P.L.U. DE LA COMMUNE DE GAVRUS

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

Vu pour être annexé à la délibération qui l'a

Approuvée le 07 avril 2022

4. REGLEMENT

4. A. REGLEMENT ECRIT

ATELIER DE L'URBANISME

Table des matières

Zone U 3

Zone Ue 13

Zone AU 21

Zone AUe 30

Zone A 38

Zone N 47

Annexes réglementaires 56

Zone U

Caractère de la zone

Les zones urbaines correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elle comprend :

-Un secteur Ua correspondant aux constructions essentiellement anciennes et traditionnelles, les plus denses ou située dans le centre bourg.

-Un secteur Ub correspondant à des constructions plus récentes et à dominante d'habitat pavillonnaire.

Article U1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

Seules les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article U2 sont autorisées.

Article U2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières

Seuls sont autorisés,

-Les constructions et extensions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, et leurs sous¬destinations, dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation dominante d'habitation.

-Les constructions et extensions à destination d'habitation (logement et hébergement).

-Les extensions et aménagements à destination d'exploitation agricole liés à des constructions existantes et à des activités en place à la date d'approbation du PLU.

-Les constructions et extensions à destination de commerce et d'activités de service, en dehors de la sous destination de commerce de gros, dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation dominante d'habitation.

-Les constructions et extensions à destination d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, en dehors des sous destination d'industrie et d'entrepôt, dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation dominante d'habitation.

-Les changements des destinations des constructions et extensions dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation d'habitation et qu'elles respectent les orientations d'aménagement et de programmation.

-La reconstruction à l'identique après sinistre.

-Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'intérêt collectif et services public, à l'activité agricole et ceux nécessaires aux constructions, extensions et installations admises dans la zone.

De plus,

-Dans les terrains concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, seules les occupations ou utilisations du sol les intégrant sont autorisées.

-Dans les terrains concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, les opérations couvrant partiellement le secteur à aménager devront contribuer à l'aménagement de l'ensemble des parties communes du secteur, proportionnellement au nombre de logements créés sur l'ensemble des logements projetés.

-Toute intervention sur des éléments remarquables identifiés sur le règlement graphique est soumise à déclaration préalable et respectera les dispositions spécifiques visées dans les annexes réglementaires.

-Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent si elles ne représentent pas un risque pour la sécurité ou une atteinte au paysage, au titre de l'article R.111¬2 (risque pour la sécurité) et de l'article R.111¬21 (atteinte au paysage) du code de l'urbanisme sont autorisées.

-Dans les terrains où sont prévues des implantations commerciales, des dispositions spécifiques d'aménagements et d'organisation du stationnement doivent être mises en œuvre dans un souci de limitation de la consommation d'espace.

-Les commerces de détail ou ensembles commerciaux comportant sur une surface de plancher de plus de 5 000 m^2 devront prévoir la réalisation du stationnement en ouvrage et justifier de la desserte du projet par un transport collectif.

-Les commerces de détail ou ensembles commerciaux portant sur une surface de plancher de plus de 10 000 m^2 devront prévoir également leur construction sur au moins deux niveaux. Ils devront progressivement couvrir leurs besoins en énergie de manière à atteindre la couverture complète en 2025.

-Dans les secteurs de débordement de nappe phréatique, toute nouvelle construction et extension est interdite, et, lorsqu'en période de très hautes eaux la profondeur de la nappe phréatique est comprise entre 0 et 2,5 mètre de profondeur les sous¬sols sont interdits ainsi que l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

-Dans les secteurs de débordement de cours d'eau, toutes nouvelles constructions et exhaussements sont interdits.

-Dans les zones d'aléa de retrait et gonflement argileux moyen à fort, il est recommandé de procéder à une reconnaissance géotechnique préalablement aux projets de constructions.

Article U3 : Accès et voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ; ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie. La voie peut correspondre à une servitude de passage.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin, avec une largeur minimale de 4 mètres.

Les accès seront adaptés aux caractéristiques des constructions. Leur disposition assurera la sécurité des usagers et leurs abords seront dégagés de façon à assurer la visibilité. Le permis de construire peut être refusé si l'accès présente un risque pour la sécurité publique. Des accès groupés ou mutualisés pourront être imposés pour des motifs de sécurité ou d'aménagement.

La création de voies est soumise aux conditions suivantes :

-Leur prolongement vers un espace non privatif d'opérations contiguës existantes ou prévues ultérieurement sera imposé.

-Les voies en impasse seront aménagées, dans leur partie terminale, pour permettre aux véhicules de faire aisément demi¬tour.

-La réalisation de cheminements piétons et cyclistes sera imposée dès lors qu'elle permet de raccorder l'opération aux cheminements existants ou prévus.

Article U4 : desserte par les réseaux

Eau potable

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

Eaux usées

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

Eaux pluviales

Les eaux pluviales relatives à tout projet seront prioritairement gérées, par des dispositifs appropriés de traitement et d'infiltration sur l'emprise foncière du projet. L'infiltration temporisée est recommandée.

En cas d'impossibilité technique ou de capacité limitée d'infiltration, l'écoulement vers le réseau collecteur (canalisation ou fossé) ne pourra être accepté qu'après une temporisation dimensionnée de façon à ne pas aggraver (voire à réduire) les vitesses et les volumes d'écoulement à l'aval.

Il est recommandé, pour un usage d'arrosage, de procéder à l'installation de citernes de récupération des eaux pluviales de toiture.

Article U5 : Superficie minimale des terrains

Cet article n'est pas réglementé.

Article U6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toutes constructions nouvelles, extensions ou annexes peuvent être implantées à l'alignement des voies, ou en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement des ou de l'alignement futur des voies lorsque celles¬ci doivent faire l'objet de travaux de redressement ou d'élargissement.

Des reculs différents pourront être autorisés le long des voies nouvelles publiques ou privées suivant les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation.

L'implantation suivant l'alignement de fait des façades principales des constructions des unités foncières voisines est également autorisé. En cas d'alignement de fait différents dans les terrains voisins de part et d'autre, une implantation de la façade principale suivant la moyenne des retraits est également autorisée.

De plus, pour l'extension de bâtiments existants, l'alignement de fait ou le recul pourra être maintenu dans le prolongement de la façade ou du pignon desdits bâtiments.

Le long d'une voie douce, les constructions extensions et annexes pourront s'implanter à l'alignement.

De plus, au sein du secteur couvert par l'OAP « rue du Moulin », la disposition suivante s'applique : le long de la RD139, les constructions nouvelles, annexes et extensions devront respecter une distance d'au moins 13m par rapport à l'emprise publique. Cette distance pourra être réduite à 8m à condition de présenter une étude géotechnique démontrant que le projet ne présente aucun risque structurel immédiat ou futur vis-à-vis du mur de soutènement qui borde la RD139.

Les abris de jardin ne pourront être implantés qu'à l'extérieur d'une bande de 8 mètres par rapport à l'alignement de la voie, cette bande peut être réduite pour se limiter à celle matérialisée par le prolongement de la façade avant de l'habitation existante.

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent seront implantées à une distance de l'alignement des voies équivalente au minimum à 2 fois la hauteur de l'installation, pris au point le plus haut par rapport au terrain naturel, avec un minimum de 20 mètres.

Les équipements d'intérêt collectif et de services publics ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.

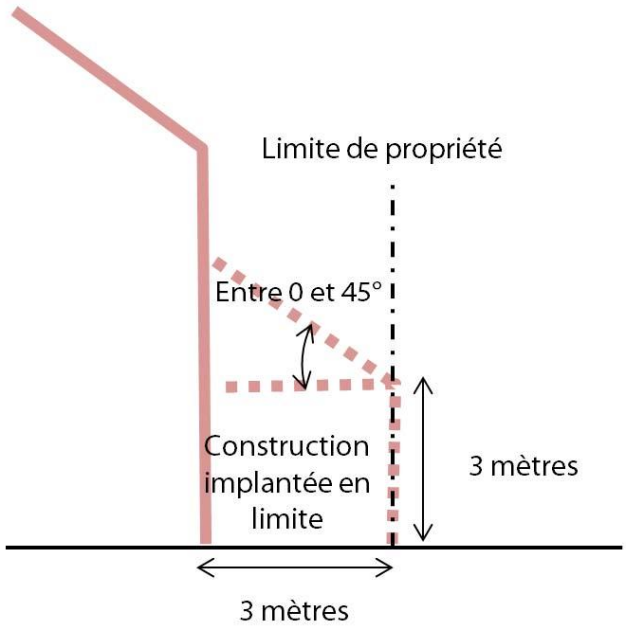
Article U7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Lorsque les constructions ne sont pas réalisées en limite séparative, la distance comptée horizontalement du nu extérieur d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres d'éloignement (les débords de toiture, appuis de fenêtre, escalier extérieur, etc... ne sont pas soumis à cette règle.)

Sur les limites séparatives, seules sont autorisées :

-Les constructions d'une hauteur sur ladite limite inférieure à 3 mètres et présentant, par la suite, vers l'intérieur du terrain une ligne de fuite de pente de toiture de 45° maximum. Au¬delà des 3 mètres d'éloignement, comptés horizontalement, vers l'intérieur de la propriété, les hauteurs de l'article 10 s'appliquent.

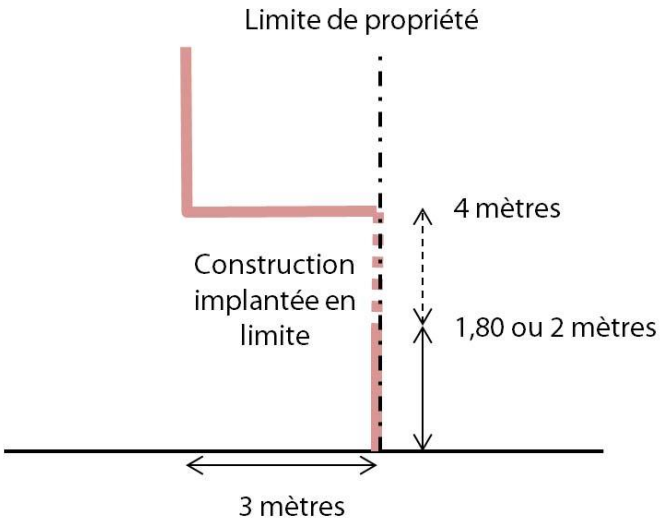
Coupe indicative :



-Les constructions à double pente égale avec faîtage à 5 mètres maximum et 3 mètres à l'égout de toiture; si le mur implanté en limite séparative est un pignon, ou, si le mur implanté en limite séparative est le long pan, à condition que celui¬ci n'excède pas 7 mètres de longueur, non cumulables au¬delà de 10 mètres de linéaire total, avec d'autres constructions préalablement implantées en limite séparative.

-Les constructions sur ladite limite inférieure à 4 mètres de haut, dès lors que le pan implanté sur la limite est à claire voie, avec des jours de 15 cm minimum, dans sa partie supérieure. Dans sa partie inférieure, le pan pourra être plein jusqu'à 1,80 m ou constitué d'une haie dense jusqu'à 2 mètres de hauteur. Le prolongement la construction vers l'intérieur de la propriété, jusqu'à un distance de 3 mètres devra correspondre à un toit d'une pente inférieure à 5°. Au¬delà, d'une distance de 3,00 mètres les hauteurs définies à l'article 10 s'appliquent.

Coupe indicative :



-Les constructions en adossement à un bâtiment voisin ou à un mur existant en contigu sans en excéder la hauteur ni la longueur.

-Les équipements d'intérêt collectif et de services publics d'une hauteur maximale limitée à 5 mètres sur la limite séparative.

Nonobstant les dispositions de l'article, les abris de jardins de 15 m^2 maximum d'emprise au sol et d'une hauteur de 2,50 m maximum pourront être implantés soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 0,50 m de la limite séparative lorsqu'il s'agit de préserver une haie.

Des reculs différents pourront être autorisés en cas d'extension de bâtiments existants, dans le prolongement de la façade ou du pignon desdits bâtiments.

