



PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

5. Règlement écrit

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 12 juin 2017

Le Maire, Madame Ann BAUGAS

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES -----	2
ARTICLE 1 -CHAMP TERRITORIAL D'APPLICATION DU PLAN-----	3
ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS-----	3
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES-----	6
ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES-----	8
 TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES MIXTES ET SPECIFIQUES -----	 9
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U-----	10
 TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER-----	 15
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU -----	16
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU -----	24
 TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE -----	 26
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A-----	27
 TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES -----	 32
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N-----	33
 TITRE VI - ANNEXES -----	 39
LISTE DES ESSENCES LOCALES ASPECTS REGLEMENTAIRE – ILLUSTRATIONS	

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux articles R 123-1 et R 123-4 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP TERRITORIAL D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à **l'ensemble du territoire communal de Banneville la Campagne**, conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Règles générales de l'urbanisme fixées

Les dispositions suivantes sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le code de l'urbanisme.

Toutefois :

- a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;
- b) Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du code de l'urbanisme.

I - Se superposent aux dispositions du présent règlement les dispositions ci-après du Code de l'Urbanisme

1) Localisation et desserte des constructions, aménagements, installations et travaux

1-1 Par les articles R 111-2 et R 111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales :

- s'il est de nature à **porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique** du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations (article R 111-2).
- s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à **compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques** (article R 111-4).

1-2 Par l'article R 111-5

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient **pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés**, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales **si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers** des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

1-3 Par l'article R 111-15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L 110-1 et L 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature **à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.**

2) Aspect des constructions et nuisances

2-1 Par l'article R 111-21

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales :

- si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature **à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales** (article R 111-21).
- s'il est susceptible, en raison de sa localisation ; **d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit** (article R 111-3).

3) Par les articles L 111-9, L 111-10 et L 123-6 (dernier alinéa), L. 311-2, L. 313-2 (alinéa 2) qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour les travaux, constructions ou installations :

2-1 Susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse :

- l'exécution de travaux publics dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités (article L 111-10).
- soit l'exécution du futur plan (article L 123-6).

2-2 Intégrant des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique et ce dès la date de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (article L 111-9).

2-3 Intéressant les périmètres des zones d'aménagement concerté (article L 311-2).

2-4 Tout travail ayant pour effet de modifier l'état des immeubles est soumis à compter de la publication de la décision prescrivant l'élaboration d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur ou sa révision (articles L. 313-2 alinéa 2).

II - Prévalent sur les dispositions du PLU

- Le Plan Local d'Urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional ou du parc national, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. Il doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-3 du même code.
- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières qui sont reportées sur le document graphique et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du PLU.
- Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé pendant une durée de cinq ans à compter de la date de son achèvement (R. 315-3)
- Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (articles L. 410-1).

III – Complètent les dispositions du PLU

1°) Les dispositions d'un lotissement approuvé lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le PLU.

2°) Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels que les installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, établissements recevant du public, règlement de construction, règlement sanitaire départemental...

IV - Se substituent aux dispositions du PLU, celles résultant

- D'un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public (article L.313-1).

V- S'ajoutent aux dispositions du P.L.U les prescriptions nationales ou particulières en matière d'aménagement et d'urbanisme ayant pour origine:

- Le S.C.O.T. (en cours d'élaboration)
- La Directive territoriale d'aménagement de l'estuaire de la Seine (juillet 2006)
- La loi sur le bruit (Loi 92-1444 du 31 décembre 1992)
- La loi sur l'air (Loi 96-1236 du 30 décembre 1996)
- La loi paysages (Loi 93-24 du 8 janvier 1993)
- Les sites archéologiques (Article R.111-4 du Code de l'Urbanisme)
- La loi sur l'eau (Loi 92-3 du 3 janvier 1992 et loi du 30 décembre 2006)
- La loi sur l'élimination des déchets (Loi 92-646 du 13 juillet 1992).
- La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (Loi SRU) (Loi 2000-1208 du 13 décembre 2000)
- La loi Urbanisme et Habitat (Loi n°2003-590 du 3 juillet 2003)
- La loi Engagement National pour le Logement (Loi ENL) (Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006)....

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

DISPOSITIONS DU P.L.U

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (sigle U), en zones à urbaniser (sigle AU), en zones agricoles (sigle A) et en zones naturelles et forestières (sigle N) dont les délimitations sont reportées sur le plan de découpage en zones.

Les **zones urbaines « U »**, correspondent aux espaces déjà urbanisés et aux espaces où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter :

Les **zones à urbaniser « AU »**, correspondent aux espaces naturels réservés pour les extensions futures de l'urbanisation :

La zone AU mixte : Cette zone est une zone naturelle, proche d'une zone urbanisée, peu ou pas encore équipée. Elle est destinée à l'urbanisation future sous forme d'opérations d'aménagement à vocation principal d'habitat.

Elle comprend un secteur AUE à vocation d'équipements collectifs et d'intérêt général.

La zone 2AU : Cette zone est destinée à l'urbanisation future à long terme (soit après modification du PLU)

Les **zones agricoles « A »**, correspondent aux espaces réservés pour l'activité agricole :

La zone A : permet la protection des terres agricoles en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique.

Le secteur Ae : permet l'implantation d'éolienne.

Les **zones naturelles « N »**, correspondent aux espaces naturels à protéger et à conserver en raison soit de la qualité des milieux naturels, des paysages, soit de son intérêt esthétique, historique, écologique, soit de son caractère d'espaces naturels. Elle comprend les secteurs suivants :

La zone N : est une zone naturelle d'intérêt écologique, paysagère de protection stricte.

Le secteur N1 : correspond au site du Haras de Manneville.

LES DOCUMENTS GRAPHIQUES font en outre apparaître lorsqu'ils existent :

- Les servitudes au titre de l'article L.123-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. Ils sont énumérés à l'annexe « emplacements réservés », et sont repérés sur le plan suivant la légende (article L.123-1.8° du Code de l'Urbanisme).
- Les bâtiments à protéger (article L.123-1.7° du Code de l'Urbanisme).
- Les cheminements piétonniers (article L.123-1.6° du Code de l'Urbanisme).
- Les terrains cultivés (article L.123-1.9° du Code de l'Urbanisme).

- Le droit de préemption urbain.
- Les emprises réservées.

A chacune des zones urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles, s'appliquent les dispositions figurant respectivement aux titre II, III, IV et V du présent règlement.

Les caractères et la vocation de chacune de ces zones sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.

CHACQUE CHAPITRE comporte un corps de règles composé de quatorze articles :

- Article 1** – Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2** – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- Article 3** – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
- Article 4** – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel
- Article 5** – Superficie minimale des terrains constructibles.
- Article 6** – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7** – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8** – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9** – Emprise au sol des constructions
- Article 10** – Hauteur maximale des constructions
- Article 11** – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysages des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés à l'article R123 -11
- Article 12** – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
- Article 13** – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations
- Article 14** – Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) défini par l'article R.123-10

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES (définies à l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme)

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. »

Ces adaptations sont motivées par l'autorité compétente. »

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

Caractère et vocation de la zone

La zone **U** correspond à une zone urbaine à vocation principale d'habitat, d'équipement et d'activités d'accompagnement.

ARTICLE U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les installations classées soumises à autorisation
- les constructions à usage d'activité industrielle, agricole, d'entrepôt
- les constructions à usage d'activité commerciale, artisanale, hôtelière, sauf celles prévues à l'article 2.
- le stationnement de plus de trois mois des caravanes; ainsi que dans les cas prévus aux articles R443-9 et R443-9-1 du Code de l'Urbanisme, notamment le camping et le stationnement des caravanes pratiqués dans les sites classés ou inscrits, dans les bois, forêts et parcs classés.
- les carrières, affouillements et exhaussements de sols autres que ceux mentionnés à l'article 2;
- les terrains de camping et de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs ;
- les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés;
- dans le secteur inondable, toute construction ou installation est interdite sauf celles mentionnés s à l'article 2.
- les sous-sols dans les zones soumises à des risques de remontée de nappes

ARTICLE U 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les constructions non interdites à l'article U1 et les occupations ou installations autorisées sous les réserves et conditions fixées ci-après :

- Les constructions à usage d'activité commerciale, artisanale et hôtelière sous réserve qu'elles soient régulièrement exploitées conformément à la loi du 19 juillet 1976, que toutes dispositions soient prises pour la protection de la nature et de l'environnement, la santé, la sécurité et la salubrité publique ainsi que la conservation des sites et des monuments et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- Les aires de stationnement, de jeux et de sports ouvertes au public
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation, aux équipements publics ou aux contrôles des eaux pluviales.
- Les constructions, ouvrages ou équipements à caractère d'intérêt général ou

collectif ainsi que les activités annexes qui en sont le complément normal.

