intercom.
- Le rejet de produits dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement est interdit dans le réseau d'eau pluviale et dans les réseaux d'assainissement ;
- Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ;
- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.
- A cette fin, la collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est imposée pour les constructions nouvelles et fortement préconisée pour les constructions existantes.

### Eaux usées :

Tout rejet d'eaux usées non domestiques devra faire l'objet d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.

### Eaux pluviales :

- La rétention des eaux pluviales à la parcelle est préconisée lorsque cela est possible.
- En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- En cas d'absence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, des aménagements d'hydrauliques doux (de type noues ou dépressions végétalisées) devront être favorisés.
- Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.

## Article UH 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

La taille minimale d'une parcelle constructible est conditionnée à la possibilité de pouvoir y réaliser un assainissement individuel conforme aux dispositions du SPANC.

- pour des raisons de réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel,
- et conformément aux dispositions du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif - cf. annexes du présent règlement du PLU).

## **Article UH 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les constructions nouvelles et les extensions admises pourront être implantées par rapport aux voies existantes ou à créer :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait d'au moins 3 m de l'alignement

## **Article UH 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions nouvelles et les extensions admises pourront être implantées :

- soit à l'alignement des limites séparatives,
- soit en retrait d'au moins 3 m des limites séparatives.

## **Article UH 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet

## **Article UH 9 : Emprise au sol des constructions**

Les constructions principales nouvelles à usage d'habitation ne devront pas dépasser de 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol y compris les bâtiments annexes, garages, vérandas et 25 % de la surface de la parcelle.

## **Article UH 10 : Hauteur maximale des constructions**

- Les extensions des constructions principales nouvelles admises ne devront pas dépasser la hauteur maximale de la construction principale existante, même si elle dépasse celle définie à l'alinéa précédent.
- Dans le cas d'un terrain en pente, c'est le point médian de la distance entre les deux façades opposées dans le sens de la pente qui servira de point de calcul de la hauteur.
- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 11 m au faîtage comptés entre le niveau naturel du sol avant travaux et tout point du faîtage.

- Les extensions des constructions principales nouvelles admises ne devront pas dépasser la hauteur maximale de la construction principale existante, même si elle dépasse celle définie à l'alinéa précédent.
- Dans le cas d'un terrain en pente, c'est le point médian de la distance entre les deux façades opposées dans le sens de la pente qui servira de point de calcul de la hauteur.

## Article UH 11 : Aspect extérieur

Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé 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 créer ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-21 du code de l'urbanisme).

## Article UH 12 : Obligations en matière de stationnement

Des revêtements perméables et drainants (dalle gazon, graviers...) seront privilégiés de manière à favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Les accès aux places de stationnement pourront avoir un traitement différent.

## Article UH 13 : Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

- Les plantations existantes de qualité doivent être entretenues et maintenues, les plantations nouvelles utiliseront obligatoirement des essences locales.
- Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé.
- Les transformateurs électriques, ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant) d'essence locale et formant un écran.

## Article UH 14 : Le coefficient d'occupation du sol

*Sans objet*



## Titre III :

# REGLES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER



# ZONES 2AU

# Zones **2AU**

## Article 2AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les abris de fortune, les dépôts de ferrailage, des véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets.
- Le stockage de matériaux et matériels, sauf conditions particulières.
- Les activités agricoles et constructions à usage agricole.
- Les activités industrielles.
- Les activités artisanales ou commerciales incompatibles avec la proximité de l'habitat.
- Les activités de camping et implantation d'habitations légères de loisirs et les mobiles-homes.
- Le stationnement isolé de caravanes et de bateaux sur tous les terrains.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les installations génératrices de bruits.
- Les commerces ou les entrepôts d'une surface de plancher de plus de 1 000 m<sup>2</sup>.

## Article 2AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

**Ces zones ne seront ouvertes à l'urbanisation qu'après procédure de modification du PLU.**

- Les ouvrages et équipements publics d'intérêt général sont exemptés des règles énoncées aux articles 3 à 14 du règlement de la présente zone.
- Les activités soumises à la législation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, lorsque les bâtiments nécessaires à leur exploitation sont compatibles avec la proximité de l'habitat humain et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celle-ci.

## Article 2AU 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

*Sans objet*

## Article 2AU 4 : Dessertes par les réseaux

*Sans objet*

## Article 2AU 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

*Sans objet*

## **Article 2AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les constructions devront être implantées :
  - soit à l'alignement des voies existantes ou à créer,
  - soit en retrait d'au moins 2,00 m de l'alignement des voies existantes ou à créer.
- Les annexes et les abris de jardin sont exemptés de ces règles.

## **Article 2AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions devront être implantées :
  - soit à l'alignement des limites séparatives,
  - soit en retrait d'au moins 2,50 m des limites séparatives.

## **Article 2AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

*Sans objet*

## **Article 2AU 9 : Emprise au sol des constructions**

*Sans objet*

## **Article 2AU 10 : Hauteur maximale des constructions**

*Sans objet*

## **Article 2AU 11 : Aspect extérieur**

*Sans objet*

## **Article 2AU 12 : Obligations en matière de stationnement**

*Sans objet*

## Article 2AU 13 : Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

Sans objet

## Article 2AU 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

**Z O N E 1 A U x**

## Article 1AUx 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage d'habitation, sauf conditions particulières.
- Les activités agricoles et les constructions à usage agricole.
- Les centres d'hébergement, sauf conditions particulières.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Le stockage et les dépôts de véhicules ou de matériaux inertes qui ne sont pas utilisés dans un procédé industriel ou de production.
- Le stationnement des caravanes, le camping, l'implantation d'habitations légères de loisirs et de type mobil-home autres que pour exposition et surface de vente.
- Les activités industrielles nuisantes.
- les sous-sols sont interdits sauf condition particulière précisée à l'article 1AUx2

## Article 1AUx 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les ouvrages et équipements publics d'intérêt général sont exemptés des règles énoncées aux articles 3 à 14 du règlement de la présente zone.
- Les constructions à usage d'habitation qui sont liées à l'entretien, au gardiennage, à la sécurité ou au fonctionnement des installations et activités sont admises.
- Les centres d'hébergement pour les personnes dont la présence est liée à la fonction de l'entreprise ou de l'ensemble de constructions (type séminaires, centre de formation...).
- Les sous-sols et soubassements des constructions ne sont admis que s'ils ne sont pas situés dans des zones présentant un caractère inondable par débordement de cours d'eau ou de remontée de nappe (ces zones sont reportées dans les annexes informatives) et ne présentent pas de risques irréversibles pour la sécurité des biens et des personnes.