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent seront implantées à une distance de l'alignement des voies équivalente, au minimum à 2 fois la hauteur totale de l'installation, pris au point le plus haut par rapport au terrain naturel, avec un minimum de 20 mètres.

Article U8 : implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article n'est pas réglementé.

Article U9 : Emprise au sol des constructions.

Dans le secteur Ua, l'emprise au sol des constructions, extensions et annexes, sur la propriété, est limitée à 50% maximum.

Dans le secteur Ub, l'emprise au sol des constructions, extensions et annexes, sur la propriété, est limitée à 40% maximum.

Article U10 : Hauteurs des constructions

En secteur Ua

Le nombre maximal de niveaux de constructions à usage d'habitation est fixé à trois y compris les combles aménageables ou non, mais non compris le ou les sous¬sols.

La hauteur des constructions et extensions est limitée à 12 mètres maximum pris au point le plus haut (hors ouvrage de faible emprise : souche de cheminée…) et comptée depuis l'altimétrie moyenne du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

De plus, au sein du secteur couvert par l'O.A.P. « rue du Moulin », la disposition suivante s'applique : à l'intérieur d'une bande de 40m comptée depuis l'axe de la RD139, la hauteur totale des constructions (principales et extensions) sera limitée à 8 m.

En secteur Ub

Le nombre maximal de niveaux de constructions à usage d'habitation est fixé à deux y compris les combles aménageables ou non, mais non compris le ou les sous¬sols.

La hauteur des constructions et extensions est limitée à 8 mètres maximum pris au point le plus haut (hors ouvrage de faible emprise : souche de cheminée…) et comptée depuis l'altimétrie moyenne du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

Dans la zone

Le niveau supérieur du plancher du rez¬de¬chaussée ne peut excéder le niveau du terrain naturel de plus de 0,60 m maximum (au¬dessus du terrain naturel).

Sur les voies et terrains en pente, la hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel avant aménagement pourra être augmentée progressivement, compte tenu de la pente.

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

Toutefois, Les équipements d'intérêt collectif et de services publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent ne pourront excéder de plus d'1 mètre la hauteur maximale de l'habitation principale présente sur la propriété. En l'absence d'habitation sur la propriété, la valeur retenue est celle de l'habitation la plus proche.

Article U11 : Aspects extérieurs

Esthétique générale

Les constructions de quelque nature qu'elles soient, ne doivent pas porter atteinte par leurs aspects extérieurs, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Cette disposition prévaut sur toutes les autres.

Les constructions bioclimatiques et les toits plats sont autorisés dès lors que leurs aspects et leurs teintes reprennent ou revisitent à leur compte les éléments bâtis environnants.

Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement (capteurs solaires, éoliennes individuelles, récupération des eaux pluviales, etc.) sont autorisés et ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants. Les conditions de leur intégration visuelle devront être précisées dans les dossiers de permis de construire ou de demande d'autorisations diverses.

En particulier, les prescriptions suivantes seront exigées pour les différentes constructions, selon leur destination :

Matériaux

o Façades et soutènement :

Les matériaux naturels sont recommandés : bois, pierre de Caen, verre, zinc, cuivre. Les matériaux préfabriqués devront recevoir un enduit teinté dans la masse ou un bardage bois. Les murs de soutènement en béton coulé doivent être peints ou enduits. Les teintes devront être pastelle et ne pourront correspondre à des couleurs primaires ou vives.

Le bac acier de couleur sombre est autorisé pour les constructions à usage agricole dans les conditions de l'article U2.

Les ouvertures principales des constructions à usage d'habitation pourront être accompagnées de modénatures, de chainage ou d'appareillage les soulignant.

o Couvertures :

A l'exclusion de tout autre matériau, les couvertures pourront être réalisées, aux choix ou en association :

-En ardoise petit modèle,

-En tuile plate traditionnelle,

-En terre cuite petit moule,

-En verre,

-En zinc,

-En béton teinté dans la masse (brun foncé),

-En panneaux solaires ou photovoltaïques,

-En toiture végétalisée.

-En bac acier de couleur sombre hors construction à usage d'habitation principale.

De plus et uniquement, pour les toits plats masqués par un acrotère :

-En bardeau d'asphalte,

-En plaque ondulée bitumée,

-En plaque polycarbonate,

Les équipements d'intérêt collectif et de service publics et les abris de jardin de moins de 15 m^2 pourront de plus être couverts par tout matériau compatible avec l'environnement existant.

Formes et volumes

Quelle que soit l'importance du volume de la construction, les proportions allongées sont conseillées.

Toitures :

Les toitures à deux versants devront avoir des pentes symétriques obligatoirement comprises entre 40° et 60°, à l'exception des avancées de façade et appentis dont la pente symétrique peut être légèrement inférieure.

Les toitures à quatre pentes principales ne sont autorisées que dans le cadre de maison de maître avec un étage droit et pente de toit minimale de 40°.

Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les extensions des constructions existantes, dans le cas notamment du prolongement ou du raccordement de la toiture existante à l'extension projetée.

Les toitures à un ou plusieurs versants de faibles pentes ne sont autorisées que dans le cadre de création architecturale affirmée, pour les constructions et annexes implantées en limite séparative, pour les vérandas, pour les abris de jardin inférieurs à 15 m^2.

Les toitures de faible pente (inférieure à 5%) sont autorisées et seront accompagnées d'un acrotère horizontal.

Les équipements d'intérêt collectif et de services publics ne sont pas soumis aux dispositions ci-dessus.

Éclairement des combles :

Seules sont autorisées les lucarnes bâtières, à chevalet et autres capucines ainsi que toute fenêtre de toit ou puit de lumière encastrée dans la pente de couverture.

Annexes

Les constructions d'annexes seront en harmonie avec le bâtiment principal. Au¬delà de 15 m^2 d'emprise au sol, un abri de jardin sera considéré comme une annexe.

Clôtures

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 1,50 mètre sur rue ou emprise publique et sur les retours en limite séparative jusqu'à 5 m de profondeur. Elles sont limitées à 1,80 m maximum en limite séparative au¬delà des 5 m de profondeur. En limite séparative, la hauteur peut être portée à un maximum de 2,00 m pour les haies vives au¬delà des 5 m de profondeur.

Les boîtes à lettres et coffret d'alimentation (électricité et gaz) seront encastrés, sauf impossibilité technique, en domaine privatif.

La hauteur des murs de soutènement ne sera pas prise en compte pour le calcul de la hauteur de la clôture (il doit impérativement être enduit ou peint pour les bétons coulés).

Les clôtures seront constituées soit :

-De haies vives d'essences variées implantées à 0,75 m minimum en retrait des limites séparatives et d'alignement,

-De mur en pierre ou recouvert impérativement d'un parement pierre ou d'enduit,

-D'un dispositif à claire¬voie,

-De grillage taillis soudé avec dalle de soubassement,

-De grillage simple torsion pour les clôtures en retrait de la façade sur rue. Les portails sur rue seront supportés par une maçonnerie en harmonie avec l'habitation.

Article U12 : Stationnement

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

Il sera exigé au minimum 2 places de stationnement privatives par habitation créée.

Les installations et équipements publics prévoiront un nombre de places de stationnement pour les cycles adapté à leur fréquentation et notamment du stationnement pour les vélos.

Article U13 : Espace libre et plantations

Les parties non construites hors cheminements des parcelles doivent être traitées en espaces verts.

Les haies seront constituées d'essences locales variées et s'inspireront des fiches jointes en annexes réglementaires. Un traitement paysager spécifique devra assurer l'insertion paysagère des projets d'activité économique.

Les aires de stockage devront être accompagnées d'un traitement paysager adapté pour qu'elles ne soient pas perceptibles depuis les voies. Les éléments remarquables sont identifiés au titre de l'article L151¬19 du code de l'urbanisme.

De plus, au sein du secteur couvert par l'O.A.P. « rue du Moulin », la disposition suivante s'applique : une haie est identifiée, au règlement graphique, au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, sur un linéaire longeant en partie la RD139. Lorsqu'elle existe, elle doit être maintenue. Lorsqu'elle n'existe pas, elle est à planter avec des essences locales qui préexistent sur le terrain.

Article U14 : Coefficient d'occupation des sols

Cet article n'est pas réglementé.

Zone Ue

Caractère de la zone

Les zone urbaines correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle comprend Ue correspondant à des constructions à dominante d'activités économiques.

Article Ue1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

Seules les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article Ue2 sont autorisées.

Article Ue2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières

Seuls sont autorisés,

- Les constructions et extensions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, et leurs sous-destinations, dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation d'habitation.

- Les constructions et extensions à destination d'habitation (logement et hébergement) sont autorisées dès lors qu'elles sont liées (gardiennage, surveillance…) à l'exercice d'une activité économique autorisée dans les secteurs et qu'elles respectent les orientations d'aménagement et de programmation.

- Les constructions et extensions à destination de commerce et d'activités de service, dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation d'habitation environnante.

- Les constructions et extensions à destination d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, en dehors des sous destination d'industrie, dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation d'habitation environnante.

- Les changements des destinations des constructions et extensions dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation d'habitation environnante.

- La reconstruction à l'identique après sinistre.

- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'intérêt collectif et services public, à l'activité agricole et ceux nécessaires aux constructions, extensions et installations admises dans la zone.

De plus,

- Dans les terrains concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, seules les occupations ou utilisations du sol les intégrant sont autorisées.

- Toute intervention sur des éléments remarquables identifiés sur le règlement graphique est soumise à déclaration préalable et respectera les dispositions spécifiques visées dans les annexes réglementaires.

- Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent si elles ne représentent pas un risque pour la sécurité ou une atteinte au paysage, au titre de l'article R.111-2 (risque pour la sécurité) et de l'article R.111-21 (atteinte au paysage) du code de l'urbanisme sont autorisées.

- Dans les terrains où sont prévues des implantations commerciales, des dispositions spécifiques d'aménagements et d'organisation du stationnement doivent être mises en œuvre dans un souci de limitation de la consommation d'espace.

- Les commerces de détail ou ensembles commerciaux comportant sur une surface de plancher de plus de 5 000 m^2 devront prévoir la réalisation du stationnement en ouvrage et justifier de la desserte du projet par un transport.

- Les commerces de détail ou ensembles commerciaux portant sur une surface de plancher de plus de 10 000 m^2 devront prévoir également leur construction sur au moins deux niveaux. Ils devront progressivement couvrir leurs besoins en énergie de manière à atteindre la couverture complète en 2025.

- Dans les secteurs de débordement de nappe phréatique, toute nouvelle construction et extension est interdite, et, lorsqu'en période de très hautes eaux la profondeur de la nappe phréatique est comprise entre 0 et 2,5 mètre de profondeur les sous-sols sont interdits ainsi que l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

- Dans les secteurs de débordement de cours d'eau, toutes nouvelles constructions et exhaussements sont interdits.

- Dans les zones d'aléa de retrait et gonflement argileux moyen à fort, il est recommandé de procéder à une reconnaissance géotechnique préalablement aux projets de constructions.

Article Ue3 : Accès et voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ; ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie. La voie peut correspondre à une servitude de passage.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin, avec une largeur minimale de 6 mètres.

Les accès seront adaptés aux caractéristiques des constructions. Leur disposition assurera la sécurité des usagers et leurs abords seront dégagés de façon à assurer la visibilité. Le permis de construire peut être refusé si l'accès présente un risque pour la sécurité publique. Des accès groupés ou mutualisés pourront être imposés pour des motifs de sécurité ou d'aménagement.

La création de voies est soumise aux conditions suivantes :

- Leur prolongement vers un espace non privatif d'opérations contiguës existantes ou prévues ultérieurement sera imposé.

- Les voies en impasse seront aménagées, dans leur partie terminale, pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

- La réalisation de cheminements piétons et cyclistes sera imposée dès lors qu'elle permet de raccorder l'opération aux cheminements existants ou prévus.

Article Ue4 : desserte par les réseaux

✓ ***Eau potable***

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

✓ ***Eaux usées***

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

✓ ***Eaux pluviales***

Les eaux pluviales relatives à tout projet seront prioritairement gérées, par des dispositifs appropriés de traitement et d'infiltration sur l'emprise foncière du projet. L'infiltration temporisée est recommandée.