Dans le secteur inondable figurant au document graphique, seuls sont autorisés :

- Toutes occupations ou utilisations du sol qui auraient pour objet de supprimer les risques.
- la réfection, l'aménagement, l'extension mesurée, le changement d'affectation et la reconstruction à l'identique après sinistre des constructions existantes sous réserve :
 1. que leur état et leur qualité architecturale le justifient
 2. de prendre en compte le risque d'inondation et les mesures nécessaires pour réduire ce risque (notamment interdiction de sous-sol)

ARTICLE U 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

Accès :

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 fond voisin.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Ils doivent notamment être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante
- les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voie.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et ramassage des ordures ménagères.

Desserte :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre incendie.

Les voies en impasse supportant une circulation publique et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules des services publics.

Les nouveaux accès sur la RD 675 et la RD225 sont interdits.

ARTICLE U 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable

4.2 Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques.

En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau collectif au cas de réalisation de celui-ci.

4.2 Assainissement eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne devront en aucun cas modifier l'exutoire des eaux pluviales et chaque constructeur devra traiter, sur son fond, le ruissellement des eaux pluviales généré par son projet.

Le projet devra justifier de l'existence d'aménagement particulier (fossé drainant, citerne, mare, surface enherbée...).

Des dispositions particulières peuvent être demandées pour éviter toute aggravation de la restitution des eaux pluviales au milieu naturel.

4-4. Electricité, téléphone, télécommunications

Les lignes de distribution d'énergie électrique basse-tension, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution seront enterrés.

ARTICLE U 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

ARTICLE U 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent respecter un recul minimum par rapport à la limite d'emprise publique de 3 mètres.

Exception est faite dans le cas de constructions constituant un ordre continu de fait, les constructions peuvent alors être édifiées à l'alignement ou à défaut à l'alignement de fait.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimum de 3 mètres.

ARTICLE U 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit en limite de propriété, soit observer un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur et jamais inférieur à 3m.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter en limite séparative sans condition de hauteur minimale.

ARTICLE U 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE U 9 - L'emprise au sol des constructions

La projection verticale au sol de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 30% de la superficie du terrain.

ARTICLE U 10 - La hauteur maximale des constructions

La hauteur de toute construction ne devra pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée, plus un comble aménageable, ni 6m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Dans le cas de relief accidenté, la hauteur sera mesurée au milieu des façades et par rapport au terrain naturel.

A titre dérogatoire, pour l'extension des bâtiments existants, la hauteur de l'extension pourra excéder 6 m sans dépasser la hauteur du bâtiment existant sur lequel porte l'extension.

ARTICLE U 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Les constructions de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter le cadre créé par le gabarit des immeubles avoisinants et par le site, sans exclure les architectures contemporaines de qualité.

Adaptation au sol

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

Aspect

Les matériaux se rapprocheront de ceux utilisés pour le bâti traditionnel local ou régional. Les enduits traditionnels doivent être de ton beige, gris beige ou ocre.

Quand il n'est pas utilisé de matériaux traditionnels, les enduits, les bardages et les toitures doivent être mats.

Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbre ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre sont interdits.

Toitures

La pente des toitures principales des constructions d'habitation doit être comprise entre 40° et 60° sur l'horizontale.

Le matériau de couverture sera d'aspect et de tonalité ardoise naturelle ou tuile de terre cuite, à l'exclusion de matériaux rouge vif ou rouge orangé.

Les toitures devront être en saillie sur les murs porteurs, sauf en limite séparative.

Les toitures des annexes doivent être de même ton que les toitures des bâtiments principaux.

Les bardages métalliques sont interdits.

Les récupérateurs d'énergie solaire doivent être insérés dans les toitures des constructions et respecter la même pente de toit.

Les toitures terrasse ou monopente sont interdites sauf :

- pour les bâtiments annexes de faibles volumes dans la mesure où ils s'intègrent de façon satisfaisante à la partie existante, et ne s'ouvrent pas sur la rue
- dans le cas d'architecture contemporaine de qualité intégrée dans le site.

Clôtures

Des clôtures sur voie publique peuvent être édifiées sous réserve que le soubassement en matériau opaque n'excède pas 0,80m. Il pourra être surmonté d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie. L'ensemble ne devra pas dépasser 1,50m.

Les clôtures sur limites séparatives ne doivent pas dépasser 2m.

Sont interdits les panneaux de béton préfabriqués pleins ou évidés, les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'enduit, les grillages de plus de 1 mètre de hauteur au dessus du sol, les matériaux métalliques non décoratifs tels que les plaques de tôle et les clôtures de fortune.

Les clôtures de haies vives devront être composées d'essences locales reconnues comme telles.

La construction ou la reconstruction de clôture existante présentant des rythmes et des matières intéressantes (briques, pierres, moellons, silex...) est autorisée.

Adaptations architecturales

Nonobstant les dispositions précédentes, il est admis d'utiliser des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

ARTICLE U 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.

Des aires de stationnement d'au moins 25m² (y compris les accès) sont notamment exigées à raison d'un minimum de :

- 1) Pour les logements: 2 places par logement
- 2) Pour les bureaux: 1 place pour 25 m² de SHOB.
- 3) Pour les commerces : 1 place pour 50 m² de SHOB
- 4) Pour les activités artisanales :1 place pour 2 emplois.

ARTICLE U 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les espaces boisés et arbres remarquables figurant au plan de zonage sont classés à conserver ou à créer, et sont soumis au régime des articles L 130-1 et suivants, ainsi qu'aux articles R 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

Les plantations doivent être maintenues : les arbres abattus seront remplacés par des plantations équivalentes d'espèces d'essence locale.

Les constructions doivent s'accompagner d'un arbre par fraction de 400 m² de parcelle.

Les clôtures de haies vives devront être composées d'essences locales reconnues comme telles.

ARTICLE U 14 - Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10

Non réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Table des matières

3.	Les zones d'urbanisation future	2
-----------	--	----------

ARTICLE 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les installations classées soumises à autorisation,
- les constructions à usage d'activité industrielle, agricole, d'entrepôt,
- les constructions à usage d'activité commerciale, artisanale, hôtelière, sauf celles prévues à l'article 2,
- le stationnement de plus de trois mois des caravanes ; ainsi que dans les cas prévus aux articles R443-9 et R443-9-1 du Code de l'Urbanisme, notamment le camping et le stationnement des caravanes pratiqués dans les sites classés ou inscrits, dans les bois, forêts et parcs classés,
- les carrières, affouillements et exhaussements de sols autres que ceux mentionnés à l'article 2,
- les terrains de camping et de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs,
- les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés,
- les sous-sols dans les zones soumises à des risques de remontée de nappes.

ARTICLE 2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les constructions non interdites à l'article 1 et les occupations ou installations autorisées sous les réserves et conditions fixées ci-après :

- Toute opération de construction sous réserve que l'occupation du sol soit en cohérence avec le schéma d'orientation spécifique de la zone afin d'aboutir à un aménagement d'ensemble cohérent et à une bonne insertion dans l'environnement naturel et bâti préservant ainsi le caractère des lieux avoisinants.
- Les constructions à usage d'activité commerciale, artisanale et hôtelière sous réserve qu'elles soient régulièrement exploitées conformément à la loi du 19 juillet 1976, que toutes dispositions soient prises pour la protection de la nature et de l'environnement, la santé, la sécurité et la salubrité publique ainsi que la conservation des sites et des monuments et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- Les aires de stationnement, de jeux et de sports ouvertes au public
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation, aux équipements publics ou aux contrôles des eaux pluviales.
- Les constructions, ouvrages ou équipements à caractère d'intérêt général ou collectif ainsi que les activités annexes qui en sont le complément normal.

Dans les espaces repérés en tant qu'Eléments du Paysage Végétal à Protéger (au sens de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme), seuls les bâtiments de moins de 20m² de surface de plancher et de hauteur inférieure à 2 mètres sont autorisés.

Dans le secteur inondable figurant au document graphique, seuls sont autorisés :

- Toutes occupations ou utilisations du sol qui auraient pour objet de supprimer les risques.
- la réfection, l'aménagement, l'extension mesurée, le changement d'affectation et la reconstruction à l'identique après sinistre des constructions existantes sous réserve :
 1. que leur état et leur qualité architecturale le justifient
 2. de prendre en compte le risque d'inondation et les mesures nécessaires pour réduire ce risque (notamment interdiction de sous-sol)

ARTICLE 3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES — ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès :

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 fond voisin.

3. Les zones d'urbanisation future

3.1. Zone d'urbanisation immédiate à vocation mixte

Zone AU

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Ils doivent notamment être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante
- les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voie.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et ramassage des ordures ménagères.