## Article 1AUx 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les voies nouvelles et les accès devront respecter les dispositions de la loi « pour l'égalité des droits et des chances, pour la participation et pour la citoyenneté des personnes handicapées » n°2005-102 du 11 février 2005.

### ○ Accès

#### Terrains enclavés :

- Tout terrain enclavé ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée est inconstructible, sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante.
- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par des voies dont les caractéristiques répondent à la destination et à l'importance du trafic généré par le projet (notamment la circulation des poids lourds liée à l'approvisionnement en marchandises et à la collecte des déchets produits des entreprises).
- Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

### ○ Voirie

- Les voies nouvelles publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic. Elles doivent avoir au minimum une plateforme de 8,00 mètres et une chaussée de 5,00 mètres.
- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation aisée des engins de lutte contre l'incendie.

- Les voies en impasse devront être évitées au maximum, toutefois dans le cas où il n'y aurait pas d'autre alternative pour desservir le terrain, ces impasses pourront être aménagées dans leur partie terminale et elles devront permettre à tout véhicule de faire demi-tour aisément.

## Article 1AUx 4 : Dessertes par les réseaux

### Généralités

- Tout aménagement ou construction devra être conforme au règlement d'assainissement en vigueur :

#### **Règlement du SPANC – Service public d'assainissement non collectif de Villers-Bocage Intercom**

- Le rejet de produits dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement est interdit dans le réseau d'eau pluviale et dans les réseaux d'assainissement ;
- Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ;
- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.
- A cette fin, la collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est imposée pour les constructions nouvelles et fortement préconisée pour les constructions existantes.

#### ○ Alimentation en eau potable

- Le branchement est obligatoire.
- Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises. Si la capacité du réseau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

#### ○ Assainissement

##### Eaux usées :

- la zone n'est pas desservie par le réseau d'assainissement collectif. Les aménagements obligatoires pour la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome devront être à la charge du pétitionnaire.
- Tout rejet d'eaux usées non domestiques devra faire l'objet d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.

##### Eaux pluviales :

- La rétention des eaux pluviales à la parcelle est préconisée lorsque cela est possible.
- En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- En cas d'absence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, des aménagements d'hydrauliques doux (de type noues ou dépressions végétalisées) devront être favorisés.
- Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.

#### ○ Réseaux divers

##### Electricité et réseau de chaleur :

Tout réseau d'électricité ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

##### Télécommunications et télévision (câbles et fibres) :

- Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

## **Article 1AUx 5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

*Sans objet*

## **Article 1AUx 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les constructions devront être implantées en retrait d'au moins 5,00 m de l'alignement des voies existantes ou à créer.

## **Article 1AUx 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions nouvelles pourront être implantées sur au moins une limite séparative ou en retrait d'au moins 3,00 m des limites séparatives.

## **Article 1AUx 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions nouvelles accolées aux constructions existantes sont autorisées.

## **Article 1AUx 9 : Emprise au sol des constructions**

*Sans objet.*

## **Article 1AUx 10 : Hauteur maximale des constructions**

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation autorisées ne devront pas dépasser 12,00 mètres entre le niveau naturel du sol avant travaux et tout point du faîtage. Voir la définition dans l'article 15 des dispositions générales et dans les annexes du présent règlement du PLU.

- Les autres constructions nouvelles autorisées ne devront pas dépasser 15 mètres entre le niveau naturel du sol avant travaux et tout point du faîtage. Voir la définition dans l'article 15 des dispositions générales et dans les annexes du présent règlement du PLU.

## Article 1AUx 11 : Aspect extérieur

Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-21 du code de l'urbanisme).

- Les citernes et les cuves de stockage de produits énergétiques doivent être enterrées.

### Aspect des bâtiments

- Les constructions doivent présenter autant que possible une simplicité de volume, une unité de structures et de matériaux allant dans le sens d'une bonne économie générale et d'une bonne intégration dans le paysage.

- Les façades doivent présenter une unité architecturale sur toutes les faces des bâtiments.

- Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage.

### Clôtures

- Les clôtures en limites séparatives doivent être constituées de haies vives, et pourront être doublées d'un grillage plastifié vert tendu sur poteaux métalliques ou en bois ou en matériaux composites. Les poteaux en béton sont interdits. Elles 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.

- Toutefois, les clôtures pleines peuvent être autorisées exceptionnellement lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.

- L'utilisation de panneaux béton sera interdite en façade ainsi que les murs en parpaings non revêtus d'un enduit.

- Les abords des aires de stockages à l'air libre, des citernes et d'autres éléments disgracieux visibles depuis les voies devront être protégés par une haie vive.

## Article 1AUx 12 : Obligations en matière de stationnement

Les aires de stationnement devront respecter les dispositions de la loi « pour l'égalité des droits et des chances, pour la participation et pour la citoyenneté des personnes handicapées » n°2005-102 du 11 février 2005

- Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.

- Les besoins en places de stationnement devront correspondre aux différents types d'activités autorisés.

- Lors de leur réalisation en bordure de voie, ou visible depuis des voies proches et / ou adjacentes, les aires de stationnement tels que les parcs de stationnement ou les parkings devront être masqués par un écran végétal composé d'essences locales.

- Les aires et parcs de stationnement ou les parkings devront se conformer aux règles en vigueur en termes de nombre de places, d'organisation des circulations, de sécurité et de paysagement.

- En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être soumis aux dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

- L'organisation de la circulation, des espaces de stationnement et des aires de chargement / déchargement devra être étudiée afin que dans la mesure du possible les distances parcourues soient les plus courtes (optimisation des déplacements) tout en offrant une sécurité maximale.

### **DIMENSIONS DES PLACES :**

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Dégagement : 5,50 m

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

### **TRAITEMENT DES PLACES DE STATIONNEMENT :**

Des revêtements perméables (dalle gazon, graviers...) seront privilégiés.

### **SURFACE DE STATIONNEMENT :**

Pour les constructions à usage de logement admises : au moins 2 places par logement.