En cas d'impossibilité technique ou de capacité limitée d'infiltration, l'écoulement vers le réseau collecteur (canalisation ou fossé) ne pourra être accepté qu'après une temporisation dimensionnée de façon à ne pas aggraver (voire à réduire) les vitesses et les volumes d'écoulement à l'aval.

Il est recommandé, pour un usage d'arrosage, de procéder à l'installation de citernes de récupération des eaux pluviales de toiture.

Article Ue5 : Superficie minimale des terrains

Cet article n'est pas réglementé.

Article Ue6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toutes constructions nouvelles, extensions ou annexes peuvent être implantées à l'alignement des voies, ou en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement ou de l'alignement futur des voies lorsque celles-ci doivent faire l'objet de travaux de redressement ou d'élargissement.

Des reculs différents pourront être autorisés le long des voies nouvelles publiques ou privées suivant les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation.

L'implantation suivant l'alignement de fait des façades principales des constructions des unités foncières voisines est également autorisé. En cas d'alignement de fait différents dans les terrains voisins de part et d'autre, une implantation de la façade principale suivant la moyenne des retraits est également autorisée.

De plus, pour l'extension de bâtiments existants, l'alignement de fait ou le recul pourra être maintenu dans le prolongement de la façade ou du pignon desdits bâtiments.

Le long d'une voie douce, les constructions extensions et annexes pourront s'implanter à l'alignement.

Les abris de jardin ne pourront être implantés qu'à l'extérieur d'une bande de 8 mètres par rapport à l'alignement de la voie, cette bande peut être réduite pour se limiter à celle matérialisée par le prolongement de la façade avant de l'habitation existante.

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent seront implantées à une distance de l'alignement des voies équivalente au minimum à 2 fois la hauteur de l'installation, pris au point le plus haut par rapport au terrain naturel, avec un minimum de 20 mètres.

Les équipements d'intérêt collectif et de services publics ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.

Article Ue7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Toute construction ou extension doit être implantée avec un recul au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point de la limite de propriété le plus proche, avec un minimum de 6 mètres d'éloignement.

Des reculs différents pourront être autorisés en cas d'extension de bâtiments existants, dans le prolongement de la façade ou du pignon desdits bâtiments.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ne sont pas soumis aux règles de distances et de recul.

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent seront implantées à une distance des limites équivalente, au minimum, à 2 fois la hauteur totale de l'installation, pris au point le plus haut par rapport au terrain naturel, avec un minimum de 20 mètres.

Article Ue8 : implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article n'est pas réglementé.

Article Ue9 : Emprise au sol des constructions.

L'emprise au sol de la totalité des constructions, extensions et annexes, sur la propriété, est limitée à 40% maximum.

L'emprise au sol des constructions, extensions et annexes à usage d'habitation, est limitée à 10% maximum de la propriété.

Article Ue10 : Hauteurs des constructions

Le nombre maximal de niveaux de constructions est fixé à deux y compris les combles aménageables ou non, mais non compris le ou les sous-sols.

La hauteur des constructions et extensions est limitée à 8 mètres maximum pris au point le plus haut (hors ouvrage de faible emprise : souche de cheminée…) et comptée depuis l'altimétrie moyenne du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau du terrain naturel de plus de 0,60 m maximum (au-dessus du terrain naturel).

Sur les voies et terrains en pente, la hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel avant aménagement pourra être augmentée progressivement, compte tenu de la pente.

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

Toutefois, les équipements d'intérêt collectif et de services publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent ne pourront excéder de plus d'1 mètre la hauteur maximale de l'habitation principale présente sur la propriété. En l'absence d'habitation sur la propriété, la valeur retenue est celle de l'habitation la plus proche.

Article Ue11 : Aspects extérieurs

- ✓ ***Esthétique générale***

Les constructions de quelque nature qu'elles soient, ne doivent pas porter atteinte par leurs aspects extérieurs, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Cette disposition prévaut sur toutes les autres.

Les constructions bioclimatiques et les toits plats sont autorisés dès lors que leurs aspects et leurs teintes reprennent ou revisitent à leur compte les éléments bâtis environnants.

Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement (capteurs solaires, éoliennes individuelles, récupération des eaux pluviales, etc.) sont autorisés et ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants. Les conditions de leur intégration visuelle devront être précisées dans les dossiers de permis de construire ou de demande d'autorisations diverses.

En particulier, les prescriptions suivantes seront exigées pour les différentes constructions, selon leur destination :

- ✓ ***Matériaux***

    - o *Façades et soutènement :*

Les matériaux naturels sont recommandés : bois, pierre de Caen, verre, zinc, cuivre. Les matériaux préfabriqués devront recevoir un enduit teinté dans la masse ou un bardage bois. Les murs de soutènement en béton coulé doivent être peints ou enduits. Les teintes devront être pastelle et ne pourront correspondre à des couleurs primaires ou vives. Le bac acier de couleur sombre est autorisé pour les constructions à usage autre que d'habitation.

Les ouvertures principales des constructions à usage d'habitation pourront être accompagnées de modénatures, de chainage ou d'appareillage les mettant en valeur.

- o *Couvertures :*

A l'exclusion de tout autre matériau, les couvertures pourront être réalisées, aux choix ou en association :

- En ardoise petit modèle,
- En tuile plate traditionnelle,
- En terre cuite petit moule,
- En verre,
- En zinc,
- En béton teinté dans la masse (brun foncé),
- En panneaux solaires ou photovoltaïques,
- En toiture végétalisée,
- En bac acier de couleur sombre.

De plus et uniquement, pour les toits plats masqués par un acrotère :

- En bardeau d'asphalte,
- En plaque ondulée bitumée,
- En plaque polycarbonate.

Les équipements d'intérêt collectif et de service publics et les abris de jardin de moins de 15 m^2 pourront de plus être couverts par tout matériau compatible avec l'environnement existant.

- ✓ ***Formes et volumes***

Quelle que soit l'importance du volume de la construction, les proportions allongées sont conseillées.

- ✓ ***Toitures :***

Les toitures à deux versants devront avoir des pentes symétriques obligatoirement comprises entre 40° et 60°, à l'exception des avancées de façade et appentis dont la pente symétrique peut être légèrement inférieure.

Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les extensions des constructions existantes, dans le cas notamment du prolongement ou du raccordement de la toiture existante à l'extension projetée.

Les toitures à un ou plusieurs versants de faibles pentes ne sont autorisées que dans le cadre de création architecturale affirmée, pour les vérandas, pour les abris de jardin inférieurs à 15 m^2 et pour les constructions d'activités économiques.

Les toitures de faible pente (inférieure à 5%) sont autorisées et seront accompagnées d'un acrotère horizontal.

Les équipements d'intérêt collectif et de services publics ne sont pas soumis aux dispositions ci-dessus.

- ✓ ***Éclairement des combles :***

Seules sont autorisées les lucarnes bâtières, à chevalet et autres capucines ainsi que toute fenêtre de toit ou puit de lumière encastrée dans la pente de couverture.

- ✓ ***Annexes***

Les constructions d'annexes seront en harmonie avec le bâtiment principal. Au-delà de 15 m^2 d'emprise au sol, un abri de jardin sera considéré comme une annexe.

- ✓ ***Clôtures***

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 1,20 mètre sur rue ou emprise publique et sur les retours en limite séparative jusqu'à 5 m de profondeur. Elles sont limitées à 1,80 m maximum en limite séparative au-delà des 5 m de profondeur. En limite séparative, la hauteur peut être portée à un maximum de 2,00 m pour les haies vives au-delà des 5 m de profondeur.

Les boîtes à lettres et coffret d'alimentation (électricité et gaz) seront encastrés, sauf impossibilité technique, en domaine privatif.

La hauteur des murs de soutènement ne sera pas prise en compte pour le calcul de la hauteur de la clôture (il doit impérativement être enduit ou peint pour les bétons coulés).

Les clôtures seront constituées soit :

- De haies vives d'essences variées implantées à 0,75 m minimum en retrait des limites séparatives et d'alignement,

- De mur en pierre ou recouvert impérativement d'un parement pierre ou d'enduit,

- D'un dispositif à claire-voie,

- De grillage taillis soudé avec dalle de soubassement,

- De grillage simple torsion pour les clôtures en retrait de la façade sur rue.

Les portails sur rue seront supportés par une maçonnerie en harmonie avec l'habitation.

Article Ue12 : Stationnement

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

Il sera exigé au minimum 5 places privatives par propriété ainsi qu'une aire de manœuvre adaptée.

Les installations et équipements publics prévoiront un nombre de places de stationnement pour les cycles adapté à leur fréquentation et notamment du stationnement pour les vélos.

Article Ue13 : Espace libre et plantations

Les haies seront constituées d'essences locales variées et s'inspireront des fiches jointes en annexes réglementaires.

Un traitement paysager spécifique devra assurer l'insertion paysagère des projets d'activité économique.

Les aires de stockage devront être accompagnées d'un traitement paysager adapté pour qu'elles ne soient pas perceptibles depuis les voies.

Les éléments remarquables sont identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Article Ue14 : Coefficient d'occupation des sols

Cet article n'est pas réglementé.

Zone AU

Caractère de la zone

La zone AU comprennent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à dominante d'habitation, urbanisation qui peut être immédiate.

Elle comprend :

- un secteur 1AU urbanisable immédiatement pour une vocation dominante d'habitation.

- Un secteur 2AU, à vocation dominante d'habitation, qui ne pourra être urbanisé qu'à l'issue d'une modification du PLU ou d'une procédure adaptée de même nature.

Article AU1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Seules les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article AU2 sont autorisées.

Article AU2 : Occupations et utilisation du sol soumises à conditions particulières.

Seuls sont autorisés,

- Les constructions et extensions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, et leurs sous-destinations, dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation d'habitation.

- Les constructions et extensions à destination d'habitation (logement et hébergement).

- Les constructions et extensions à destination de commerce et d'activités de service, en dehors de la sous destination de commerce de gros, dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation d'habitation.

- Les constructions et extensions de bureau liées à la destination d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation d'habitation.

- Les changements des destinations des constructions et extensions dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation d'habitation et qu'elles respectent les orientations d'aménagement et de programmation.

- La reconstruction à l'identique après sinistre.

- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'intérêt collectif et services public, à l'activité agricole et ceux nécessaires aux constructions, extensions et installations admises dans la zone.

De plus,

- Dans les terrains concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, seules les occupations ou utilisations du sol les intégrant sont autorisées.

- Dans les terrains concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, les opérations couvrant partiellement le secteur à aménager devront contribuer à l'aménagement de l'ensemble des parties communes du secteur, proportionnellement au nombre de logements créés sur l'ensemble des logements projetés.

- En secteur 2AU, l'urbanisation ne pourra être autorisée qu'à l'issue d'une Modification du PLU ou d'une procédure adaptée de même nature.

- Toute intervention sur des éléments remarquables identifiés sur le règlement graphique est soumise à déclaration préalable et respectera les dispositions spécifiques visées dans les annexes réglementaires.

- Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent si elles ne représentent pas un risque pour la sécurité ou une atteinte au paysage, au titre de l'article R.111-2 (risque pour la sécurité) et de l'article R.111-21 (atteinte au paysage) du code de l'urbanisme sont autorisées.

- Dans les terrains où sont prévues des implantations commerciales, des dispositions spécifiques d'aménagements et d'organisation du stationnement doivent être mises en œuvre dans un souci de limitation de la consommation d'espace.

- Les commerces de détail ou ensembles commerciaux comportant sur une surface de plancher de plus de 5 000 m^2 devront prévoir la réalisation du stationnement en ouvrage et justifier de la desserte du projet par un transport collectif.

- Les commerces de détail ou ensembles commerciaux portant sur une surface de plancher de plus de 10 000 m^2 devront prévoir également leur construction sur au moins deux niveaux. Ils devront progressivement couvrir leurs besoins en énergie de manière à atteindre la couverture complète en 2025.