Desserte :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 4. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable

4.2 Assainissement eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif ou dispositif équivalent (micro-station, filtres compacts, phytoépuration...) est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux usées.

4.2 Assainissement eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne devront en aucun cas modifier l'exutoire des eaux pluviales et chaque constructeur devra traiter, sur son fond, le ruissellement des eaux pluviales généré par son projet.

Le projet devra justifier de l'existence d'aménagement particulier (fossé drainant, citerne, mare, surface enherbée...).

Des dispositions particulières peuvent être demandées pour éviter toute aggravation de la restitution des eaux pluviales au milieu naturel.

4-4. Electricité, téléphone, télécommunications

Les lignes de distribution d'énergie électrique basse-tension, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution seront enterrés lorsque les opérations de construction nécessitent la réalisation de voies nouvelles.

ARTICLE 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées :

- soit, à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique (ou en limite de l'emprise des voies créées à l'intérieur des opérations d'aménagement d'ensemble),
- soit, avec un recul minimal de 2 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

Les constructions devront également respecter un recul minimal de 30 m par rapport à l'axe de la D675.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique (ou en limite de l'emprise de la voie privée) ou avec un recul minimum de 2 m.

ARTICLE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées, soit en limite(s) séparative(s), soit en retrait des limites séparatives.

En cas d'implantation en retrait, ce dernier doit être au minimum de 2 mètres.

ARTICLE 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

La projection verticale au sol de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 40 % de la superficie de la parcelle

ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser 9,5 m.

Dans le cas de relief accidenté, la hauteur sera mesurée au milieu des façades et par rapport au terrain naturel.

ARTICLE 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter le cadre créé par le gabarit des immeubles avoisinants et par le site, sans exclure les architectures contemporaines de qualité.

Adaptation au sol

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

Aspect

Les matériaux se rapprocheront de ceux utilisés pour le bâti traditionnel local ou régional. Les enduits traditionnels doivent être de ton beige, gris beige ou ocre.

Quand il n'est pas utilisé de matériaux traditionnels, les enduits, les bardages et les toitures doivent être mats.

Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbre ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre sont interdits.

Les murs de clôtures et les constructions annexes doivent être réalisés avec le même soin et en harmonie avec la construction principale.

Toitures

Le couronnement des constructions, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant également une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du quartier.

Les matériaux de couleur vive, blancs ou d'aspect brillant sont interdits.

Les lucarnes, verrières, châssis de toiture, etc. doivent être adaptés dans leurs matériaux, dimensions et traitements à la toiture dans laquelle ils s'insèrent. Ils doivent être en nombre restreint et en accord avec l'architecture du bâtiment. Le faitage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture.

Les constructions présentant une surface de plancher inférieure à **9 m²** peuvent être couvertes de matériaux différents.

Clôtures

Des clôtures sur voie publique peuvent être édifiées sous réserve que le soubassement en matériau opaque n'excède pas **1,10 m**. Il pourra être surmonté d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie. L'ensemble ne devra pas dépasser **2 m**.

Les clôtures sur limites séparatives ne doivent pas dépasser **2 m**.

Sont interdits les panneaux de béton préfabriqués pleins ou évidés, les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'enduit, les matériaux métalliques non décoratifs tels que les plaques de tôle et les clôtures de fortune.

Les clôtures de haies vives devront être composées d'essences locales reconnues comme telles.

La construction ou la reconstruction de clôture existante présentant des rythmes et des matières intéressantes (briques, pierres, moellons, silex...) est autorisée.

La clôture en façade sur rue doit intégrer les boîtes techniques de raccordement aux réseaux (électricité, gaz, téléphone...) et un enclos fermé pour le stockage des containers à déchets des constructions collectives.

Adaptations architecturales

Nonobstant les dispositions précédentes, il est admis d'utiliser des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

ARTICLE 12. AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et deux roues correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services doit être assuré en nombre suffisant et en dehors des voies de circulation.

Des aires de stationnement (y compris les accès) sont notamment exigées à raison d'un minimum de :

- 1) Pour les logements : 2 places par logement
- 2) Pour les bureaux: 1 place pour 25 m² de surface de plancher
- 3) Pour les commerces : 1 place pour 50 m² de surface de plancher
- 4) Pour les activités artisanales : 1 place pour 2 emplois

ARTICLE 13. ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Les espaces boisés et arbres remarquables figurant au plan de zonage sont classés à conserver ou à créer, et sont soumis au régime des articles L. 113-1 et suivants, ainsi qu'aux articles R 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

Les plantations doivent être maintenues : les arbres abattus seront remplacés par des plantations équivalentes d'espèces d'essence locale.

Les constructions doivent s'accompagner d'un arbre par fraction de 400 m² de parcelle.

Les clôtures de haies vives devront être composées d'essences locales reconnues comme telles.

Pour les lotissements ou groupes d'habitations, il doit être aménagé un ou plusieurs espaces communs dimensionnés en fonction de l'importance de l'opération. De plus, des plantations périphériques réalisées au moyen d'essences locales destinées à former des écrans végétaux devront être réalisées par les futurs aménageurs afin de faciliter l'intégration des constructions dans le paysage.

Dans les espaces répertoriés comme «Eléments du Paysage Végétal à Protéger» au sens de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

- toute construction ou installation devra sauvegarder et mettre en valeur les espaces Protégés,
- toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite,
- les cheminements de nature perméable ou végétalisés sont autorisés dans les Eléments du Paysage à Protéger,

La coupe et l'abattage des arbres remarquables sont interdits, sauf pour raison phytosanitaire dûment justifiée.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU**Caractère et vocation de la zone**

La zone 2AU est destinée à l'urbanisation future. Il s'agit d'une zone naturelle insuffisamment équipée à vocation spécifique, destinée à l'urbanisation future à terme après modification du P.L.U.

ARTICLE 2AU.1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux énumérés à l'article 2

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

Sont admises les constructions ou installations de toutes natures, sous réserve des conditions fixées ci-après :

- Les constructions, ouvrages ou équipements à caractère d'intérêt général ou collectif ainsi que les activités annexes qui en sont le complément normal
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises, ou à des équipements d'infrastructure.

ARTICLE 2AU.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Non réglementé

ARTICLE 2AU.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Non réglementé

ARTICLE 2AU.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE 2AU.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PRIVEES

Les constructions principales doit être implantée avec un retrait de 5 mètres au minimum par rapport à l'alignement.

ARTICLE 2AU.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La règle du H/2 s'applique par rapport au faîtage des constructions.

Les constructions doivent être implantées en retrait. Dans ce cas, l'implantation se fera à une distance des limites séparatives jamais inférieure à H/2.

Les annexes peuvent être implantées en limite séparative.

ARTICLE 2AU.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 2AU.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé

ARTICLE 2AU.12 : STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE 2AU.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

plu.

plan local d'urbanisme
de la commune de Cagny

4. La zone agricole

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone A est une zone agricole constituée de terrains équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La valeur agronomique des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute utilisation du sol incompatible avec leur fonctionnement ou de nature à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique qui leur est indispensable.

Elle comprend un secteur Ae où les éoliennes peuvent s'implanter.

ARTICLE 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article A2.

ARTICLE 2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone

Dans le secteur inondable par débordement des cours d'eau figurant au document graphique, outre la prise en compte des constructions, ouvrages et travaux admis dans la zone, seuls sont autorisés :

- les ouvrages ayant vocation à limiter les risques liés aux inondations,
 - la réfection, l'aménagement, l'extension mesurée, le changement d'affectation et la reconstruction à l'identique après sinistre des constructions existantes sous réserve :
1. que leur état et leur qualité architecturale le justifient,
 2. de prendre en compte le risque d'inondation et les mesures nécessaires pour réduire ce risque (notamment interdiction de sous-sol).

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation par remontées des nappes phréatiques tels que repérés par la cartographie de la DREAL, les travaux et constructions autorisés dans la zone sont soumis aux dispositions suivantes établies en fonction de l'intensité de l'aléa :

- dans les secteurs où des débordements de nappe sont aujourd'hui constatés, toute nouvelle construction est interdite,
- dans les secteurs où la remontée de la nappe phréatique est comprise entre 0 et 2,5 m, seules sont autorisées les constructions et installations directement liées et indispensables aux activités agricoles, sans sous-sol,
- des dispositions constructives et techniques appropriées pour bloquer les remontées d'eau par capillarité pourront être imposées,
- des dispositions techniques, adaptées à la nature des terrains, devront être prises pour diminuer le risque de dysfonctionnement des systèmes de gestion des eaux pluviales par infiltration.

Des secteurs identifiés comme zone humide sont aujourd'hui repérés sur la cartographie de la DREAL.

L'occupation du sol y est soumise aux règles des zones dans lesquels ils sont situés et aux dispositions particulières ci-après.