## **Article 1AUx 13 : Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations**

- Au moins 10 % de la surface du projet d'ensemble devront être traités en espace vert paysagé et planté hors stationnement : les espaces voués à l'hydraulique douce, collecte et absorption diffuse des eaux de pluies par des noues et des dépressions végétalisées, dans la mesure où ils sont traités d'un point de vue paysagé, peuvent entrer dans ce pourcentage.
- Les espaces libres doivent être paysagers et plantés d'essences de préférence locales.
- Les plantations existantes de qualité doivent être entretenues et maintenues.
- Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé.
- Les transformateurs électriques, les espaces de stockage des déchets, les ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant) formant un écran.

## **Article 1AUx 14 : Le coefficient d'occupation du sol**

*Sans objet*

**REGLEMENT**

**ZONE 2AUx**

## Article 2AUx 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage d'habitation, sauf conditions particulières.
- Les activités agricoles et les constructions à usage agricole.
- Les centres d'hébergement, sauf conditions particulières.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Le stockage et les dépôts de véhicules ou de matériaux inertes qui ne sont pas utilisés dans un procédé industriel ou de production.
- Le stationnement des caravanes, le camping, l'implantation d'habitations légères de loisirs et de type mobil-home autres que pour exposition et surface de vente.
- Les activités industrielles nuisantes.

## Article 2AUx 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

**Ces zones ne seront ouvertes à l'urbanisation qu'après procédure de modification du PLU.**

- Les ouvrages et équipements publics d'intérêt général sont exemptés des règles énoncées aux articles 3 à 14 du règlement de la présente zone.
- Les constructions à usage d'habitation qui sont liées à l'entretien, au gardiennage, à la sécurité ou au fonctionnement des installations et activités sont admises.
- Les centres d'hébergement pour les personnes dont la présence est liée à la fonction de l'entreprise ou de l'ensemble de constructions (type séminaires, centre de formation...).

## Article 2AUx 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

*Sans objet*

## Article 2AUx 4 : Dessertes par les réseaux

*Sans objet*

## Article 2AUx 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

*Sans objet*

## Article 2AUx 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions devront être implantées en retrait d'au moins 5,00 m de l'alignement des voies existantes ou à créer.
- Un recul d'au moins 100,00 m est exigé par rapport à l'axe de l'A84 pour toutes les constructions nouvelles, quel que soit leur emprise bâtie.

## **Article 2AUx 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions nouvelles pourront être implantées sur au moins une limite séparative ou en retrait d'au moins 3,00 m des limites séparatives.

## **Article 2AUx 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

*Sans objet*

## **Article 2AUx 9 : Emprise au sol des constructions**

*Sans objet*

## **Article 2AUx 10 : Hauteur maximale des constructions**

*Sans objet*

## **Article 2AUx 11 : Aspect extérieur**

*Sans objet*

## **Article 2AUx 12 : Obligations en matière de stationnement**

*Sans objet*

## **Article 2AUx 13 : Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations**

*Sans objet*

## **Article 2AUx 14 : Le coefficient d'occupation du sol**

*Sans objet*

**REGLEMENT**

## Titre IV :

# REGLES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



**ZONE N**



## Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Toutes les constructions nouvelles, les aménagements et les occupations des sols sauf conditions particulières.

## Article N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

### RAPPELS :

- les installations et travaux divers qui peuvent être autorisés sont soumis à autorisation préalable prévue aux articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés conformément à l'article L 311.1 du code forestier ;
- L'édification de clôture est soumise à déclaration ;

### SONT ADMIS SOUS RESERVE

- d'une bonne intégration dans l'environnement ;
  - du respect du caractère de la zone sans modifications topographiques des lieux qui s'opposeraient à l'écoulement des eaux ;
  - de ne pas porter atteinte au milieu environnant ;
  - de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes.
  - La reconstruction à l'identique en cas de sinistre est autorisée.
- Les ouvrages et équipements publics d'intérêt général sont exemptés des règles énoncées aux articles 3 à 14 du règlement de la présente zone.
- L'extension mesurée des constructions principales existantes avant approbation du présent dossier de PLU sous réserve :
- que la surface de plancher de l'extension soit inférieure ou égale à 30 % de la surface de plancher du logement ou de la construction existant à la date d'approbation du présent dossier de PLU,
  - qu'il n'y ait qu'une seule extension du logement ou de la construction existant à la date d'approbation du présent dossier de PLU sur une période de 10 ans.
- Les aménagements et constructions qui n'ont aucun caractère irréversible pour l'environnement et qui sont liés à un programme, une action ou un projet de mise en valeur et d'utilisation de l'espace naturel comme des jardins ouvriers ou partagés hors des périmètres de protection.

### Article N 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Tout terrain qui accueillera une construction doit être desservi par une voie en bon état de viabilité et dont les caractéristiques doivent correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie.
- La desserte d'un terrain qui accueillera une construction est faite soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (servitude de passage établie par acte authentique en application de l'article 682 du Code Civil).
- Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent.
- Les voies en impasse doivent être évitées au maximum, toutefois dans le cas où il n'y aurait pas d'autre alternative, ces impasses pourront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

### Article N 4 : Dessertes par les réseaux

Cette zone ne comporte pas, ou très peu, de réseaux publics et n'est pas destinée à en comporter plus.

#### 1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

#### 2. Assainissement

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les constructions devront être dotées de dispositifs d'assainissement autonome conformes à la réglementation en vigueur et aux dispositions édictées par le SPANC.
  - Le rejet de produits dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement est interdit dans le réseau d'eau pluviale et dans les réseaux d'assainissement ;
  - Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ;
  - Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.
  - A cette fin, la collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est imposée pour les constructions nouvelles et fortement préconisée pour les constructions existantes.
- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.
- En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
  - En cas d'absence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, des aménagements d'hydrauliques doux (de type noues ou dépressions végétalisées) devront être favorisés.
  - Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.

#### 3. Réseaux divers

##### Electricité et réseau de chaleur :

Le cas échéant, tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

##### Télécommunications et télévision (câble) :

Le cas échéant, tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

#### **Article N 5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

*Sans objet*

#### **Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

*Sans objet*

#### **Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

*Sans objet*

#### **Article N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

*Sans objet*

#### **Article N 9 : Emprise au sol des constructions**

*Sans objet*

#### **Article N 10 : Hauteur maximale des constructions**

*Sans objet*

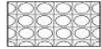
#### **Article N 11 : Aspect extérieur**

Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé 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 créer ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-21 du code de l'urbanisme).