- Dans les secteurs de débordement de nappe phréatique, toute nouvelle construction et extension est interdite, et, lorsqu'en période de très hautes eaux la profondeur de la nappe phréatique est comprise entre 0 et 2,5 mètre de profondeur les sous-sols sont interdits ainsi que l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

- Dans les secteurs de débordement de cours d'eau, toutes nouvelles constructions et exhaussements sont interdits.

- Dans les zones d'aléa de retrait et gonflement argileux moyen à fort, il est recommandé de procéder à une reconnaissance géotechnique préalablement aux projets de constructions.

Article AU3 : Accès et voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ; ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie. La voie peut correspondre à une servitude de passage.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin, avec une largeur minimale de 4 mètres.

Les accès seront adaptés aux caractéristiques des constructions. Leur disposition assurera la sécurité des usagers et leurs abords seront dégagés de façon à assurer la visibilité. Le permis de construire peut être refusé si l'accès présente un risque pour la sécurité publique. Des accès groupés ou mutualisés pourront être imposés pour des motifs de sécurité ou d'aménagement.

La création de voies est soumise aux conditions suivantes :

- Leur prolongement vers un espace non privatif d'opérations contiguës existantes ou prévues ultérieurement sera imposé.

- Les voies en impasse seront aménagées, dans leur partie terminale, pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

- La réalisation de cheminements piétons et cyclistes sera imposée dès lors qu'elle permet de raccorder l'opération aux cheminements existants ou prévus.

Article AU4 : desserte par les réseaux

- ✓ ***Eau potable***

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

- ✓ ***Eaux usées***

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

- ✓ ***Eaux pluviales***

Les eaux pluviales relatives à tout projet seront prioritairement gérées, par des dispositifs appropriés de traitement et d'infiltration sur l'emprise foncière du projet. L'infiltration temporisée est recommandée.

En cas d'impossibilité technique ou de capacité limitée d'infiltration, l'écoulement vers le réseau collecteur (canalisation ou fossé) ne pourra être accepté qu'après une temporisation dimensionnée de façon à ne pas aggraver (voire à réduire) les vitesses et les volumes d'écoulement à l'aval.

Il est recommandé, pour un usage d'arrosage, de procéder à l'installation de citernes de récupération des eaux pluviales de toiture.

Article AU5 : Superficie minimale des terrains

Cet article n'est pas réglementé.

Article AU6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toutes constructions nouvelles, extensions ou annexes peuvent être implantées à l'alignement des voies, ou en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement ou de l'alignement futur des voies. Des reculs différents pourront être autorisés le long des voies nouvelles publiques ou privées suivant les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Le long d'une voie douce, les constructions extensions et annexes pourront s'implanter à l'alignement.

Les abris de jardin ne pourront être implantés qu'à l'extérieur d'une bande de 8 mètres par rapport à l'alignement de la voie, cette bande peut être réduite pour se limiter à celle matérialisée par le prolongement de la façade avant de l'habitation existante.

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent seront implantées à une distance de l'alignement des voies équivalente au minimum à 2 fois la hauteur de l'installation, pris au point le plus haut par rapport au terrain naturel, avec un minimum de 20 mètres.

Les équipements d'intérêt collectif et de services publics ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.

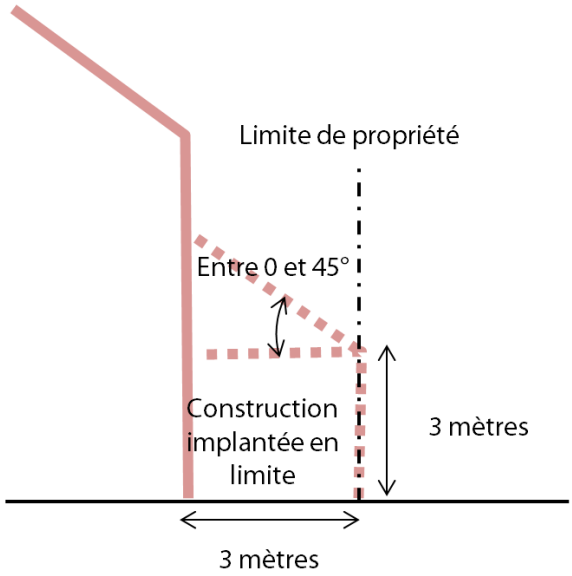
Article AU7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Lorsque les constructions ne sont pas réalisées en limite séparative, la distance comptée horizontalement du nu extérieur d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres d'éloignement (les débords de toiture, appuis de fenêtre, escalier extérieur, etc... ne sont pas soumis à cette règle.)

Sur les limites séparatives, seules sont autorisées :

- Les constructions d'une hauteur sur ladite limite inférieure à 3 mètres et présentant, par la suite, vers l'intérieur du terrain une ligne de fuite de pente de toiture de 45° maximum. Au-delà des 3 mètres d'éloignement, comptés horizontalement, vers l'intérieur de la propriété, les hauteurs de l'article 10 s'appliquent.

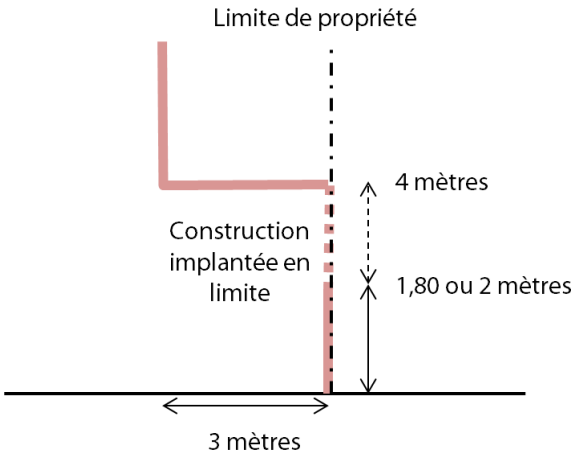
Coupe indicative :



- Les constructions à double pente égale avec faîtage à 5 mètres maximum et 3 mètres à l'égout de toiture ; si le mur implanté en limite séparative est un pignon, ou, si le mur implanté en limite séparative est le long pan, à condition que celui-ci n'excède pas 7 mètres de longueur, non cumulables au-delà de 10 mètres de linéaire total, avec d'autres constructions préalablement implantées en limite séparative.

- Les constructions sur ladite limite inférieure à 4 mètres de haut, dès lors que le pan implanté sur la limite est à claire voie, avec des jours de 15 cm minimum, dans sa partie supérieure. Dans sa partie inférieure, le pan pourra être plein jusqu'à 1,80 m ou constitué d'une haie dense jusqu'à 2 mètres de hauteur. Le prolongement la construction vers l'intérieur de la propriété, jusqu'à un distance de 3 mètres devra correspondre à un toit d'une pente inférieure à 5°. Au-delà, d'une distance de 3,00 mètres les hauteurs définies à l'article 10 s'appliquent.

Coupe indicative :



- Les constructions en adossement à un bâtiment voisin ou à un mur existant en contigu sans en excéder la hauteur ni la longueur.

- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics d'une hauteur maximale limitée à 5 mètres sur la limite séparative.

Nonobstant les dispositions de l'article, les abris de jardins de 15 m^2 maximum d'emprise au sol et d'une hauteur de 2,50 m maximum pourront être implantés soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 0,50 m de la limite séparative lorsqu'il s'agit de préserver une haie.

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent seront implantées à une distance de l'alignement des voies équivalente, au minimum à 2 fois la hauteur totale de l'installation, pris au point le plus haut par rapport au terrain naturel, avec un minimum de 20 mètres.

Article AU8 : implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article n'est pas réglementé.

Article AU9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions, extensions et annexes, sur la propriété, est limitée à 40% maximum.

Article AU10 : Hauteurs des constructions

Le nombre maximal de niveaux de constructions à usage d'habitation est fixé à deux y compris les combles aménageables ou non, mais non compris le ou les sous-sols.

La hauteur des constructions et extensions est limitée à 8 mètres maximum pris au point le plus haut (hors ouvrage de faible emprise : souche de cheminée…) et comptée depuis l'altimétrie moyenne du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau du terrain naturel de plus de 0,60 m maximum (au-dessus du terrain naturel).

Sur les voies et terrains en pente, la hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel avant aménagement pourra être augmentée progressivement, compte tenu de la pente.

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

Toutefois, les équipements d'intérêt collectif et de services publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent ne pourront excéder de plus d'1 mètre la hauteur maximale de l'habitation principale présente sur la propriété. En l'absence d'habitation sur la propriété, la valeur retenue est celle de l'habitation la plus proche.

Article AU11 : Aspects extérieurs

- ✓ ***Esthétique générale***

Les constructions de quelque nature qu'elles soient, ne doivent pas porter atteinte par leurs aspects extérieurs, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Cette disposition prévaut sur toutes les autres.

Les constructions bioclimatiques et les toits plats sont autorisés dès lors que leurs aspects et leurs teintes reprennent ou revisitent à leur compte les éléments bâtis environnants.

Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement (capteurs solaires, éoliennes individuelles, récupération des eaux pluviales, etc.) sont autorisés et ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants. Les conditions de leur intégration visuelle devront être précisées dans les dossiers de permis de construire ou de demande d'autorisations diverses.

En particulier, les prescriptions suivantes seront exigées pour les différentes constructions, selon leur destination :

- ✓ ***Matériaux***

    - o *Façades et soutènement :*

Les matériaux naturels sont recommandés : bois, pierre de Caen, verre, zinc, cuivre. Les matériaux préfabriqués devront recevoir un enduit teinté dans la masse ou un bardage bois. Les murs de soutènement en béton coulé doivent être peints ou enduits. Les teintes devront être pastelle et ne pourront correspondre à des couleurs primaires ou vives.

Les ouvertures principales des constructions à usage d'habitation pourront être accompagnées de modénatures, de chainage ou d'appareillage les mettant en valeur.

    - o *Couvertures :*

A l'exclusion de tout autre matériau, les couvertures pourront être réalisées, aux choix ou en association :

- En ardoise petit modèle,
- En tuile plate traditionnelle,
- En terre cuite petit moule,
- En verre,
- En zinc,
- En béton teinté dans la masse (brun foncé),
- En panneaux solaires ou photovoltaïques,
- En toiture végétalisée,
- En bac acier de couleur sombre hors construction à usage d'habitation principale.

De plus et uniquement, pour les toits plats masqués par un acrotère :

- En bardeau d'asphalte,
- En plaque ondulée bitumée,
- En plaque polycarbonate,

Les équipements d'intérêt collectif et de service publics et les abris de jardin de moins de 15 m² pourront de plus être couverts par tout matériau compatible avec l'environnement existant.

- ✓ ***Formes et volumes***

Quelle que soit l'importance du volume de la construction, les proportions allongées sont conseillées.

- ✓ ***Toitures :***

Les toitures à deux versants devront avoir des pentes symétriques obligatoirement comprises entre 40° et 60°, à l'exception des avancées de façade et appentis dont la pente symétrique peut être légèrement inférieure.

Les toitures à un seul versant de faibles pentes ne sont autorisées que dans le cadre de création architecturale affirmée, pour les constructions et annexes implantées en limite séparative, pour les vérandas, pour les abris de jardin inférieurs à 15 m².

Les toitures de faible pente (inférieure à 5%) sont autorisées et seront accompagnées d'un acrotère horizontal.

Les équipements d'intérêt collectif et de services publics ne sont pas soumis aux dispositions ci-dessus.

- ✓ ***Éclairement des combles :***

Seules sont autorisées les lucarnes bâtières, à chevalet et autres capucines ainsi que toute fenêtre de toit ou puit de lumière encastrée dans la pente de couverture.

- ✓ ***Annexes***

Les constructions d'annexes seront en harmonie avec le bâtiment principal. Au-delà de 15 m² d'emprise au sol, un abri de jardin sera considéré comme une annexe.