Les constructions, ouvrages ou travaux, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol, sont interdits à l'exception :

- des travaux relatifs à la sécurité des personnes,

- des actions d'entretien,
- des travaux et ouvrages de valorisation et de découverte du milieu à condition de ne pas porter atteinte au caractère humide de la zone.

Dans la zone A et son secteur Ae

1 – Constructions nouvelles

1.1 - Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

1.2 - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

1.3 - Les constructions de toute nature, installations, dépôts, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux.

1.4 - Les installations classées liées aux activités agricoles.

2 – Constructions existantes

2.1- Les travaux d'aménagement et de remise en état des constructions existantes et le cas échéant, le changement de destination des bâtiments visés par l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole (sous réserve notamment que ces constructions se situent à plus de 150 m des bâtiments agricoles d'une autre exploitation et à moins de 150 m d'un des bâtiments de l'exploitation concernée) ou la qualité paysagère du site, lorsqu'il s'agit de créer :

- soit une activité considérée comme le prolongement de l'activité agricole,
- soit une habitation destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée, en respectant les prescriptions énoncées aux articles 6, 7, 8, 9 et 10,
- soit une construction ou installation nécessaire aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voirie et stationnement.

2.2- En outre, sont également autorisés, sous réserve que les constructions visées se situent à plus de 150 m des bâtiments agricoles de l'exploitation la plus proche :

- l'aménagement et l'extension limitée des habitations existantes à la condition :
 - que la hauteur au faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse,
 - que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher de la construction principale. Pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m², l'extension sera limitée à 60% jusqu'à concurrence de 130 m².
- les annexes des constructions à usage d'habitation à la condition :
 - que la hauteur au faîtage soit inférieure ou égale à 6 m ou à 4 m à l'acrotère en cas de toiture terrasse,
 - que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble de la construction à plus de 20% de la surface du terrain sur lequel elle se situe,
 - que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 40 m mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment principal d'habitation.
- les abris pour animaux (hors activité agricole) à la condition :
 - que la hauteur au faîtage ou à l'acrotère soit inférieure ou égale à 4 m,
 - que leur emprise au sol soit limitée à 40 m²,
 - qu'ils soient implantés à l'intérieur d'une zone comptée à partir de 15 m des limites de l'unité foncière sur laquelle ils se situent.
- le cas échéant, le changement de destination à des fins d'habitation, d'un bâtiment identifié sur les documents graphiques du règlement en application de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.

Dans le secteur Ae

Les éoliennes et constructions directement liées.

**ARTICLE 3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES —
ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Accès :

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 fond voisin.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent notamment être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante
- les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manoeuvres sur la voie.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et ramassage des ordures ménagères.

Desserte :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre incendie.

Les voies en impasse supportant une circulation publique et les carrefours doivent être aménagées de manière à permettre l'évolution des véhicules des services publics.

ARTICLE 4. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable

4.2 Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques.

En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau collectif au cas de réalisation de celui-ci.

4.2 Assainissement eaux pluviales

Toutes dispositions doivent être prises pour éviter toute aggravation de la restitution des eaux pluviales au milieu naturel.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau...).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la

propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

**ARTICLE 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent respecter un recul d'au moins :

- 75m et 100m de l'axe des voies classées à grande circulation, respectivement la RD675 et l'A13.
- 15m de l'axe des autres routes départementales.
- 10m de l'axe des autres voies publiques.

Ces reculs sont réduits à 5 mètres pour les constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les réseaux d'intérêt public, les bâtiments d'exploitation agricole, l'adaptation ou changement de destination à la réfection et à l'extension des constructions existantes.

Des reculs différents peuvent être autorisés en cas d'extension de bâtiments existants, à condition de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation et sous réserve de respecter le même retrait que le bâtiment existant.

**ARTICLE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées soit en limite de propriété, soit observer un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur et jamais inférieur à 5m.

**ARTICLE 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES
PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon à ce que soit aménagé entre elles un espace suffisant $D \geq H/2$ (sans être inférieur à 4 m ; et ce, en tout point de la construction) pour permettre la lutte contre l'incendie et les autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation en termes de salubrité et de sécurité.

ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Constructions à usage d'habitation

Cf. article 2.

Autres constructions

Néant.

ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Constructions à usage d'habitation

Cf. article 2.

Autres constructions

Non réglementé.

**ARTICLE 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS
ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Sont interdits :

- les couleurs criardes,
- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,
- les enduits quelconques soient les agrégats entrant dans leur composition qui ne se rapprocheront pas des couleurs des enduits traditionnels en usage dans la région.

Les matériaux de couvertures seront de couleur foncée ardoise ou tuile, ou dans les mêmes tons que les bardages. Les bardages seront de ton bois patiné ou en accord avec les bâtiments environnants.

Pour les constructions à usage d'habitation, sont interdits :

- l'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre
- l'emploi de la tôle ondulée et de tout matériau brillant
- les toitures terrasses et les toitures monopentes sauf pour les bâtiments annexes et les agrandissements prévus en appentis dans la mesure où ils s'intègrent de façon harmonieuse à la partie existante.

Des clôtures sur la voie publique peuvent être édifiées sous réserve que le soubassement en matériau opaque n'excède pas 0,50 m. Il pourra être surmonté d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie. L'ensemble ne devra pas dépasser 2m.

Les clôtures sur limites séparatives ne doivent pas dépasser 2m.

La construction ou la reconstruction de clôture existante présentant des rythmes et des matières intéressantes (briques, pierres, moellons, silex...) est autorisée.

Nonobstant les dispositions précédentes, des adaptations architecturales peuvent être admises en cas de restauration, réfection ou extension des constructions.

Sont interdits les panneaux de béton préfabriqués pleins ou évidés, les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'enduit, les grillages de plus de 1 mètre de hauteur au-dessus du sol, les matériaux métalliques non décoratifs tels que les plaques de tôle et les clôtures de fortune.

Pour les propriétés remarquables repérées en tant qu'Élément du Paysage bâti à préserver (au sens de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme) :

En cas de travaux de transformation ou d'agrandissement de bâtiments existants, ou de construction d'annexes, ceux-ci doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.

Dans un ensemble de constructions présentant une unité de volume, de matériaux, de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble, principalement si la composition des façades ne tient pas compte des modules du bâti existant.

ARTICLE 12. AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.

ARTICLE 13. ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Les espaces boisés et arbres remarquables figurant au plan de zonage sont classés à conserver ou à créer, et sont soumis au régime des articles L.113-1 et suivants, ainsi qu'aux articles R 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Doivent être sauvegardés, entretenus, rénovés et aménagés, les alignements d'arbres de grand développement nécessaires au maintien du cadre naturel et favorable à l'agriculture.

Les constructions et installations autorisées seront réalisées avec un accompagnement végétal améliorant leur intégration dans le paysage.

Dans le cas d'installations nouvelles édifiées dans des espaces ouverts, celles-ci doivent être accompagnées sur leur pourtour au contact de la plaine d'un nouveau brise-vent s'intégrant au maillage végétal traditionnel.

Les plantations seront réalisées au moyen d'arbres et arbustes d'essences locales.

plu.

plan local d'urbanisme
de la commune de Cagny

5. La zone naturelle

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone N est une zone naturelle qu'il y lieu de protéger en raison de la qualité de ses sites et de ses paysages ou des risques naturels prévisibles.

Elle comprend un secteur N1 : correspondant au haras de Manneville.

ARTICLE 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article 2.

ARTICLE 2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone

Dans le secteur inondable figurant au document graphique, outre la prise en compte des constructions, ouvrages et travaux admis dans la zone, seuls sont autorisés :

- les ouvrages ayant vocation à limiter les risques liés aux inondations,
- la réfection, l'aménagement, l'extension mesurée, le changement d'affectation et la reconstruction à l'identique après sinistre des constructions existantes sous réserve :
 1. que leur état et leur qualité architecturale le justifient
 2. de prendre en compte le risque d'inondation et les mesures nécessaires pour réduire ce risque (notamment interdiction de sous-sol)

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation par remontées des nappes phréatiques tels que repérés par la cartographie de la DREAL, les travaux et constructions autorisés dans la zone sont soumis aux dispositions suivantes établies en fonction de l'intensité de l'aléa :

- dans les secteurs où des débordements de nappe sont aujourd'hui constatés, toute nouvelle construction est interdite,
- dans les secteurs où la remontée de la nappe phréatique est comprise entre 0 et 2,5 m, seules sont autorisées les constructions et installations directement liées et indispensables aux activités agricoles, sans sous-sol,
- des dispositions constructives et techniques appropriées pour bloquer les remontées d'eau par capillarité pourront être imposées,
- des dispositions techniques, adaptées à la nature des terrains, devront être prises pour diminuer le risque de dysfonctionnement des systèmes de gestion des eaux pluviales par infiltration.