## Article N 12 : Obligations en matière de stationnement

Les aires de stationnement devront être traitées par des revêtements perméables (dalles gazon, graviers...).

## Article N 13 : Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

- Les plantations et les traitements paysagers réalisés devront impérativement être composés de végétaux : en aucune manière, des imitations de ces végétaux (plastique, ciment, béton, etc.) ne seront admis.
- Les essences locales utilisées, plantées et prescrites dans le présent article devront tendre vers une prise en compte de la biodiversité. Elles sont reportées à la Règle 17 des dispositions générales du présent règlement.
- Les plantations existantes de qualité doivent être entretenues et maintenues, les plantations nouvelles utiliseront obligatoirement des essences préférentiellement locales.
- Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé.
- Les transformateurs électriques, ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie végétale masquant les citernes aériennes.
- Les terrains indiqués aux documents graphiques par une légende Espaces Boisés Classés  sont des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

## Article N 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.



Titre V :

**REGLES APPLICABLES AUX  
ZONES AGRICOLES**



# ZONES **A**

## Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Toutes les constructions neuves sauf conditions particulières.
- Les affouillements et exhaussements de sols.

## Article A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

### RAPPELS :

- les installations et travaux divers qui peuvent être autorisés sont soumis à autorisation préalable prévue aux articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés conformément à l'article L 311.1 du code forestier ;
- L'édification de clôture est soumise à déclaration ;

### SONT ADMIS SOUS RESERVE :

- D'une bonne intégration dans l'environnement, et notamment du respect du caractère de la zone sans modifications topographiques des lieux qui s'opposeraient à l'écoulement des eaux,
  - De n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes,
  - De n'entraîner aucune augmentation significative de la circulation sur les voies en zone agricole ou dans d'autres zones réglementaires de la commune.
- Les ouvrages et équipements publics d'intérêt général sont exemptés des règles énoncées aux articles 3 à 14 du règlement de la présente zone.
  - Les habitations directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
  - Les ouvrages d'infrastructure à vocation de services publics sous réserve de ne pas mettre en péril les activités agricoles.
  - Les constructions directement liées et nécessaires aux exploitations agricoles.
  - Les constructions nouvelles ou leur extension devront démontrer, par leur implantation, leur traitement architectural, le traitement de leurs façades et pignons, leur organisation, le traitement des espaces extérieurs, les plantations envisagées que leur impact sur le paysage agricole est réduit par rapport à une absence de réflexion lors du dépôt de toute demande, autorisation ou déclaration auprès de la municipalité.
  - Les bâtiments agricoles repérés au titre de l'article R 123-12 du Code de l'urbanisme, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent être réaménagés ou faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole

### DANS LES ZONES DE RISQUE LIE AU TRANSPORT DE MATIERE DANGEREUSE

Les zones A sont soumises à la prise en compte de ces risques, reportés dans le plan des servitudes d'utilité publique.

3 types de zones sont définis et reportés sur les documents graphiques :

- la zone de dangers très graves pour la vie humaine correspondant aux effets létaux significatifs,

Dans cette zone, les constructions et les extensions d'immeubles de grandes hauteur et d'établissements recevant du public (plus de cent personnes) sont interdites

- la zone de dangers graves pour la vie humaine correspondant aux premiers effets létaux.

Dans cette zone, les constructions et les extensions d'immeubles de grandes hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la première à la troisième catégorie

- la zone de dangers significatifs pour la vie humaine correspondant aux effets irréversibles.

Dans cette zone, le porteur du projet doit être informé du risque afin qu'il analyse les éventuels impacts sur la canalisation.

## Article A 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les voies nouvelles, et accès devront respecter les dispositions de la loi « pour l'égalité des droits et des chances, pour la participation et pour la citoyenneté des personnes handicapées » n°2005-102 du 11 février 2005.

### ➤ Terrains enclavés :

Tout terrain enclavé ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée est inconstructible, sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante.

### ➤ Desserte :

- Tout terrain doit être desservi dans des conditions répondant à l'importance ou la destination du projet. Les caractéristiques des voies doivent permettre de répondre à l'importance du trafic.
- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation aisée des engins de lutte contre l'incendie.

### ➤ Voirie :

- Les voies nouvelles publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic.
- Les voies en impasse devront être évitées au maximum, toutefois dans le cas où il n'y aurait pas d'autre alternative, ces impasses pourront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

## Article A 4 : Dessertes par les réseaux

Cette zone ne comporte pas, ou très peu, de réseaux publics et n'est pas destinée à en comporter plus.

### ○ Alimentation en eau potable

- Le branchement est obligatoire.
- Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises. Si la capacité du réseau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

### ○ Assainissement

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les constructions devront être dotées de dispositifs d'assainissement autonome conformes à la réglementation en vigueur et aux dispositions édictées par le SPANC.
- Le rejet de produits dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement est interdit dans le réseau d'eau pluviale et dans les réseaux d'assainissement ;
- Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ;
- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.
- A cette fin, la collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est imposée pour les constructions nouvelles et fortement préconisée pour les constructions existantes.

### Eaux usées :

Les effluents rejetés doivent être compatibles avec les capacités de la station d'épuration. Tout rejet d'eaux usées non domestiques devra faire l'objet d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.

### Eaux pluviales :

- La rétention des eaux pluviales à la parcelle est préconisée lorsque cela est possible.
- En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- En cas d'absence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, des aménagements d'hydrauliques doux (de type noues ou dépressions végétalisées) devront être favorisés.
- Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.

### 3. Réseaux divers

#### Electricité, gaz et réseau de chaleur :

Le cas échéant, tout raccordement électrique basse tension, tout branchement gaz ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

#### Télécommunications et télévision (câble) :

Le cas échéant, tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

## Article A 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

*Sans objet*

## Article A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions nouvelles devront être implantées à au moins 10,00 m de l'alignement des voies.
- Si la construction nouvelle a la même vocation et le même usage qu'un autre bâtiment, construction ou local, elle pourra être implantée dans la continuité de ce bâtiment, construction ou local.

## Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions nouvelles devront être implantées en limites séparatives ou à au moins 10,00 mètres des limites séparatives. Toutefois ces constructions devront respecter les distances minimales entre bâtiments agricoles et habitations induites par l'article L. 111-3 du code rural.
- Si la construction nouvelle a la même vocation et le même usage qu'un autre bâtiment, construction ou local, elle pourra être implantée dans la continuité de ce bâtiment, construction ou local.
- Un périmètre d'inconstructibilité de 50 m est défini en limite des zones urbaines de manière à protéger ces dernières des nuisances liées à l'activité agricole.

## Article A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Les constructions devront respecter les distances minimales entre bâtiments agricoles et habitations induites par l'article L. 111-3 du code rural.
- Les serres devront être implantées à au moins 5,00 m des habitations.

## Article A 9 : Emprise au sol des constructions

*Sans objet*

## Article A 10 : Hauteur maximale des constructions

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 11,00 m au faitage.

## Article A 11 : Aspect extérieur

Il est rappelé que les dispositions de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme sont applicables : le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## Article A 12 : Obligations en matière de stationnement

- Les aires de stationnement devront respecter les dispositions de la loi « pour l'égalité des droits et des chances, pour la participation et pour la citoyenneté des personnes handicapées » n°2005-102 du 11 février 2005.
- Les aires de stationnement devront être traitées par des revêtements perméables (dalle gazon, graviers...).

## Article A 13 : Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

- Les plantations existantes de qualité doivent être entretenues et maintenues.
- Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé.
- Les bâtiments techniques agricoles peuvent être isolés par un masque paysager. Les plantations seront réalisées en arbres et/ou en arbustes, en rapport avec la hauteur de la construction.
- Les transformateurs électriques, ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant) formant un écran.
- Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies et cheminements doivent être entourés d'une haie formant écran.

## Article A 14 : Le coefficient d'occupation du sol

*Sans objet*

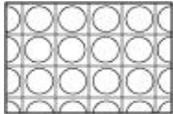


## Titre VI : ANNEXES

## ESPACES BOISES CLASSES

### TERRAINS BOISES CLASSES

Les terrains indiqués aux documents graphiques par une légende EBC (comme indiqué ci-après) sont des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.



**Trame EBC**

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.

Le 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.

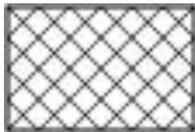
Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier (sauf indication des dispositions de l'article L 130-2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier).

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

## EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

*Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont représentés au document graphique par des croisillons fins, comme indiqué ci-après.*



*Trame Emplacement réservé*

### I. DISPOSITIONS GENERALES

1. Sous réserve des dispositions de l'article L 123 1-5-8 du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.
2. Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été rendu public 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.
3. Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire, correspondant à tout ou partie du coefficient des sols affectant la superficie du terrain (article R 123-10 du Code de l'Urbanisme).

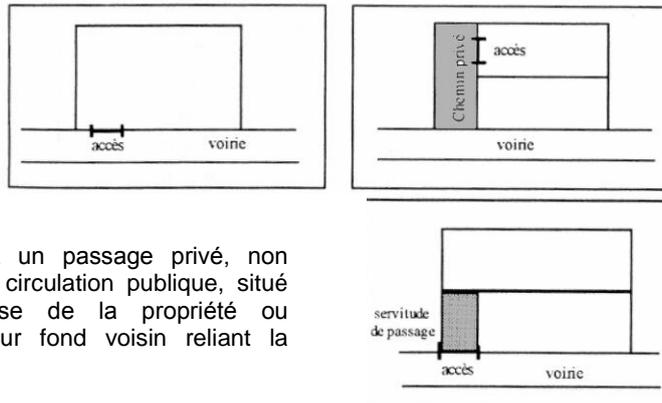
### II. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Chaque emplacement réservé est indiqué au document graphique par une lettre ou par un numéro de référence. Ces lettres et numéros sont répertoriés dans le tableau annexé au rapport de présentation ou au présent règlement.

Ce tableau indique la collectivité ou le service public au bénéfice duquel la réserve est inscrite.

## LEXIQUE

### Accès :



L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fond voisin reliant la construction

### Annexe :

C'est une construction détachée de la construction principale.

### Alignement :

C'est la limite entre une propriété privée et une voie ouverte à la circulation publique ou privée.

### Axe de la voie :

C'est la ligne parallèle à la voie située à égale distance de ses marges extérieures.

### Baie :

Ouverture dans un mur (fenêtre, porte, etc.)

### Bardage :

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

### Bâtiments d'activités :

Bâtiment servant à exercer une profession, à l'exclusion d'habitation ou d'équipement public.

### Bâtiment ou construction annexe :

Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, mais non accolé à cette dernière. Il n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité (garage, abri de jardin).

### Bâtiment ou construction principale :

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

### Chien-assis :

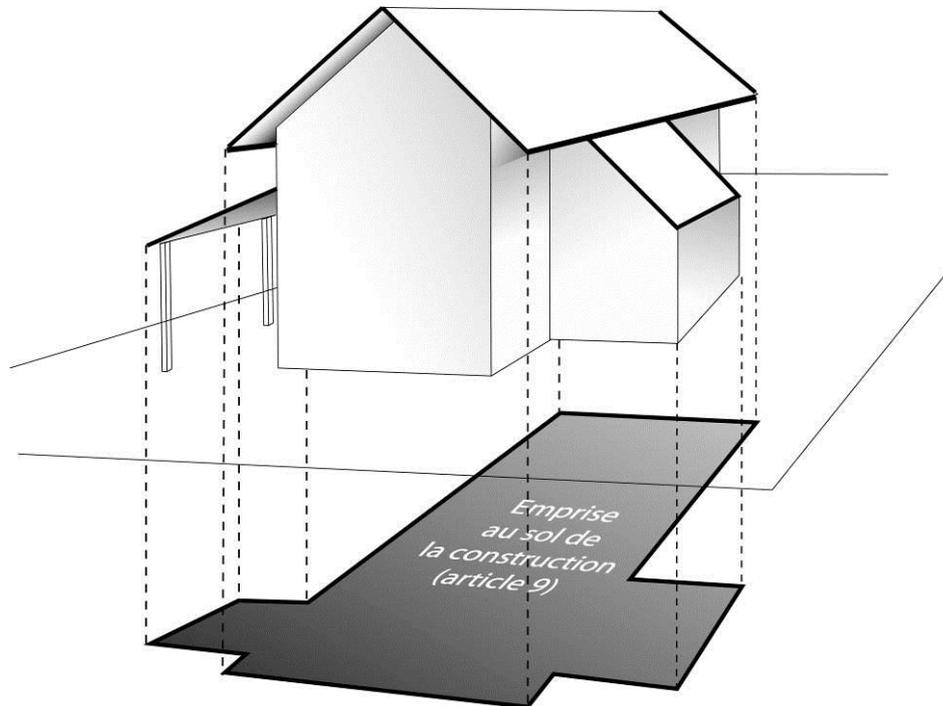
Fenêtre en saillie de toit qui comporte un élément de toiture soit à contre-pente, soit à une pente avec une faîtière horizontale.