- ✓ ***Clôtures***

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 1,20 mètre sur rue ou emprise publique et sur les retours en limite séparative jusqu'à 5 m de profondeur. Elles sont limitées à 1,80 m maximum en limite séparative au-delà des 5 m de profondeur. En limite séparative, la hauteur peut être portée à un maximum de 2,00 m pour les haies vives au-delà des 5 m de profondeur.

Les boîtes à lettres et coffret d'alimentation (électricité et gaz) seront encastrés, sauf impossibilité technique, en domaine privatif.

La hauteur des murs de soutènement ne sera pas prise en compte pour le calcul de la hauteur de la clôture (il doit impérativement être enduit ou peint pour les bétons coulés).

Les clôtures seront constituées soit :

- De haies vives d'essences variées implantées à 0,75 m minimum en retrait des limites séparatives et d'alignement,

- De mur en pierre ou recouvert impérativement d'un parement pierre ou d'enduit,

- D'un dispositif à claire-voie,

- De grillage taillis soudé avec dalle de soubassement,

- De grillage simple torsion pour les clôtures en retrait de la façade sur rue.

Les portails sur rue seront supportés par une maçonnerie en harmonie avec l'habitation.

Article AU12 : Stationnement

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

Il sera exigé au minimum 2 places de stationnement en espace privatif non clos par habitation créée, et, 0,5 place de stationnement visiteur, dans les parties communes, par habitation créée (arrondi à l'entier supérieur en l'absence de nombre entier).

Les installations et équipements publics prévoiront un nombre de places de stationnement pour les cycles adapté à leur fréquentation et notamment du stationnement pour les vélos.

Article AU13 : Espace libre et plantations

Les parties non construites hors cheminements des parcelles doivent être traitées en espaces verts.

Les haies seront constituées d'essences locales variées et s'inspireront des fiches jointes en annexes réglementaires.

Un traitement paysager spécifique devra assurer l'insertion paysagère des projets d'activité économique.

Les aires de stockage devront être accompagnées d'un traitement paysager adapté pour qu'elles ne soient pas perceptibles depuis les voies.

Les éléments remarquables sont identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Article AU14 : Coefficient d'occupation des sols

Cet article n'est pas réglementé.

Zone AUe

Caractère de la zone

La zone AUe comprend les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation dominante d'activités économiques, urbanisation qui peut être immédiate.

La zone AUe compte deux secteurs.

- Un secteur 1AUe urbanisable immédiatement pour une vocation dominante d'activités économiques bénéficiant aux populations locales.

- Un secteur 2AUe, à vocation dominante d'activités économiques, qui ne pourra être urbanisé qu'à l'issue d'une modification du PLU ou d'une procédure adaptée de même nature.

Article AUe1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

Seules les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article AUe2 sont autorisées.

Article AUe2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières

Seuls sont autorisés,

- Les constructions et extensions à destination **d'équipements d'intérêt collectif et de services publics**, et leurs sous-destinations, dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation d'habitation.

- Les constructions et extensions à destination d**'habitation** (logement et hébergement) sont autorisées dès lors qu'elles sont **liées (gardiennage, surveillance…) à l'exercice d'une activité économique** autorisée dans les secteurs et qu'elles respectent les orientations d'aménagement et de programmation. L'autorisation d'urbanisme liée à l'habitation ne pourra être délivrée préalablement à la présence d'une construction à usage d'activité économique sur la propriété.

- Les extensions et aménagements à destination d'**exploitation agricole** liés à des constructions existantes et à des activités en place.

- Les constructions et extensions à destination de **commerce et d'activités de service**, en dehors de la sous destination de commerce de gros, dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation d'habitation environnante.

- Les constructions et extensions à destination **d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**, en dehors des sous destination d'industrie, dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation d'habitation environnante.

- Les **changements des destinations** des constructions et extensions dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation d'habitation environnante et qu'elles respectent les orientations d'aménagement et de programmation.

- **La reconstruction à l'identique après sinistre.**

- Les **affouillements et exhaussements** de sol liés aux équipements d'intérêt collectif et services public, à l'activité agricole et ceux nécessaires aux constructions, extensions et installations admises dans la zone.

De plus,

- Dans les terrains concernés par des **Orientations d'Aménagement et de Programmation**, seules les occupations ou utilisations du sol les intégrant sont autorisées.

- En secteur **2AUe**, l'urbanisation ne pourra être autorisée qu'à l'issue d'une Modification du PLU ou d'une procédure adaptée de même nature.

- Toute intervention sur des **éléments remarquables identifiés sur le règlement graphique** est soumise à déclaration préalable et respectera les dispositions spécifiques visées dans les annexes réglementaires.

- Les installations de production d'électricité utilisant **l'énergie mécanique du vent** si elles ne représentent pas un risque pour la sécurité ou une atteinte au paysage, au titre de l'article R.111-2 (risque pour la sécurité) et de l'article R.111-21 (atteinte au paysage) du code de l'urbanisme sont autorisées.

- Dans les terrains où sont prévues des implantations commerciales, des dispositions spécifiques d'aménagements et **d'organisation du stationnement** doivent être mises en œuvre dans un souci de limitation de la consommation d'espace.

- Les commerces de détail ou ensembles commerciaux comportant sur une surface de plancher de plus de 5 000 m² devront prévoir la réalisation du **stationnement en ouvrage** et justifier de la desserte du projet par un **transport collectif**.

- Les commerces de détail ou ensembles commerciaux portant sur une surface de plancher de plus de 10 000 m² devront prévoir également leur **construction sur au moins deux niveaux**. Ils devront progressivement **couvrir leurs besoins en énergie** de manière à atteindre la couverture complète en 2025.

- Dans les secteurs de débordement de **nappe phréatique**, toute nouvelle construction et extension est interdite, et, lorsqu'en période de très hautes eaux la profondeur de la nappe phréatique est comprise entre 0 et 2,5 mètre de profondeur les sous-sols sont interdits ainsi que l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

- Dans les secteurs de **débordement de cours d'eau**, toutes nouvelles constructions et exhaussements sont interdits.

- **Dans les zones d'aléa de retrait et gonflement argileux moyen à fort**, il est recommandé de procéder à une reconnaissance géotechnique préalablement aux projets de constructions.

Article AUe3 : Accès et voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ; ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie. La voie peut correspondre à une servitude de passage.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin, avec une largeur minimale de **6 mètres.**

Un seul accès privatif est autorisé par unité foncière. L'accès devra être aménagé, sécurisé et clairement identifiable.

Les accès seront adaptés aux caractéristiques des constructions. Leur disposition assurera la sécurité des usagers et leurs abords seront dégagés de façon à assurer la visibilité. Le permis de construire peut être refusé si l'accès présente un risque pour la sécurité publique. Des accès groupés ou mutualisés pourront être imposés pour des motifs de sécurité ou d'aménagement.

La création de voies est soumise aux conditions suivantes :

- Leur prolongement vers un espace non privatif d'opérations contiguës existantes ou prévues ultérieurement sera imposé.

- Les voies en impasse seront aménagées, dans leur partie terminale, pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

- La réalisation de cheminements piétons et cyclistes sera imposée dès lors qu'elle permet de raccorder l'opération aux cheminements existants ou prévus.

Article AUe4 : desserte par les réseaux

- ✓ ***Eau potable***

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

- ✓ ***Eaux usées***

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

- ✓ ***Eaux pluviales***

Les eaux pluviales relatives à tout projet seront prioritairement gérées, par des dispositifs appropriés de traitement et d'infiltration sur l'emprise foncière du projet. L'infiltration temporisée est recommandée.

En cas d'impossibilité technique ou de capacité limitée d'infiltration, l'écoulement vers le réseau collecteur (canalisation ou fossé) ne pourra être accepté qu'après une temporisation dimensionnée de façon à ne pas aggraver (voire à réduire) les vitesses et les volumes d'écoulement à l'aval.

Il est recommandé, pour un usage d'arrosage, de procéder à l'installation de citernes de récupération des eaux pluviales de toiture.

Article AUe5 : Superficie minimale des terrains

Cet article n'est pas réglementé.

Article AUe6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toutes constructions nouvelles, extensions ou annexes peuvent être implantées à l'alignement des voies, ou en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement ou de l'alignement futur des voies lorsque celles-ci doivent faire l'objet de travaux de redressement ou d'élargissement.

Des reculs différents pourront être autorisés le long des voies nouvelles publiques ou privées suivant les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation.

L'implantation suivant l'alignement de fait des façades principales des constructions des unités foncières voisines également autorisé. En cas d'alignement de fait différents dans les terrains voisins de part et d'autre, une implantation de la façade principale suivant la moyenne des retraits est également autorisée.

De plus, pour l'extension de bâtiments existants, l'alignement de fait ou le recul pourra être maintenu dans le prolongement de la façade ou du pignon desdits bâtiments.

Le long de la RD214, le recul est étendu à 15 mètres minimum pour les constructions, extensions et annexes à usage d'activités économiques.

Le long d'une voie douce, les constructions extensions et annexes pourront s'implanter à l'alignement.

Les abris de jardin ne pourront être implantés qu'à l'extérieur d'une bande de 8 mètres par rapport à l'alignement de la voie, cette bande peut être réduite pour se limiter à celle matérialisée par le prolongement de la façade avant de l'habitation existante.

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent seront implantées à une distance de l'alignement des voies équivalente au minimum à 2 fois la hauteur de l'installation, pris au point le plus haut par rapport au terrain naturel, avec un minimum de 20 mètres.

Les équipements d'intérêt collectif et de services publics ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.

Article AUe7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Toute construction ou extension doit être implantée avec un recul au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point de la limite de propriété le plus proche, avec un minimum de 6 mètres d'éloignement.

Des reculs différents pourront être autorisés en cas d'extension de bâtiments existants, dans le prolongement de la façade ou du pignon desdits bâtiments.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ne sont pas soumis aux règles de distances et de recul.

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent seront implantées à une distance des limites équivalente, au minimum, à 2 fois la hauteur totale de l'installation, pris au point le plus haut par rapport au terrain naturel, avec un minimum de 20 mètres.

Article AUe8 : implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article n'est pas réglementé.

Article AUe9 : Emprise au sol des constructions.

L'emprise au sol de la totalité des constructions, extensions et annexes, sur la propriété, est limitée à 40% maximum.

L'emprise au sol des constructions, extensions et annexes à usage d'habitation est limitée à 10% maximum de la propriété.

Article AUe10 : Hauteurs des constructions

Le nombre maximal de niveaux de constructions est fixé à deux y compris les combles aménageables ou non, mais non compris le ou les sous-sols.

La hauteur des constructions et extensions est limitée à 8 mètres maximum pris au point le plus haut (hors ouvrage de faible emprise : souche de cheminée…) et comptée depuis l'altimétrie moyenne du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau du terrain naturel de plus de 0,60 m maximum (au-dessus du terrain naturel).

Sur les voies et terrains en pente, la hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel avant aménagement pourra être augmentée progressivement, compte tenu de la pente.

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

Toutefois, les équipements d'intérêt collectif et de services publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent ne pourront excéder de plus d'1 mètre la hauteur maximale de l'habitation principale présente sur la propriété. En l'absence d'habitation sur la propriété, la valeur retenue est celle de l'habitation la plus proche.

Article AUe11 : Aspects extérieurs

- ✓ ***Esthétique générale***

Les constructions de quelque nature qu'elles soient, ne doivent pas porter atteinte par leurs aspects extérieurs, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Cette disposition prévaut sur toutes les autres.

Les constructions bioclimatiques et les toits plats sont autorisés dès lors que leurs aspects et leurs teintes reprennent ou revisitent à leur compte les éléments bâtis environnants.

Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement (capteurs solaires, éoliennes individuelles, récupération des eaux pluviales, etc.) sont autorisés et ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants. Les conditions de leur intégration visuelle devront être précisées dans les dossiers de permis de construire ou de demande d'autorisations diverses.

En particulier, les prescriptions suivantes seront exigées pour les différentes constructions, selon leur destination :

- ✓ ***Matériaux***

    - o *Façades et soutènement*

Les matériaux naturels sont recommandés : bois, pierre de Caen, verre, zinc, cuivre.