Des secteurs identifiés comme zone humide sont aujourd'hui repérés sur la cartographie de la DREAL.

L'occupation du sol y est soumise aux règles des zones dans lesquels ils sont situés et aux dispositions particulières ci-après.

Les constructions, ouvrages ou travaux, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol, sont interdits à l'exception :

- des travaux relatifs à la sécurité des personnes,
- des actions d'entretien,
- des travaux et ouvrages de valorisation et de découverte du milieu à condition de ne pas porter atteinte au caractère humide de la zone.

Dans la zone N et son secteur N1

1 – Constructions nouvelles

1.1 - Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

1.2 - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

1.3 - Les constructions de toute nature, installations, dépôts, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux.

1.4 - Les installations classées liées aux activités agricoles.

2 – Constructions existantes

2.1- Les travaux d'aménagement et de remise en état des constructions existantes et le cas échéant, le changement de destination des bâtiments visés par l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole (sous réserve notamment que ces constructions se situent à plus de 150 m des bâtiments agricoles d'une autre exploitation et à moins de 150 m d'un des bâtiments de l'exploitation concernée) ou la qualité paysagère du site, lorsqu'il s'agit de créer :

- soit une activité considérée comme le prolongement de l'activité agricole,
- soit une habitation destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée, en respectant les prescriptions énoncées aux articles 6, 7, 8, 9 et 10,
- soit une construction ou installation nécessaire aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voirie et stationnement.

2.2- En outre, sont également autorisés, sous réserve que les constructions visées se situent à plus de 150 m des bâtiments agricoles de l'exploitation la plus proche :

- l'aménagement et l'extension limitée des habitations existantes à la condition :
 - que la hauteur au faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse,
 - que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher de la construction principale. Pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m², l'extension sera limitée à 60% jusqu'à concurrence de 130 m².
- les annexes des constructions à usage d'habitation à la condition :
 - que la hauteur au faîtage soit inférieure ou égale à 6 m ou à 4 m à l'acrotère en cas de toiture terrasse,
 - que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble de la construction à plus de 20% de la surface du terrain sur lequel elle se situe,
 - que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 40 m mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment principal d'habitation.
- les abris pour animaux (hors activité agricole) à la condition :
 - que la hauteur au faîtage ou à l'acrotère soit inférieure ou égale à 4 m,
 - que leur emprise au sol soit limitée à 40 m²,
 - qu'ils soient implantés à l'intérieur d'une zone comptée à partir de 15 m des limites de l'unité foncière sur laquelle ils se situent.
- le cas échéant, le changement de destination à des fins d'habitation, d'un bâtiment identifié sur les documents graphiques du règlement en application de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.

2.3- Dans le secteur N1, le changement d'affectation des bâtiments existants – et visés par l'article L.151-11 du code de l'urbanisme – en activités hôtelières, culturelles ou touristiques.

2.4- Dans les ensembles d'architecture remarquable repérés au plan de zonage en tant qu'«Elément du Paysage Bâti à Protéger » (au sens de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme) :

Concernant les Châteaux de Banneville et de Manneville, sont seuls autorisés tous les travaux de restauration sous réserve de restituer leur état le plus connu,

Concernant les autres éléments architecturaux remarquables sont autorisés l'adjonction, l'extension, la transformation sous réserve de présenter un projet architectural de qualité s'insérant de manière harmonieuse dans le bâti existant. La démolition des bâtiments ou des murs est soumise à autorisation.

ARTICLE 3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES — ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès :

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 fond voisin.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Ils doivent notamment être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante
- les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voie.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et ramassage des ordures ménagères.

Desserte :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre incendie.

Les voies en impasse supportant une circulation publique et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules des services publics.

ARTICLE 4. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable

4.2 Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques.

En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau collectif au cas de réalisation de celui-ci.

4.2 Assainissement eaux pluviales

Toutes dispositions doivent être prises pour éviter toute aggravation de la restitution des eaux pluviales au milieu naturel.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau...).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent respecter un recul d'au moins :

- 75m et 100m de l'axe des voies classées à grande circulation, respectivement
- la RD675 et l'A13.
- 15m de l'axe des autres routes départementales.
- 10m de l'axe des autres voies publiques.

Ces reculs sont réduits à 5mètres pour les constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les réseaux d'intérêt public, les bâtiments d'exploitation agricole, l'adaptation ou changement de destination à la réfection et à l'extension des constructions existantes.

Des reculs différents peuvent être autorisés en cas d'extension de bâtiments existants, à condition de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation et sous réserve de respecter le même retrait que le bâtiment existant.

ARTICLE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit en limite de propriété, soit en observant un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur et jamais inférieur à 5m.

ARTICLE 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon à ce que soit aménagé entre elles un espace suffisant $D \geq H/2$ (sans être inférieur à 4 m ; et ce, en tout point de la construction) pour permettre la lutte contre l'incendie et les autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation en termes de salubrité et de sécurité.

ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Constructions à usage d'habitation

Cf. article 2.

Autres constructions

Non réglementé.

ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Constructions à usage d'habitation

Cf. article 2.

Autres constructions

Non réglementé.

ARTICLE 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

En cas de travaux de transformation ou d'agrandissement de bâtiments existants, ou de construction d'annexes, ceux-ci doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.

Dans le cas d'affouillements ou d'exhaussements du sol, les terres devront être mises en place de manière à retrouver le plus possible le profil initial du terrain.

Pour les propriétés remarquables repérés en tant qu'Elément du Paysage bâti à préserver (au sens de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme) :

Dans un ensemble de constructions présentant une unité de volume, de matériaux, de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble, principalement si la composition des façades ne tient pas compte des modules du bâti existant.

Les façades

Les façades devront avoir un aspect homogène.

Les enduits, les badigeons des murs extérieurs et les peintures des menuiseries devront exclure toute couleur criarde.

Sont interdits :

- les enduits quelques soient les agrégats entrant dans leur composition qui ne se rapprocheront pas des couleurs des enduits traditionnels en usage dans la région.
- les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbres.
- l'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre.

Les toitures

L'emploi de tôle ondulée ou tout matériau brillant est interdit.

Sont interdites, les toitures terrasses et les toitures monopentes sauf pour les bâtiments annexes et les agrandissements prévus en appentis dans la mesure où ils s'intègrent de façon harmonieuse à la partir existante.

Le matériau de couverture sera d'aspect et de tonalité ardoise naturelle ou tuile de terre cuite, à l'exclusion de matériaux rouge vif ou rouge orangé.

Les toitures des annexes doivent être de même ton que les toitures des bâtiments principaux.
Les bardages métalliques sont interdits.

Les clôtures

Les clôtures sur voie devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

Des clôtures sur la voie publique peuvent être édifiées sous réserve que le soubassement en matériau opaque n'excède pas 0,50 m. Il pourra être surmonté d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie. L'ensemble ne devra pas dépasser 2m.

Les clôtures sur limites séparatives ne doivent pas dépasser 2m.

Les clôtures de haies vives devront être composées d'essences locales reconnues comme telles.

La construction ou la reconstruction de clôture existante présentant des rythmes et des matières intéressantes (briques, pierres, moellons, silex...) est autorisée.

Sont interdits les panneaux de béton préfabriqués pleins ou évidés, les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'enduit, les grillages de plus de 1 mètre de hauteur au-dessus du sol, les matériaux métalliques non décoratifs tels que les plaques de tôle et les clôtures de fortune.

Adaptations architecturales

Nonobstant les dispositions précédentes, il est admis d'utiliser des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

ARTICLE 12. AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et de services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

ARTICLE 13. ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Les espaces boisés et arbres remarquables figurant au plan de zonage sont classés à conserver ou à créer, et sont soumis au régime des articles L.113-1 et suivants, ainsi qu'aux articles R 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales.

Les talus et haies bordant les voies ainsi que ceux existant en limite séparative doivent être conservés et entretenus. En cas d'élargissement d'une voie, ils seront reconstitués au nouvel alignement.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces locales appelées à atteindre un port et une dimension identiques à ceux des brise-vent, vergers et haies hautes traditionnelles (hêtres, charmes, frênes, chênes, châtaigniers, merisiers, érables, noisetiers, houx, ifs...).

Dans les espaces répertoriés comme « Eléments du Paysage Végétal à Protéger » au sens de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

- toute construction ou installation devra sauvegarder et mettre en valeur les espaces protégés.
- toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite.
- les cheminements de nature perméables ou végétalisés sont autorisés dans les Eléments du Paysage à Protéger.

La coupe et l'abattage des arbres remarquables sont interdits, sauf pour raison phytosanitaire dûment justifiée.