### Cheminements piétonniers :

Voie de largeur réduite et sommairement aménagée dont l'accès est interdit aux véhicules motorisés (sauf cas particulier de véhicules de secours et de lutte contre l'incendie, selon les configurations et les équipements prévus ou existants) et destinée aux piétons.

## Emprise au sol :

C'est la projection au sol du volume de la construction selon le plan vertical. Les sous-sols totalement enterrés ne sont pas pris en compte.



## Équipement collectif d'intérêt général :

Établissement public ou privé dont la vocation est d'accueillir le public dans des conditions de desserte, d'accessibilité et d'hygiène conformes aux réglementations en vigueur et adaptées aux types d'activités exercées.

## Equipements à vocation de loisirs :

Aménagements et installations comme les aires de jeux et de sports, les clubs nautiques, les bases de loisirs etc. incluant les bâtiments et constructions strictement liés aux activités.

## Établissement Recevant du Public (ERP) :

Les ERP sont définis par l'article R. 123-2 du code de la construction et de l'habitation comme étant tous bâtiments, locaux et enceintes dans lesquels des personnes sont admises soit librement, soit moyennant une rétribution ou une participation quelconque, ou dans lesquels sont tenues des réunions ouvertes à tout venant ou sur invitation payante ou non.

Sont considérés comme faisant partie du public toutes personnes admises dans l'établissement à quelque titre que ce soit en plus du personnel.

## Établissement recevant des personnes à mobilité réduite :

Sont visés les établissements accueillant en hébergement des personnes dont l'évacuation en cas de crue soulèverait des difficultés particulières en raison de l'absence d'autonomie de déplacement des personnes concernées. Il s'agit notamment des hôpitaux et cliniques, centres de rééducation, maisons de retraite médicalisées, instituts ou centres de rééducation pour déficients moteurs et déficients mentaux, centres de réadaptation fonctionnelle et maisons de repos et de convalescence.

## Extension :

Il s'agit d'une augmentation de la SURFACE DE PLANCHER d'une construction. Elle se fait dans la continuité de la construction principale.

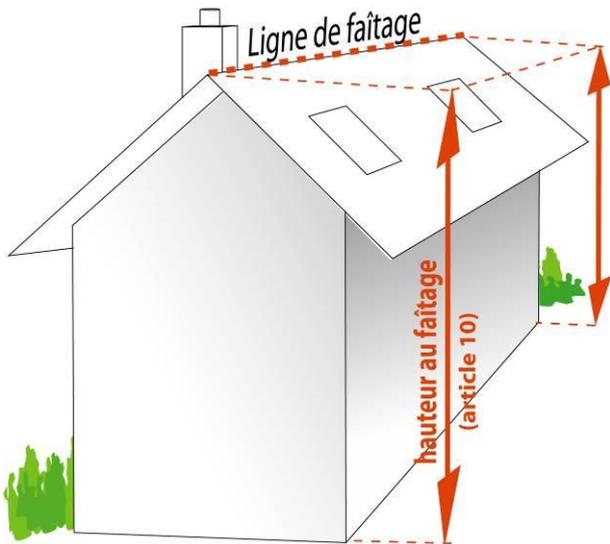
## Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (cf. la hauteur de construction)

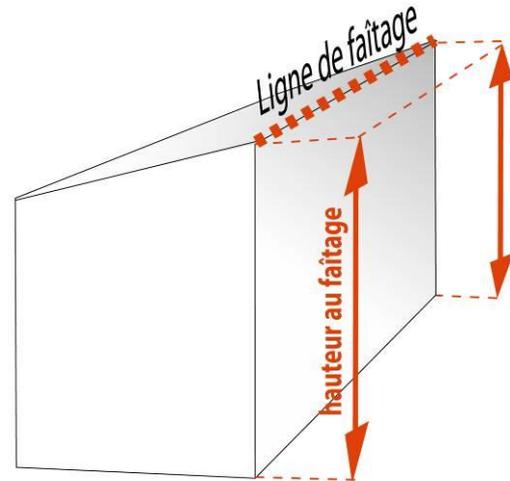
## Hauteur de construction (art.10) :

Altitude limite que doivent respecter les constructions. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant le début des travaux, dans l'axe longitudinal de la construction jusqu'au faitage.

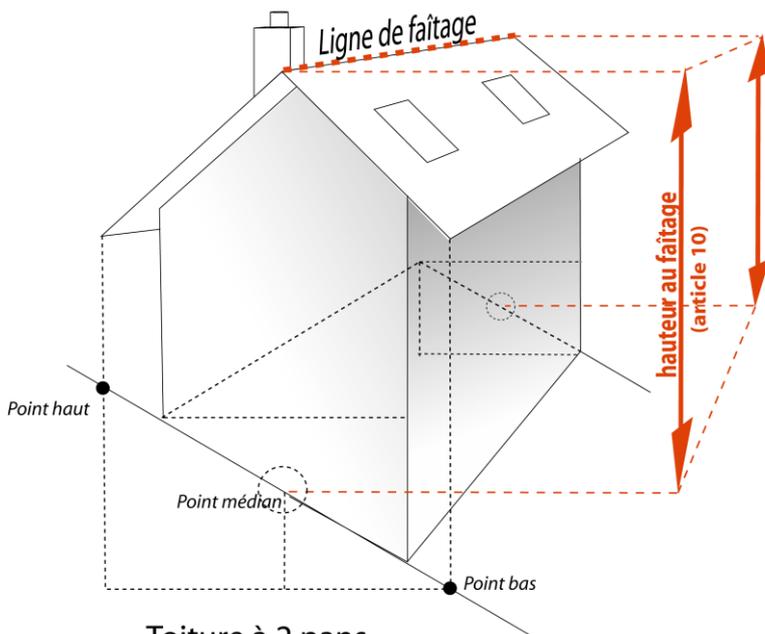
Dans le cas d'un terrain en pente, c'est le point médian de la distance entre les deux façades opposées dans le sens de la pente qui servira de point de calcul de la hauteur.