Les matériaux préfabriqués devront recevoir un enduit teinté dans la masse ou un bardage bois.

Les murs de soutènement en béton coulé doivent être peints ou enduits.

Les teintes devront être pastelle et ne pourront correspondre à des couleurs primaires ou vives. Le bac acier de couleur sombre est autorisé pour les constructions à usage autre que d'habitation.

Les ouvertures principales des constructions à usage d'habitation pourront être accompagnées de modénatures, de chainage ou d'appareillage les mettant en valeur.

    - o *Couvertures :*

Les couvertures seront réalisées, aux choix ou en association :

- En ardoise petit modèle,
- En tuile plate traditionnelle,
- En terre cuite petit moule,
- En verre,
- En zinc,

- En béton teinté dans la masse (brun foncé),
- En panneaux solaires ou photovoltaïques,
- En toiture végétalisée,
- En bac acier de couleur sombre.

De plus et uniquement, pour les toits plats masqués par un acrotère :

- En bardeau d'asphalte,
- En plaque ondulée bitumée,
- En plaque polycarbonate,

Les équipements d'intérêt collectif et de service publics et les abris de jardin de moins de 15 m² pourront de plus être couverts par tout matériau compatible avec l'environnement existant.

✓ ***Formes et volumes***

Quelle que soit l'importance du volume de la construction, les proportions allongées sont conseillées.

✓ ***Toitures***

Les toitures à deux versants devront avoir des pentes symétriques obligatoirement comprises entre 40° et 60°, à l'exception des avancées de façade et appentis dont la pente symétrique peut être légèrement inférieure.

Les toitures à un ou plusieurs versants de faibles pentes ne sont autorisées que dans le cadre de création architecturale affirmée, pour les vérandas, pour les abris de jardin inférieurs à 15 m² et pour les constructions d'activités économiques.

Les toitures de faible pente (inférieure à 5%) sont autorisées et seront accompagnées d'un acrotère horizontal.

Les équipements d'intérêt collectif et de services publics ne sont pas soumis aux dispositions ci-dessus.

✓ ***Éclairement des combles***

Seules sont autorisées les lucarnes bâtières, à chevalet et autres capucines ainsi que toute fenêtre de toit ou puit de lumière encastrée dans la pente de couverture.

✓ ***Annexes***

Les constructions d'annexes seront en harmonie avec le bâtiment principal. Au-delà de 15 m² d'emprise au sol, un abri de jardin sera considéré comme une annexe.

✓ ***Clôtures***

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 1,20 mètre sur rue ou emprise publique et sur les retours en limite séparative jusqu'à 5 m de profondeur.

Elles sont limitées à 1,80 m maximum en limite séparative au-delà des 5 m de profondeur.

En limite séparative, la hauteur peut être portée à un maximum de 2,00 m pour les haies vives au-delà des 5 m de profondeur.

Les boîtes à lettres et coffret d'alimentation (électricité et gaz) seront encastrés, sauf impossibilité technique, en domaine privatif.

La hauteur des murs de soutènement ne sera pas prise en compte pour le calcul de la hauteur de la clôture (il doit impérativement être enduit ou peint pour les bétons coulés).

Les clôtures seront constituées soit :

- De haies vives d'essences variées implantées à 0,75 m minimum en retrait des limites séparatives et d'alignement,
- De mur en pierre ou recouvert impérativement d'un parement pierre ou d'enduit,
- D'un dispositif à claire-voie,
- De grillage taillis soudé avec dalle de soubassement,
- De grillage simple torsion pour les clôtures en retrait de la façade sur rue.

Les portails sur rue seront supportés par une maçonnerie en harmonie avec l'habitation.

Article AUe12 : Stationnement

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

Il sera exigé au minimum 5 places privatives par propriété ainsi qu'une aire de manœuvre adaptée.

Les installations et équipements publics prévoiront un nombre de places de stationnement pour les cycles adapté à leur fréquentation et notamment du stationnement pour les vélos.

Article AUe13 : Espace libre et plantations

Les haies seront constituées d'essences locales variées et s'inspireront des fiches jointes en annexes réglementaires.

Un traitement paysager spécifique devra assurer l'insertion paysagère des projets d'activités économiques.

Les aires de stockage devront être accompagnées d'un traitement paysager adapté pour qu'elles ne soient pas perceptibles depuis les voies.

Les éléments remarquables sont identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Article AUe14 : Coefficient d'occupation des sols

Cet article n'est pas réglementé.

Zone A

Caractère de la zone

Les zones agricoles ont vocation à accueillir les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Article A1 : Occupations et utilisation du sol interdites

Seules les constructions, occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article A2 sont autorisées. Sont notamment interdits :

- Le stationnement de caravanes de plus de trois mois.

- L'hébergement léger de loisirs (mobilhome, résidence mobile de loisir…) sauf cas visés à l'article A2.

- L'implantation de constructions nouvelles à moins de 10 mètres des berges d'un cours d'eau et les implantations dans les zones de débordement de cours d'eau.

- Dans les secteurs de débordement de cours d'eau, toutes nouvelles constructions et exhaussements sont interdits.

- Dans les secteurs où la profondeur de la nappe phréatique, en période de très hautes eaux, est comprise entre 0 mètre et - 2,5 mètres, la réalisation des caves et sous-sols.

- Dans les secteurs de prédispositions aux mouvements de terrain modérées à fortes et très fortes, toutes nouvelles constructions.

- La transformation des annexes en logements.

Article A2 : Occupations et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Seuls sont autorisés :

1. **Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole** y compris la construction des habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage de ces installations, à condition qu'ils s'intègrent dans l'ensemble formé par les bâtiments agricoles existant ou à créer, que le raccordement aux réseaux soit réalisable et que l'intégration paysagère soit démontrée.

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.

3. **Les annexes à usage d'abri pour animaux hors activité agricole principale (loisirs…), accompagnant une habitation**, sont autorisées à condition :

- Que la hauteur au faitage de l'abri soit inférieure ou égale à 7,50 mètres, dans tous les cas l'abri ne pourra être plus élevé que la construction principale à laquelle il s'ajoute.

- Que leur emprise au sol maximale soit limitée à 100 m^2 édifiés en une ou plusieurs fois. Cette disposition s'applique aux annexes créées après la date d'approbation du PLU.

- Que les abris soient implantés à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal **ou** à 25 mètres minimum des limites séparatives de l'unité foncière.

- Que les abris créés après la date d'approbation du PLU ne puissent pas être transformés en nouveau logement.

4. **Les autres annexes des constructions à usage d'habitation existante** à condition :

- Que la hauteur au faitage de l'annexe soit inférieure ou égale à 4,00 mètres dans tous les cas l'annexe ne pourra être plus élevée que la construction principale à laquelle elle s'ajoute.

- Que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface de l'unité foncière sur laquelle elle se situe. Dans tous les cas, l'emprise au sol maximale autorisée pour les annexes est de 50 m^2.

- Que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

- Que les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne puissent pas être transformées en nouveau logement.

5. **Les extensions des constructions à usage d'habitation existante** à condition :

- Que la hauteur au faitage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faitage des constructions principales.

- Que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100 m^2, l'extension pourra représenter jusqu'à 60 % de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130 m^2. Le seuil maximal autorisé pour les extensions est établi à partir de la surface de plancher du bâtiment initial comptée à la date d'approbation du PLU.

6. **La reconstruction à l'identique après sinistre**.

7. **Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements publics d'intérêt général ou à l'activité agricole**.

8. Les annexes à usage d'abri pour animaux, les autres annexes et les extensions (visées aux points 3, 4 et 5 de l'article A2) sont limitées à **une densité maximale de 0,15** (rapport entre la surface de plancher et la surface du terrain) et à **un cumul global de 800 m²** maximum de surface de plancher sur le terrain.

De plus,

- Dans les terrains concernés par des **Orientations d'Aménagement et de Programmation**, seules les occupations ou utilisations du sol les intégrant et/ou celles de nature à ne pas les rendre plus onéreuses, sont autorisées.

- Toute intervention sur des **éléments remarquables** identifiés sur le règlement graphique, est soumise à déclaration préalable et respectera les dispositions spécifiques visées dans les annexes réglementaires.

- Les installations de production d'électricité utilisant **l'énergie mécanique du vent** si elles ne représentent pas un risque pour la sécurité ou une atteinte au paysage, au titre de l'article R.111-2 (risque pour la sécurité) et de l'article R.111-21 (atteinte au paysage) du code de l'urbanisme sont autorisées.

- Dans les secteurs de débordement de **nappe phréatique**, toute nouvelle construction est interdite, et, lorsqu'en période de très hautes eaux la profondeur de la nappe phréatique est comprise entre 0 et 2,5 mètre de profondeur les sous-sols sont interdits ainsi que l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

- **Dans les zones d'aléa de retrait et gonflement argileux moyen à fort**, il est recommandé de procéder à une reconnaissance géotechnique préalablement aux projets de constructions.

- **L'hébergement léger de loisirs** (mobilhome, résidence mobile de loisir RML,..) en cas de catastrophe naturelle ou technologique est autorisé pour le relogement provisoire des victimes et uniquement sur autorisation préfectorale.

Article A3 : Accès et voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ; ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie. La voie peut correspondre à une servitude de passage.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin, avec une largeur minimale de 4 mètres.

Les accès seront adaptés aux caractéristiques des constructions. Leur disposition assurera la sécurité des usagers et leurs abords seront dégagés de façon à assurer la visibilité. Le permis de

construire peut être refusé si l'accès présente un risque pour la sécurité publique. Des accès groupés ou mutualisés pourront être imposés pour des motifs de sécurité ou d'aménagement.

La création de voies est soumise aux conditions suivantes :

- Leur prolongement vers un espace non privatif d'opérations contiguës existantes ou prévues ultérieurement sera imposé.

- Les voies en impasse seront aménagées, dans leur partie terminale, pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

- La réalisation de cheminements piétons et cyclistes sera imposée dès lors qu'elle permet de raccorder l'opération aux cheminements existants ou prévus.

Article A4 : desserte par les réseaux

✓ ***Eau potable***

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

✓ ***Eaux usées***

Le branchement sur le réseau public d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction nouvelle le nécessitant et qui est raccordable. En dehors des zones d'assainissement collectif, l'assainissement individuel est autorisé dès lors que l'avis du SPANC est pris en compte et que les normes en vigueurs sont intégrées.

✓ ***Eaux pluviales***

Les eaux pluviales relatives à tout projet seront prioritairement gérées, par des dispositifs appropriés de traitement et d'infiltration sur l'emprise foncière du projet. L'infiltration temporisée est recommandée.

En cas d'impossibilité technique ou de capacité limitée d'infiltration, l'écoulement vers le réseau collecteur (canalisation ou fossé) ne pourra être accepté qu'après une temporisation dimensionnée de façon à ne pas aggraver (voire à réduire) les vitesses et les volumes d'écoulement à l'aval.

Il est recommandé, pour un usage d'arrosage, de procéder à l'installation de citernes de récupération des eaux pluviales de toiture.

L'infiltration des eaux pluviales ne doit pas perturber les systèmes d'assainissement non collectif.

Article A5 : Superficie minimale des terrains

Cet article n'est pas réglementé.

Article A6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les retraits exigés des constructions et extensions par rapport à l'axe des voies publiques sont les suivants :

- Routes départementales : 25 mètres.
- Autres voies carrossables : 10 mètres.

Des reculs différents pourront être autorisés en cas d'extension de bâtiments existants, dans le prolongement de la façade ou du pignon desdits bâtiments.

De plus, l'implantation suivant l'alignement de fait des façades principales des constructions des unités foncières voisines est également autorisé. En cas d'alignement de fait différents dans les terrains voisins de part et d'autre, une implantation de la façade principale suivant la moyenne des retraits est également autorisée.

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent seront implantées à une distance de l'alignement des voies équivalente au minimum à 2 fois la hauteur de l'installation, pris au point le plus haut par rapport au terrain naturel, avec un minimum de 20 mètres. Pour le grand éolien, le pétitionnaire devra se conformer aux dispositions imposées dans le département du Calvados.