TITRE VI

ANNEXES

LISTE DES ESSENCES LOCALES

LISTE DES ARBRES ET ARBUSTES D'ESSENCES LOCALES

Etablie par le Conseil Général du Calvados

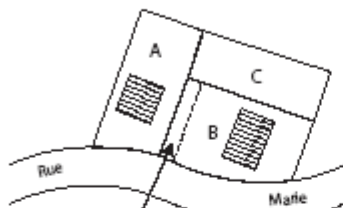
Ajonc d'Europe	Fusain d'Europe
Alisier torminal	Genêt à balais
Alisier blanc	Hêtre
Amélanchier canadensis	Houx
Argousier	If commun
Aulne à feuilles de coeur	Lilas
Aulne glutineux	Merisier
Baguenaudier	Nerprun purgatif
Bouleau verruqueux	Noyer commun
Bourdain	Noyer noir
Buis à feuilles longues	Ostrya
Cerisier de sainte- lucie	Poirier franc
Charme	Pommier franc
Charmille	Prunellier
Châtaignier	Prunier mirobolant
Chêne pédonculé	Robinier
Chêne rouvre	Saule blanc
Cornouiller mâle	Saule cendré
Cornouiller sanguin	Saule marsault
Coudrier	Sorbier des oiseleurs
Cytise	Sorbier domestique
Eglantier	Tilleul à petites feuilles
Erable champêtre	Tilleul argenté
Erable sycomore	Troène vulgaire
Févier	Viorne lantane
Frêne commun	Viorne obier

**ASPECT REGLEMENTAIRE ILLUSTRATIONS
et LISTE DES ESSENCES**

ARTICLE 3

- Il assure le désenclavement des parcelles et la bonne circulation

ACCÈS

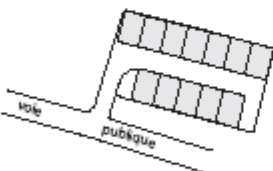


Passage indispensable pour que la parcelle soit constructible

- Les parcelles A et B ont un accès direct sur la voie. Le propriétaire de la parcelle C qui est enclavée doit obtenir un passage sur fond voisin (application de l'article 682 du Code Civil)

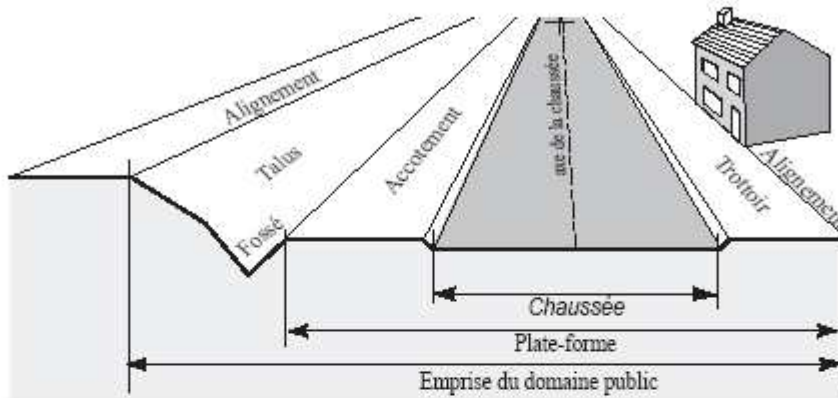
Ce passage doit avoir plus de 4 mètres

- Sorties de garages



ARTICLE 6

LIMITE D'EMPRISE ET ALIGNEMENT



■ *"L'alignement" correspond à la limite du domaine public.*

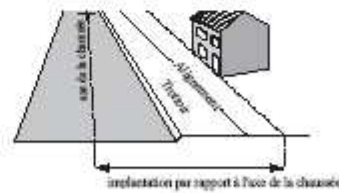
Dans le cas de voies publiques l'alignement se confond avec la limite d'emprise (qui comprend chaussée, trottoir ou accotement, fossé et talus)

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement

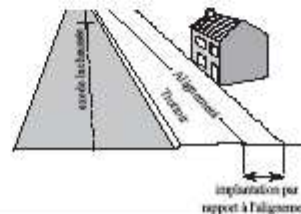
"L'alignement de fait" correspond au recul que les constructions ont volontairement observé par rapport au domaine public. Il peut donc se situer au-delà de l'alignement proprement dit

MODE DE CALCUL DE L'IMPLANTATION

■ *Par rapport à l'axe de la chaussée*



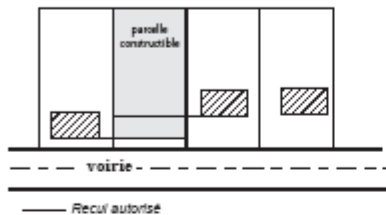
■ *Par rapport à l'alignement*



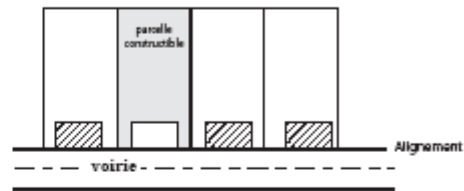
ARTICLE 6

Il définit les modalités d'implantation des constructions en bordures des voies et des autres emprises (canaux, voies ferrées, cours d'eau)

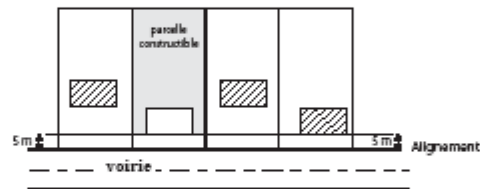
IMPLANTATION À L'ALIGNEMENT OU AVEC UN REcul IDENTIQUE À L'UNE DES DEUX CONSTRUCTIONS VOISINES EXISTANTES



Implantation avec un recul identique à l'une des deux constructions voisines

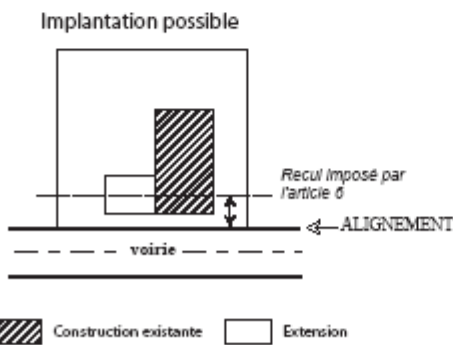


Implantation à l'alignement

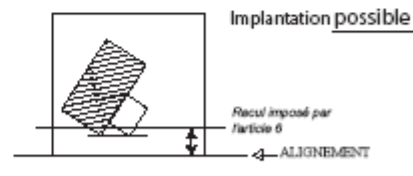


Retrait minimum obligatoire par rapport à l'alignement

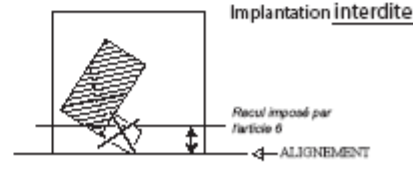
L'EXTENSION D'IMMEUBLE EXISTANT PEUT ÊTRE ÉDIFIÉE AVEC UN REcul QUI NE POURRA ÊTRE INFÉRIEUR AU REcul MINIMUM DU BATIMENT EXISTANT



Construction existante Extension



Implantation possible



Implantation interdite

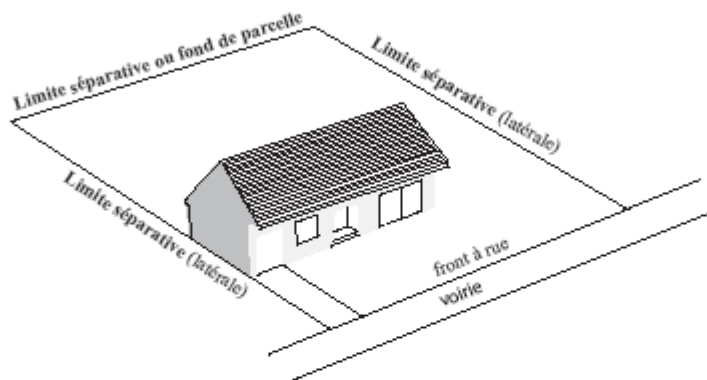
ARTICLE 7

Il définit les modalités d'implantation des constructions par rapport aux différentes limites séparatives