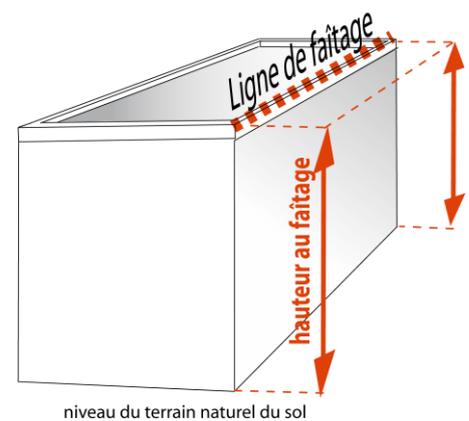
Toiture à 2 pans



Toiture monopente



Toiture à 2 pans  
cas d'un terrain en pente



Toiture plane

**Limite séparative :**

Ligne commune, séparant deux propriétés privées.

**Lucarne :**

Ensemble particulier d'une toiture permettant de réaliser une ouverture verticale, créant une vue directe.

**Mitoyenneté :**

Se dit d'un élément situé sur la limite séparative et qui est propriété commune des deux propriétaires. Par extension, se dit d'un élément situé en bordure de la limite séparative.

**Mur pignon :**

Mur extérieur réunissant les murs de façades.

**Ouvertures créant des vues directes (au sens du présent règlement)**

- les fenêtres
- les portes-fenêtres
- les balcons
- les loggias
- les terrasses
- les lucarnes
- les châssis de toit
- les passerelles.

**Les ouvertures ne créant pas de vues directes :**

- Les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris les ouvertures du toit) à l'étage et à 2,20 m au rez-de-chaussée,
- Les ouvertures enterrées en sous-sol,
- Les portes d'entrée pleines,
- Les châssis fixes et verre opaque,
- Les pavés de verre,
- Les terrasses situées à 0,60 m maximum du terrain naturel.

**Niveau refuge :**

Partie de construction située au dessus du niveau du premier plancher aisément accessible depuis l'intérieur pour les personnes résidentes et accessible depuis l'extérieur pour l'intervention des secours.

**Premier plancher habitable :**

C'est le plancher habitable le plus bas des constructions à usage de logement.

**Premier plancher :**

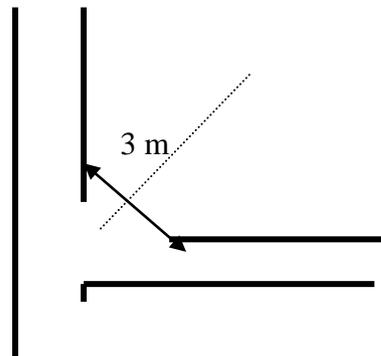
C'est le plancher le plus bas utilisé pour une construction à usage d'activité (entrepôts, bureaux, commerces, services...) ou pour une construction à usage de logement.

**Sous-sol :**

Partie d'une construction aménagée au-dessous du niveau du terrain naturel.

**Pan coupé :**

Le pan coupé est perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les deux voies en objet.

**Pan de toiture :**

Surface plane de toiture

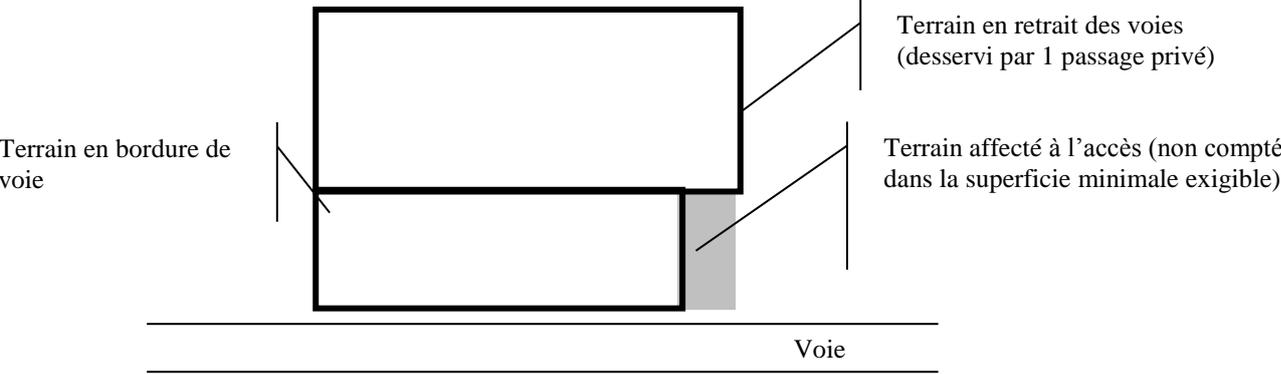
**Plan de masse :**

Plan d'un terrain faisant apparaître le projet de construction, les constructions existantes sur le site, la voie d'accès. Ce plan est coté en 3 dimensions.

**Terrain naturel :**

Niveau du terrain avant tout mouvement de déblais ou de remblais.

**Terrain situés en bordure ou en retrait des voies :**



**Unité foncière :**

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

**Voirie :**

Ensemble des voies de communication composées de la chaussée et des trottoirs.