Les équipements d'intérêt collectif et de services publics ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.

Article A7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Des reculs différents pourront être autorisés en cas d'extension de bâtiments existants, dans le prolongement de la façade ou du pignon desdits bâtiments.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ne sont pas soumis aux règles de distances et de recul.

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent seront implantées à une distance des limites équivalente, au minimum, à 2 fois la hauteur totale de l'installation, pris au point le plus haut par rapport au terrain naturel, avec un minimum de 20 mètres.

Article A8 : implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article n'est pas réglementé.

Article A9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions, extensions et annexes sur la propriété est limitée à 20% maximum sur l'unité foncière.

Article A10 : Hauteurs des constructions

Le nombre maximal de niveaux de constructions est fixé à deux y compris les combles aménageables ou non, mais non compris le ou les sous-sols.

La hauteur des constructions et extensions est limitée à 8 mètres maximum pris au point le plus haut (hors ouvrage de faible emprise : souche de cheminée…) et comptée depuis l'altimétrie moyenne du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

Les hauteurs des extensions et annexes d'habitation sont fixées à l'article 2.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau du terrain naturel de plus de 0,60 m maximum (au-dessus du terrain naturel).

Les façades exhaussées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction. Tout mouvement de terre qui ne serait pas justifié par des nécessités techniques est interdit.

La hauteur des constructions et extensions à usage autre que d'habitation n'est pas réglementé.

Article A11 : Aspects extérieurs

- ✓ ***Esthétique générale***

Les constructions de quelque nature qu'elles soient, ne doivent pas porter atteinte par leurs aspects extérieurs, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Cette disposition prévaut sur toutes les autres.

Les constructions bioclimatiques et les toits plats sont autorisés dès lors que leurs aspects et leurs teintes reprennent ou revisitent à leur compte les éléments bâtis environnants.

Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement (capteurs solaires, éoliennes individuelles, récupération des eaux pluviales, etc.) sont autorisés et ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants. Les conditions de leur intégration visuelle devront être précisées dans les dossiers de permis de construire ou de demande d'autorisations diverses.

En particulier, les prescriptions suivantes seront exigées pour les différentes constructions, selon leur destination :

- ✓ ***Habitation***

  - o *Matériaux*

    - *Façades et soutènement :*

Les matériaux naturels sont recommandés : bois, pierre de Caen, verre, zinc, cuivre. Les matériaux préfabriqués devront recevoir un enduit teinté dans la masse ou un bardage bois. Les murs de soutènement en béton coulé doivent être peints ou enduits. Les teintes devront être pastelle et ne pourront correspondre à des couleurs primaires ou vives. Le bac acier de couleur sombre est autorisé pour les constructions à usage autre que d'habitation.

Les ouvertures des constructions à usage d'habitation pourront être accompagnées de modénatures, de chaînage ou d'appareillage les mettant en valeur.

- *Couvertures :*

A l'exclusion de tout autre matériau, les couvertures pourront être réalisées, aux choix ou en association :

- En ardoise petit modèle,
- En tuile plate traditionnelle,
- En terre cuite petit moule,
- En verre,
- En zinc,
- En béton teinté dans la masse (brun foncé),
- En panneaux solaires ou photovoltaïques,
- En toiture végétalisée.

De plus et uniquement, pour les toits plats masqués par un acrotère :

- En bardeau d'asphalte,
- En plaque ondulée bitumée,
- En plaque polycarbonate,

Les équipements d'intérêt collectif et de service publics et les abris de jardin de moins de 15 m^2 pourront de plus être couverts par tout matériau compatible avec l'environnement existant.

  - o *Formes et volumes*

Quelle que soit l'importance du volume de la construction, les proportions allongées sont conseillées.

  - o *Toitures :*

Les toitures à deux versants devront avoir des pentes symétriques obligatoirement comprises entre 40° et 60°, à l'exception des avancées de façade et appentis dont la pente symétrique peut être légèrement inférieure.

Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les extensions des constructions existantes, dans le cas notamment du prolongement ou du raccordement de la toiture existante à l'extension projetée.

Les toitures à un ou plusieurs versants de faibles pentes ne sont autorisées que dans le cadre de création architecturale affirmée, pour les vérandas, pour les abris de jardin inférieurs à 15 m^2 et pour les constructions d'activités économiques.

Les toitures de faible pente (inférieure à 5%) sont autorisées et seront accompagnées d'un acrotère horizontal.

Les équipements d'intérêt collectif et de services publics ne sont pas soumis aux dispositions ci-dessus.

- o *Éclairement des combles :*

Seules sont autorisées les lucarnes bâtières, à chevalet et autres capucines ainsi que toute fenêtre de toit ou puit de lumière encastrée dans la pente de couverture.

- ✓ ***Constructions, extensions et annexes agricoles***

Les constructions présenteront une simplicité de volume, ainsi qu'une unité de matériau et de teinte. Les matériaux de couverture et de bardage devront être mates et de couleur sombre.

- ✓ ***Annexes***

Les constructions d'annexes seront en harmonie avec le bâtiment principal. Au-delà de 15 m^2 d'emprise au sol, un abri de jardin sera considéré comme une annexe.

- ✓ ***Clôtures***

Elles doivent être constituées de haies vives de végétaux d'essences régionales, doublées éventuellement d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie.

Les portails sur rue seront supportés par une maçonnerie en harmonie avec l'habitation.

Les boîtes à lettres et coffret d'alimentation (électricité et gaz) seront encastrés, sauf impossibilité technique, en domaine privatif.

Article A12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera exigé au minimum 2 places de stationnement privatives par habitation.

Les installations et équipements publics prévoiront un nombre de places de stationnement pour les cycles adaptés à leur fréquentation.

Article A13 : Espace libre et plantations

Les haies existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences régionales.

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

Les bâtiments d'activité devront être masqués par des haies ou des plantations d'essences locales et s'inspireront des fiches jointes en annexes réglementaires.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont protégés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme.

Les éléments remarquables sont identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Article A14 : Coefficient d'occupation des sols

Cet article n'est pas réglementé.

Zone N

Caractère de la zone

Équipées ou non, la zone naturelle et forestière comprend les secteurs de la commune à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,

- Soit de l'existence d'une exploitation forestière,

- Soit de leur caractère d'espaces naturels.

Article N1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Seules les constructions, occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article N2 sont autorisées. Sont notamment interdits :

- Le stationnement de caravanes de plus de trois mois.

- L'hébergement léger de loisirs (mobilhome, résidence mobile de loisir…) sauf cas visés à l'article N2.

- L'implantation de constructions nouvelles à moins de 10 mètres des berges d'un cours d'eau et les implantations dans les zones de débordement de cours d'eau.

- Dans les secteurs de débordement de cours d'eau, toutes nouvelles constructions et exhaussements sont interdits.

- Dans les secteurs où la profondeur de la nappe phréatique, en période de très hautes eaux, est comprise entre 0 mètre et - 2,5 mètres, la réalisation des caves et sous-sols.

- Dans les secteurs de prédispositions aux mouvements de terrain modérées à fortes et très fortes, toutes nouvelles constructions.

- La transformation des annexes en logements.

ARTICLE N2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Seuls sont autorisés :

1. **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. Les aménagements, installations et travaux nécessaires à la gestion des eaux, à la

mise en valeur du milieu naturel et/ou à son ouverture au public.

2. **Les annexes à usage d'abri pour animaux, hors activité agricole principale (loisirs…), accompagnant une habitation**, sont autorisées à condition :

- Que la hauteur au faitage de l'abri soit inférieure ou égale à 7,50 mètres, dans tous les cas l'abri ne pourra être plus élevé que la construction principale à laquelle il s'ajoute.

- Que leur emprise au sol maximale soit limitée à 100 m², édifiés en une ou plusieurs fois. Cette disposition s'applique aux abris créés après la date d'approbation du PLU.

- Que ces annexes soient implantées à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal ou à 25 mètres minimum des limites séparatives de l'unité foncière.

- Que les abris créés après la date d'approbation du PLU ne puissent pas être transformés en nouveau logement.

2. **Les autres annexes des constructions à usage d'habitation existante** à condition :

- Que la hauteur au faitage des annexes soit inférieure ou égale à 4,00 mètres, dans tous les cas elle ne pourra être plus élevée que la construction principale à laquelle elle s'ajoute.

- Que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface de l'unité foncière sur laquelle elle se situe. Dans tous les cas, l'emprise au sol maximale autorisée pour les annexes est de 50 m2.

- Que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

- Que les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne puissent pas être transformées en nouveau logement.

3. **Les extensions des constructions à usage d'habitation existante** à condition :

- Que la hauteur au faitage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faitage de la construction principale.

- Que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher de la construction principale. Pour les constructions inferieures à 100 m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130 m². Le seuil maximal autorisé pour les extensions est établi à partir de la surface de plancher du bâtiment initial comptée à la date d'approbation du PLU.

4. **Les constructions nécessaires à l'accueil d'animaux et nécessaires à l'activité agricole principale**, à condition :

- Qu'elles soient sans influence sur la quiétude du secteur et que tout changement de destination ultérieur soit interdit.

- Qu'elles ne soient pas situées dans un périmètre rapproché de protection de captage d'eau potable.

- Que la hauteur au faitage soit inférieure ou égale à 7,50 mètres.

- Que leur emprise au sol maximale soit limitée à 200 m^2 édifiés en une ou plusieurs fois. Cette disposition s'applique aux constructions créées après la date d'approbation du PLU.

- Qu'elles soient implantées à 4 mètres minimum des limites de propriété de l'unité foncière sur laquelle elles se situent.

- Que leur implantation intègre le règlement sanitaire départemental ou, le cas échant, les distances liées aux installations classées pour la protection de l'environnement.

5. **La reconstruction à l'identique après sinistre.**

3. **Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements publics d'intérêt général ou à l'activité agricole**.

4. Les abris pour animaux, les annexes d'habitation et les extensions sont limitées à une **densité maximale de 0,15** (rapport entre la surface de plancher et la surface du terrain) et à **un cumul global de 800 m^2** maximum de surface de plancher sur l'unité foncière.

De plus,

- Dans les terrains concernés par des **Orientations d'Aménagement et de Programmation**, seules les occupations ou utilisations du sol les intégrant et/ou celles de nature à ne pas les rendre plus onéreuses, sont autorisées.

- Toute intervention sur des **éléments remarquables** identifiés sur le règlement graphique, est soumise à déclaration préalable et respectera les dispositions spécifiques visées dans les annexes réglementaires.

- Les installations de production d'électricité utilisant **l'énergie mécanique du vent** si elles ne représentent pas un risque pour la sécurité ou une atteinte au paysage, au titre de l'article R.111-2 (risque pour la sécurité) et de l'article R.111-21 (atteinte au paysage) du code de l'urbanisme sont autorisées.

- Dans les secteurs de débordement de **nappe phréatique**, toute nouvelle construction est interdite, et, lorsqu'en période de très hautes eaux la profondeur de la nappe phréatique est comprise entre 0 et 2,5 mètre de profondeur les sous-sols sont interdits ainsi que l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

- **Dans les zones d'aléa de retrait et gonflement argileux moyen à fort**, il est recommandé de procéder à une reconnaissance géotechnique préalablement aux projets de constructions.

- **Dans les secteurs de prédispositions de zone humide** (figurés en annexes documentaires), les projets s'accompagneront d'un diagnostic spécifique confirmant ou non leur présence. Le pétitionnaire devra prioritairement éviter les incidences sur les zones humides avérées, en cas d'impossibilité, des mesures compensatoires devront être mises en place.

- **L'hébergement léger de loisirs** (mobilhome, résidence mobile de loisir RML,..) en cas de catastrophe naturelle ou technologique est autorisé pour le relogement provisoire des victimes et uniquement sur autorisation préfectorale.

Article N3 : Accès et voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ; ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie. La voie peut correspondre à une servitude de passage.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin, avec une largeur minimale de 4 mètres.