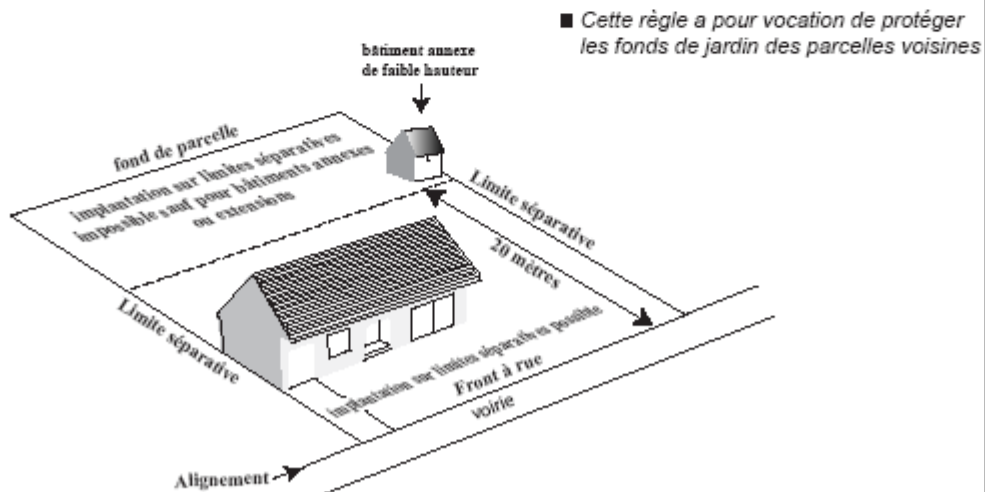
Cet article du règlement est important. il permet :

- de maîtriser le type d'urbanisation (habitat continu ou discontinu)
- de respecter certaines normes d'hygiène (ensoleillement, clarté, dégagement)
- de prévenir certains conflits entre propriétaires

DÉFINITIONS DES LIMITES SÉPARATIVES

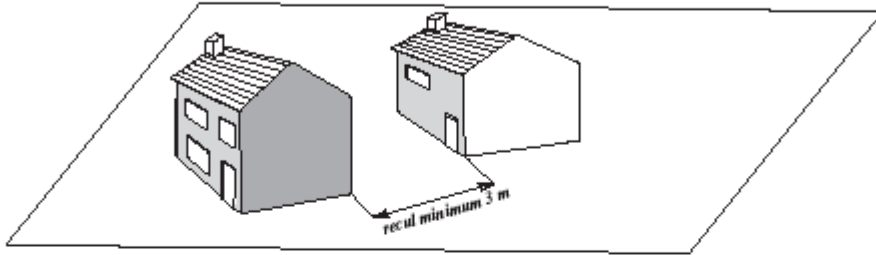


CONSTRUCTION IMPLANTÉE SUR LIMITES SÉPARATIVES DANS UNE BANDE DE 20 MÈTRES COMPTÉE À PARTIR DE L'ALIGNEMENT OU DU REcul IMPOSÉ



ARTICLE 8

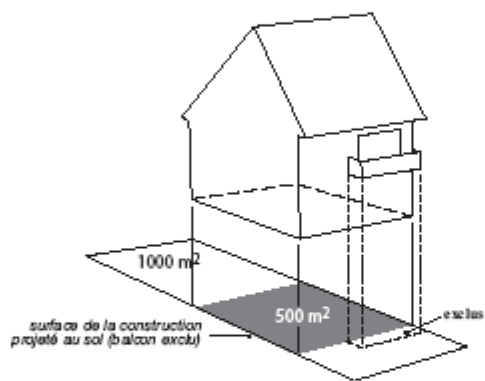
Il fixe les règles d'éloignement entre deux constructions édifiées sur une même parcelle
Le but est d'assurer un entretien facile des marges d'isolement, le passage du matériel de lutte contre l'incendie et une clarté minimale à chaque bâtiment



ARTICLE 9

■ Il fixe la surface maximale couverte par les constructions sur le terrain

Il permet de contrôler en partie la masse volumétrique des bâtiments, assure un certain type d'urbanisation plus ou moins aéré et permet de réserver des espaces libres pour des aménagements spécifiques (espaces verts, parking)



ARTICLE 10

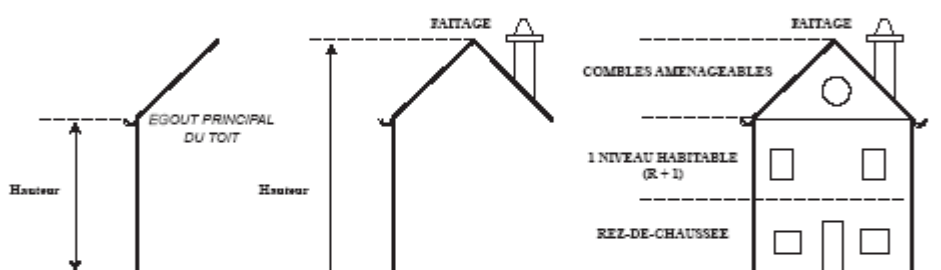
L'article 7 du règlement (implantations des constructions par rapport aux limites séparatives) permet de lier hauteur des constructions et éloignement par rapport aux limites séparatives.

L'article 10 réglemente directement la hauteur des constructions en introduisant la notion de :

- la hauteur absolue qui répond à des préoccupations d'ordre esthétique

HAUTEUR ABSOLUE

Elle se mesure à l'égout principal du toit, au faîtage ou en nombre de niveaux pour les immeubles à usage d'habitation.



ARTICLE 11

| L'article 11 régleme l'aspect extérieur des constructions.

LUCARNES



Lucarne à deux pans dite jacobine, ou à chevalet



Lucarne à croupe dite capucine

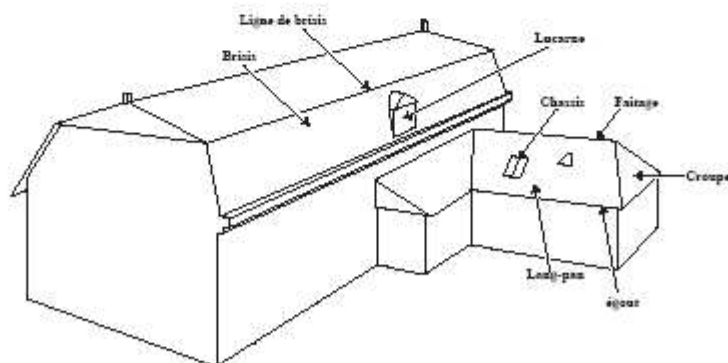


Lucarne-pignon, ici à fronton triangulaire

Les Lucarnes sont des ouvrages permettant d'éclairer et de ventiler des pièces en comble. Elles ne doivent pas devenir de fausses surélévations et, pour cela, doivent rester à lignes dominantes verticales. Elles peuvent être à chevalet ou à croupe (à la capucine).

En général, elles sont implantées en toiture entre les fermes de charpentes, ce qui explique leurs dispositions souvent régulière et qui ne correspond pas forcément au percement des ouvertures de façade.

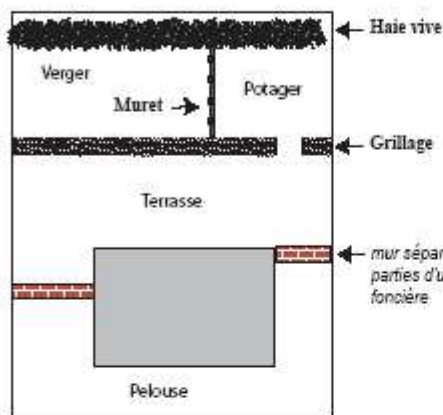
Définition de quelques termes architecturaux



ARTICLE 11

LES CLÔTURES

"Chacun a le droit de clore son héritage" (Art. 647 du Code Civil)



Ouvrage ne constituant pas une clôture

- La clôture est ce qui sert à enclore un espace, à clore un passage ou le plus souvent à séparer deux propriétés

Elle recouvre les murs, les portes de clôtures, les clôtures à claire-voie, en treillis, les clôtures de pieux, les palissades, les clôtures métalliques, les grilles, les herse, les barbelés, les lices (clôtures d'équipements sportifs), les échaliers (clôture mobiles)

Ne constitue pas une clôture au sens du code de l'urbanisme, un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière (espace habitation -espace cultivé)

En revanche un ouvrage séparant deux parcelles d'une même unité foncière (même propriétaire) mais qui sont louées à des personnes distinctes constitue une clôture au sens du Code.

La clôture nécessite ainsi l'édification d'un ouvrage, ce qui exclut de cette notion celles constituées de haies-vives et les fossés

DÉCLARATION DE CLÔTURE

Déclaration préalable à l'autorité compétente pour l'édification d'une clôture dans une commune dotée d'un PLU et dans celles figurant sur une liste dressée par l'autorité administrative ou dans les espaces naturels sensibles.