\*\*\*\*\*

# Les haies

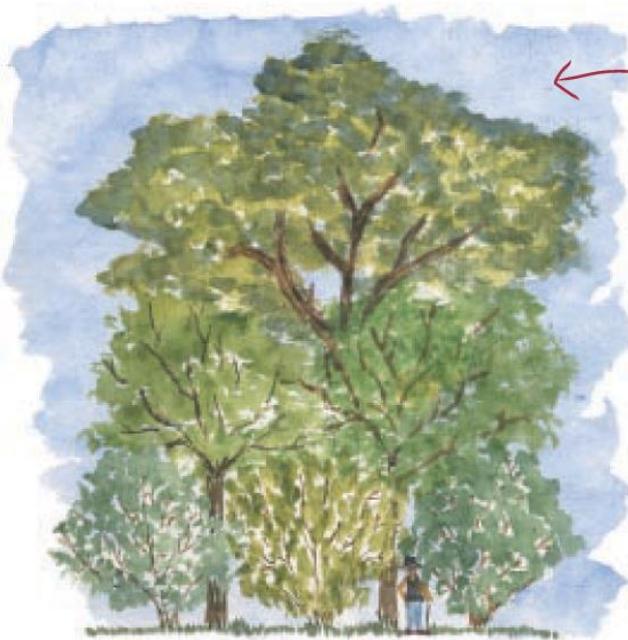


Guide des plantations et de l'entretien

# Les différents types de haies

Avant de réaliser tout projet de plantation, il est important de prévoir quel type de haie planter, par rapport à la hauteur souhaitée et aux fonctions futures de la haie.

En effet, il est possible de différencier 3 types de haies : les haies de haut-jet, les haies moyennes et les haies basses buissonnantes.



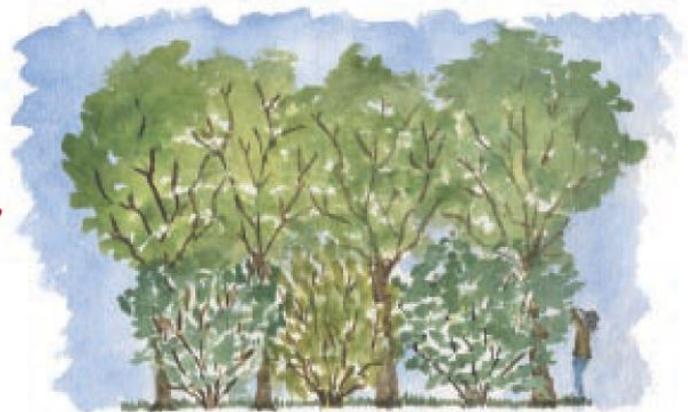
## ← Les haies de haut-jet

D'une hauteur de 15 à 20 mètres, elles comportent en général 3 strates :

- + des arbres de haut-jet tels que chêne, hêtre, frêne, érable, tilleul, merisier, ...
- + des arbres en cépées assurant une protection intermédiaire. Ces arbres sont recépés périodiquement afin de pousser en touffe (châtaignier, charme, acacia, aulne, ...).
- + des arbustes buissonnants destinés à remplir les vides au pieds des haies (noisetier, charmillle, troène, cytise, prunellier, ...).

## Les haies moyennes →

Elles comportent en général deux éléments (arbres en cépées et arbustes buissonnants), parfois un seul élément (arbres en cépées). Leur hauteur varie de 8 à 15 mètres.



## ← Les haies basses buissonnantes

D'une hauteur de 3 à 5 mètres et localisées la plupart du temps en bordure des voies, elles sont composées d'arbustes buissonnants (charmillle, coudrier, prunellier, cornouiller, ...).



# Les espèces d'arbres les plus communes dans le

Les haies de notre département sont constituées de nombreuses espèces indigènes



**CHÂTAIGNIER** : essence forestière de sol acide de 25-35 m de haut, produisant un bois recherché pour son caractère imputrescible.



**CHÊNE PÉDONCULÉ** : essence noble par excellence produisant un très bon bois d'œuvre, hauteur 20-40 m



**FRÊNE COMMUN** : essence forestière importante, de 20-30 m de haut, produisant un bois solide utilisé en ameublement.

Les arbres  
de haut-jet

Les arbres  
de céepe



**CHARME COMMUN** : arbre de 10-25 m de haut produisant un très bon bois pour l'ébénisterie et le chauffage.



**ÉRABLE CHAMPÊTRE** : essence très touffue de 12-15 m de haut dont le bois est utilisé en marqueterie et lutherie.

Les  
arbuscules



**CORNOUILLER SANGUIN** ou "bois rouge" : fleurs blanches de mai à juillet. Petits fruits noir-bleutés à l'automne. Hauteur 3-4 m



**FUSAIN D'EUROPE** ou "bonnet d'évêque" : arbuscule de 2 à 4 m de haut à fruits rose fuschia renfermant quatre graines d'un beau orange vif.



**HOUX COMMUN** : 2 à 10 m de haut. Très beau feuillage vert foncé luisant et persistant. Superbes baies rouges en hiver.



# Calvados

d'arbres de grand et moyen développement et d'arbustes :



**HÊTRE OU "FAYARD"** : essence forestière, de 30-40 m de haut dont le bois trouve de nombreux usages (panneaux, parquets, ébénisterie,...).



**MERISIER** : essence à croissance rapide, de 15-25 m de haut, très utilisée en ébénisterie.



**SAULE MARSAULT** : essence caractéristique des sols humides, d'une hauteur de 10 m environ. Utilisé pour fixer les berges des rivières.



**NOISETIER** : 3 à 6 m de haut, floraison en chatons jaunes spectaculaire en fin d'hiver, avant l'apparition des feuilles.



**VIORNE OBIER** ou "boule de neige" : Belle floraison blanche au printemps. Fruits rouges toxiques à l'automne.

## Les autres variétés

### Haut-jet

Alisier torminal  
 Alisier blanc  
 Aune à feuilles en cœur  
 Chêne rouvre  
 Chêne rouge d'Amérique  
 Érable sycomore  
 Noyer commun  
 Noyer noir  
 Sorbier des oiseleurs  
 Sorbier domestique  
 Tilleul à petite feuille  
 Tilleul argenté

### Cépée

Aune glutineux  
 Bouleau verruqueux  
 Cerisier de sainte Lucie  
 Févier  
 Poirier franc  
 Pommier franc  
 Prunier myrobolan  
 Robinier  
 Saule blanc  
 Saule cendré  
 Saule marsault

### Arbustes

Ajone d'Europe  
 Amélanchier Canadensis  
 Argousier  
 Baguenaudier  
 Bourdaie  
 Buis à feuilles longues  
 Cornouiller mâle  
 Cytise  
 Eglantier  
 Eléagnus ebbingei  
 Genêt à balais  
 Laurier du Portugal  
 Laurier tin  
 Lilas vulgaire  
 Nerprun purgatif  
 Prunellier  
 Tamaris  
 Troène vulgaire  
 Viorne lanthane  
 Viorne obier  
 Ostrya