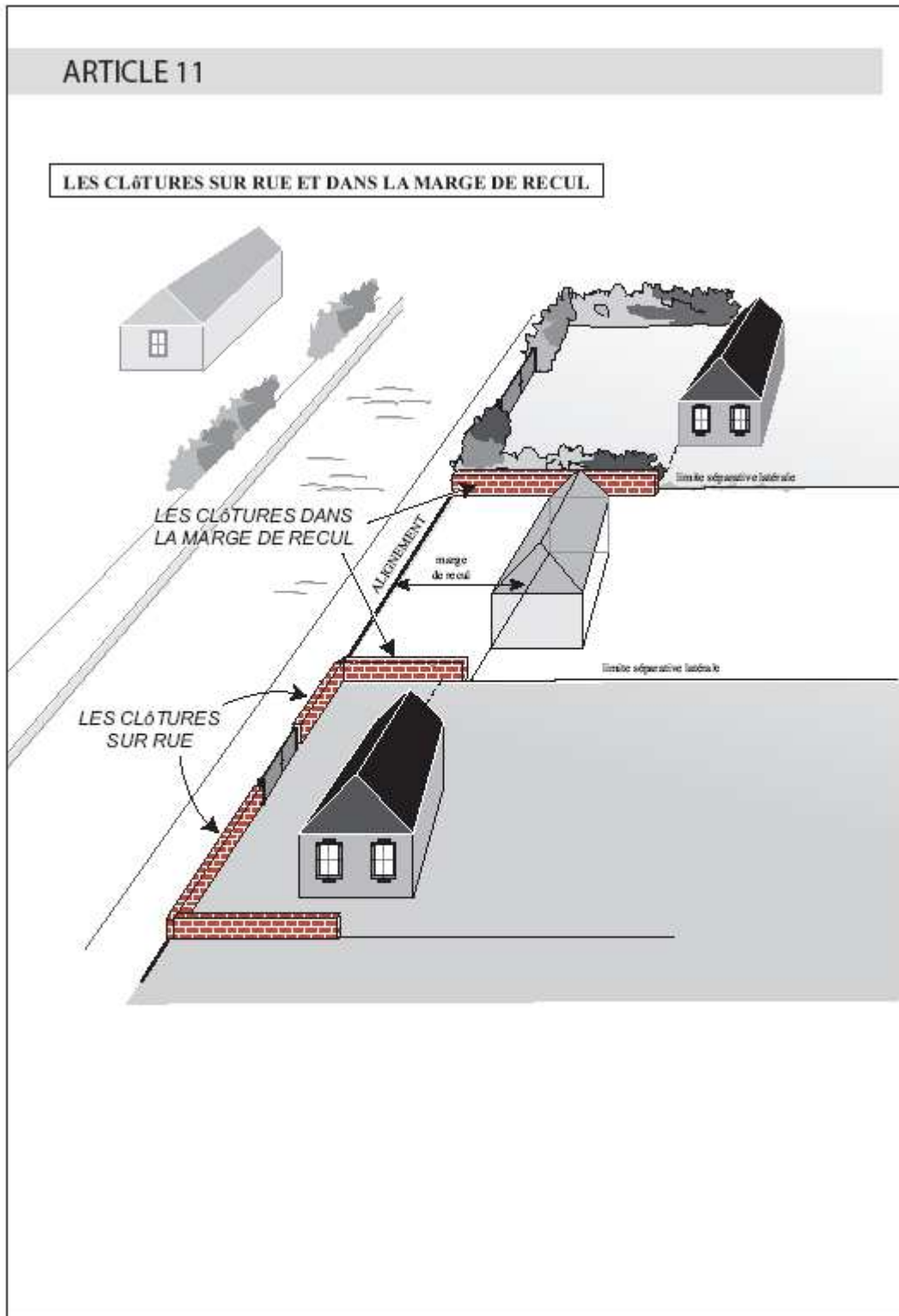
L'autorité compétente en matière de permis de construire peut faire opposition à l'édification d'une clôture lorsque celle-ci fait obstacle à la libre circulation des piétons admises par les usages locaux (clôture faisant obstacle au libre accès à la mer, interrompant un itinéraire de randonnée, fermant un passage placé sous servitude de halage ou de marche-pied).

Les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ne sont pas soumises à déclaration idem pour les clôtures de chantier

Les murs autres que de clôture dont la hauteur est inférieure à 2 mètres, quelle que soit leur longueur sont exclus du permis de construire (murs de soutènement, murs coupe-vents ou murs écrans)

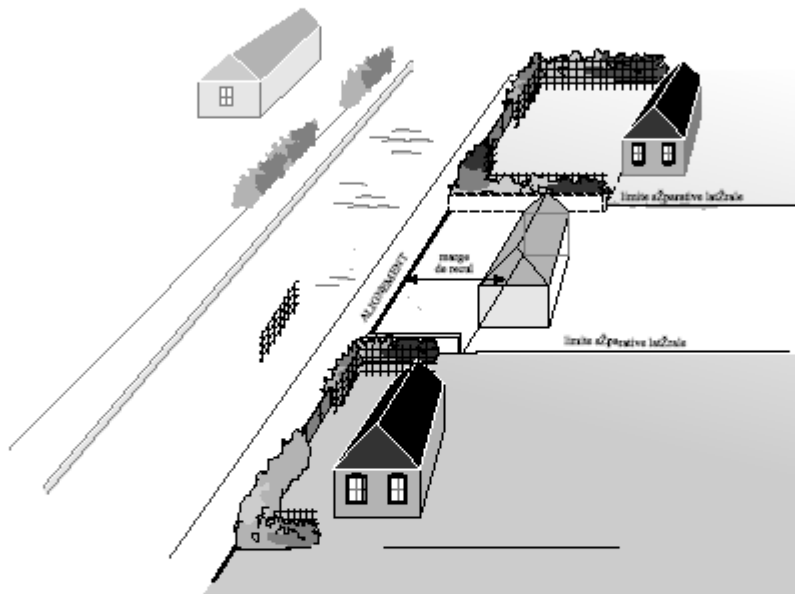
Si le mur dépasse deux mètres, il sera soumis au régime déclaratif applicable aux constructions exemptées du permis de construire.

Lorsque la clôture fait partie intégrante d'une opération de construction elle-même soumise à autorisation au titre du code de l'urbanisme, la décision sur le projet de clôture est absorbée par l'autorisation délivrée à titre principal.



ARTICLE 11

LES CLÔTURES CONFORTEES DE HAIES VIVES

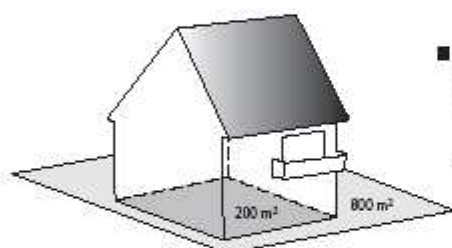


ARTICLE 14

Le Coefficient d'Occupation des Sols est le rapport exprimant le nombre de m² de plancher hors oeuvre nette susceptible d'être construit par m² de sol

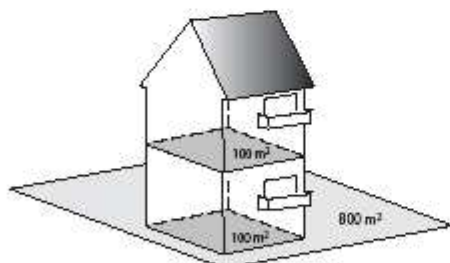
$$\text{COS} = \frac{\text{m}^2 \text{ planchers hors oeuvre}}{\text{m}^2 \text{ de terrain}}$$

Par "surface de plancher hors oeuvre nette" on entend la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction diminuée des combles et sous-sols non aménageables, ainsi que les terrasses, les loggias, les espaces non clos, les garages et les bâtiments agricoles



- Sur une surface de 800 m² affectée d'un COS de 0,25, il est possible de construire 200 m² de plancher hors oeuvre

sur un ...



ou plusieurs niveaux

LISTE DES ARBRES ET ARBUSTES D'ESSENCES LOCALES

Etablie par le Conseil Général du Calvados

Ajonc d'Europe	Fusain d'Europe
Alisier torminal	Genêt à balais
Alisier blanc	Hêtre
Amélanchier canadensis	Houx
Argousier	If commun
Aulne à feuilles de coeur	Lilas
Aulne glutineux	Merisier
Baguenaudier	Nerprun purgatif
Bouleau verruqueux	Noyer commun
Bourdaie	Noyer noir
Buis à feuilles longues	Ostrya
Cerisier de sainte- lucie	Poirier franc
Charme	Pommier franc
Charmille	Prunellier
Châtaignier	Prunier mirobolant
Chêne pédonculé	Robinier
Chêne rouvre	Saule blanc
Cornouiller mâle	Saule cendré
Cornouiller sanguin	Saule marsault
Coudrier	Sorbier des oiseleurs
Cytise	Sorbier domestique
Eglantier	Tilleul à petites feuilles
Erable champêtre	Tilleul argenté
Erable sycomore	Troène vulgaire
Févier	Viorne lantane
Frêne commun	Viorne obier