Les accès seront adaptés aux caractéristiques des constructions. Leur disposition assurera la sécurité des usagers et leurs abords seront dégagés de façon à assurer la visibilité. Le permis de construire peut être refusé si l'accès présente un risque pour la sécurité publique. Des accès groupés ou mutualisés pourront être imposés pour des motifs de sécurité ou d'aménagement.

La création de voies est soumise aux conditions suivantes :

- Leur prolongement vers un espace non privatif d'opérations contiguës existantes ou prévues ultérieurement sera imposé.

- Les voies en impasse seront aménagées, dans leur partie terminale, pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

- La réalisation de cheminements piétons et cyclistes sera imposée dès lors qu'elle permet de raccorder l'opération aux cheminements existants ou prévus.

Article N4 : desserte par les réseaux

- ✓ ***Eau potable***

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

- ✓ ***Eaux usées***

Le branchement sur le réseau public d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction nouvelle le nécessitant et qui est raccordable.

En dehors des zones d'assainissement collectif, l'assainissement individuel est autorisé dès lors que l'avis du SPANC est pris en compte et que les normes en vigueurs sont intégrées.

- ✓ ***Eaux pluviales***

Les eaux pluviales relatives à tout projet seront prioritairement gérées, par des dispositifs appropriés de traitement et d'infiltration sur l'emprise foncière du projet. L'infiltration temporisée est recommandée.

En cas d'impossibilité technique ou de capacité limitée d'infiltration, l'écoulement vers le réseau collecteur (canalisation ou fossé) ne pourra être accepté qu'après une temporisation dimensionnée de façon à ne pas aggraver (voire à réduire) les vitesses et les volumes d'écoulement à l'aval.

Il est recommandé, pour un usage d'arrosage, de procéder à l'installation de citernes de récupération des eaux pluviales de toiture.

L'infiltration des eaux pluviales ne doit pas perturber les systèmes d'assainissement non collectif.

Article N5 : Superficie minimale des terrains

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE N6 : Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Les retraits exigés des constructions et extensions par rapport à l'axe des voies publiques sont les suivants :

- Routes départementales : 25 mètres.
- Autres voies carrossables : 10 mètres.

Des reculs différents pourront être autorisés en cas d'extension de bâtiments existants, dans le prolongement de la façade ou du pignon desdits bâtiments.

De plus, l'implantation suivant l'alignement de fait des façades principales des constructions des unités foncières voisines est également autorisé. En cas d'alignement de fait différents dans les terrains voisins de part et d'autre, une implantation de la façade principale suivant la moyenne des retraits est également autorisée.

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent seront implantées à une distance de l'alignement des voies équivalente au minimum à 2 fois la hauteur de l'installation, pris au point le plus haut par rapport au terrain naturel, avec un minimum de 20 mètres. Pour le grand éolien, le pétitionnaire devra se conformer aux dispositions imposées dans le département du Calvados.

Les équipements d'intérêt collectif et de services publics ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.

ARTICLE N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites de propriété.

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

Des reculs différents pourront être autorisés en cas d'extension de bâtiments existants, dans le prolongement de la façade ou du pignon desdits bâtiments.

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent seront implantées à une distance des limites équivalente, au minimum, à 2 fois la hauteur totale de l'installation, pris au point le plus haut par rapport au terrain naturel, avec un minimum de 20 mètres. Pour le grand éolien, le pétitionnaire devra se conformer aux dispositions imposées dans le département du Calvados.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ne sont pas soumis aux règles de distances et de recul.

Article N8 : implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE N9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions, extensions et annexes est limitée à 20% maximum sur l'unité foncière.

ARTICLE N10 : Hauteur des constructions

Le nombre maximal de niveaux de constructions est fixé à deux y compris les combles aménageables ou non, mais non compris le ou les sous-sols.

La hauteur des constructions et extensions est limitée à 8 mètres maximum pris au point le plus haut (hors ouvrage de faible emprise : souche de cheminée…) et comptée depuis l'altimétrie moyenne du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

Les hauteurs des extensions et annexes d'habitation sont fixées à l'article N2.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau du terrain naturel de plus de 0,60 m maximum (au-dessus du terrain naturel).

Les façades exhaussées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction. Tout mouvement de terre qui ne serait pas justifié par des nécessités techniques est interdit.

Article N11 : Aspects extérieurs

- ✓ ***Esthétique générale***

Les constructions de quelque nature qu'elles soient, ne doivent pas porter atteinte par leurs aspects extérieurs, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Cette disposition prévaut sur toutes les autres.

Les constructions bioclimatiques et les toits plats sont autorisés dès lors que leurs aspects et leurs teintes reprennent ou revisitent à leur compte les éléments bâtis environnants.

Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement (capteurs solaires, éoliennes individuelles, récupération des eaux pluviales, etc.) sont autorisés et ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants. Les conditions de leur intégration visuelle devront être précisées dans les dossiers de permis de construire ou de demande d'autorisations diverses.

En particulier, les prescriptions suivantes seront exigées pour les différentes constructions, selon leur destination :

- ✓ ***Habitation***

  - o *Matériaux*

    - *Façades et soutènement*

Les matériaux naturels sont recommandés : bois, pierre de Caen, verre, zinc, cuivre. Les matériaux préfabriqués devront recevoir un enduit teinté dans la masse ou un bardage bois. Les murs de soutènement en béton coulé doivent être peints ou enduits. Les teintes devront être pastelle et ne pourront correspondre à des couleurs primaires ou vives. Le bac acier de couleur sombre est autorisé pour les constructions à usage autre que d'habitation.

Les ouvertures des constructions à usage d'habitation pourront être accompagnées de modénatures, de chaînage ou d'appareillage les mettant en valeur.

- *Couvertures*

Les couvertures seront réalisées, aux choix ou en association :

- En ardoise petit modèle,
- En tuile plate traditionnelle,
- En terre cuite petit moule,
- En verre,
- En zinc,
- En béton teinté dans la masse (brun foncé),
- En panneaux solaires ou photovoltaïques,
- En toiture végétalisée.

De plus et uniquement, pour les toits plats masqués par un acrotère :

- En bardeau d'asphalte,
- En plaque ondulée bitumée,
- En plaque polycarbonate,

Les équipements d'intérêt collectif et de service publics et les abris de jardin de moins de 15 m² pourront de plus être couverts par tout matériau compatible avec l'environnement existant.

- *Formes et volumes*

Quelle que soit l'importance du volume de la construction, les proportions allongées sont conseillées.

- *Toitures*

Les toitures à deux versants devront avoir des pentes symétriques obligatoirement comprises entre 40° et 60°, à l'exception des avancées de façade et appentis dont la pente symétrique peut être légèrement inférieure.

Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les extensions des constructions existantes, dans le cas notamment du prolongement ou du raccordement de la toiture existante à l'extension projetée.

Les toitures à un ou plusieurs versants de faibles pentes ne sont autorisées que dans le cadre de création architecturale affirmée, pour les vérandas, pour les abris de jardin inférieurs à 15 m² et pour les constructions d'activités économiques.

Les toitures de faible pente (inférieure à 5%) sont autorisées et seront accompagnées d'un acrotère horizontal.

Les équipements d'intérêt collectif et de services publics ne sont pas soumis aux dispositions ci-dessus.

- *Éclairement des combles :*

Seules sont autorisées les lucarnes bâtières, à chevalet et autres capucines ainsi que toute fenêtre de toit ou puit de lumière encastrée dans la pente de couverture.

- ✓ ***Constructions, extensions et annexes agricoles***

Les constructions présenteront une simplicité de volume, ainsi qu'une unité de matériau et de teinte. Les matériaux de couverture et de bardage devront être mates et de couleur sombre.

- ✓ ***Annexes***

Les constructions d'annexes seront en harmonie avec le bâtiment principal. Au-delà de 15 m² d'emprise au sol, un abri de jardin sera considéré comme une annexe.

- ✓ ***Clôtures***

Elles doivent être constituées de haies vives de végétaux d'essences régionales, doublées éventuellement d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie.

Les portails sur rue seront supportés par une maçonnerie en harmonie avec l'habitation.

Les boîtes à lettres et coffret d'alimentation (électricité et gaz) seront encastrés, sauf impossibilité technique, en domaine privatif.

Article N12 : Stationnement

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

Il sera exigé au minimum 2 places de stationnement privatives par habitation.

Les installations et équipements publics prévoiront un nombre de places de stationnement pour les cycles adaptés à leur fréquentation.

Article N13 : Espace libre et plantations

Les haies existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences régionales.

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

Les bâtiments d'activité devront être masqués par des haies ou des plantations d'essences locales et s'inspireront des fiches jointes en annexes réglementaires.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont protégés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme.

Les éléments remarquables sont identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Article N14 : Coefficient d'occupation des sols

Cet article n'est pas réglementé.

Annexes réglementaires

Lexique

Abri de jardin : construction de 15 m² maximum d'emprise au sol (comprenant les pans ouverts) et de 2,50 m maximum de hauteur, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

A claire voie : qui présente des vides, laisse passer la lumière, ajouré.

Acrotère : Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture.

Adossement : L'adossement consiste à accoler une construction nouvelle à un bâtiment existant. S'il est imposé, pour l'implantation en limite séparative, cette obligation n'implique pas nécessairement que les deux constructions soient entièrement adossées. Une construction implantée à 50 cm de la construction voisine ne peut être réputée adossée.

Alignement : limite du domaine privé au droit de l'emprise publique. Les voies privées en partie commune et carrossables seront considérées comme des emprises publiques.

Annexe : Bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, implanté isolément. Il est destiné à compléter le bâtiment principal et est dépendant de ce dernier. Il peut s'agir, par exemple, d'un garage, abri de jardin, abri à vélo, bâtiment de rangement de matériel, local, atelier, kiosque, cellier, abri pour animal/ux, d'une gloriette, remise, piscine couverte ou non, cave, pergola... Une annexe ne peut comprendre tout ou partie des éléments constitutifs d'un logement (cuisine, salle de bain, chambre…).

Appareillage : Façon dont les moellons, les pierres de taille, les agglos ou les briques sont assemblés dans la maçonnerie.

Chaînage : un chaînage désigne tous les moyens de liaison mécanique permettant d'augmenter la résistance d'un mur d'appareillage quelconque et notamment, lui conférer la capacité de résister à des efforts en flexion ou en cisaillement et par là empêcher qu'il ne se déverse, etc..

Façade : Élévations avant et arrière du bâtiment par rapport à la voie carrossable.

Faîtage : Ligne de jonction supérieure de pans de toiture ou ligne supérieure du pan de toiture.

Extension : Agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie.

Emprise au sol : L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale, exception faite des débords de toiture, terrasse, des balcons fermés ou non, des marquises et des ouvrages techniques de faible emprise.

La marge de recul : La marge de recul est l'espace dans lequel les constructions nouvelles ne peuvent être implantées pour des raisons de nuisances ou de visibilité.

Ligne de fuite : la ligne de fuite d'un plan est la figure formée par l'ensemble des points de fuite de ce plan ; les points de la ligne de fuite d'un plan représentent les directions de ce plan

Limite séparative : Les limites séparatives d'un terrain, au sens des articles 7, sont celles qui ne sont pas riveraines d'une voie ou emprise publique. Toutefois, les limites ouvrant sur une voie douce (voie piétonne et cyclable) en site propre pourront être considérée comme des limites séparatives.

Modénature : éléments d'ornement que constituent les moulures, profils des moulures ou corniches.

Prospect : Distance entre une construction et son volume et la limite de propriété qui doit être respectée en vertu des documents d'urbanisme

Terrain naturel : il est défini comme le terrain n'ayant pas subi, préalablement à la construction, de transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

Unité foncière : Bien foncier regroupant une ou plusieurs parcelles attenantes, appartenant au même propriétaire.

Voie : Indépendamment de son statut public ou privé, une voie dessert plusieurs propriétés et comporte les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des véhicules automobile (voie carrossable).

Voie douce : Indépendamment de son statut public ou privé, une voie douce dessert plusieurs propriétés et comporte les aménagements nécessaires à la circulation non-automobile en site propre.

Dispositions liées aux éléments remarquables

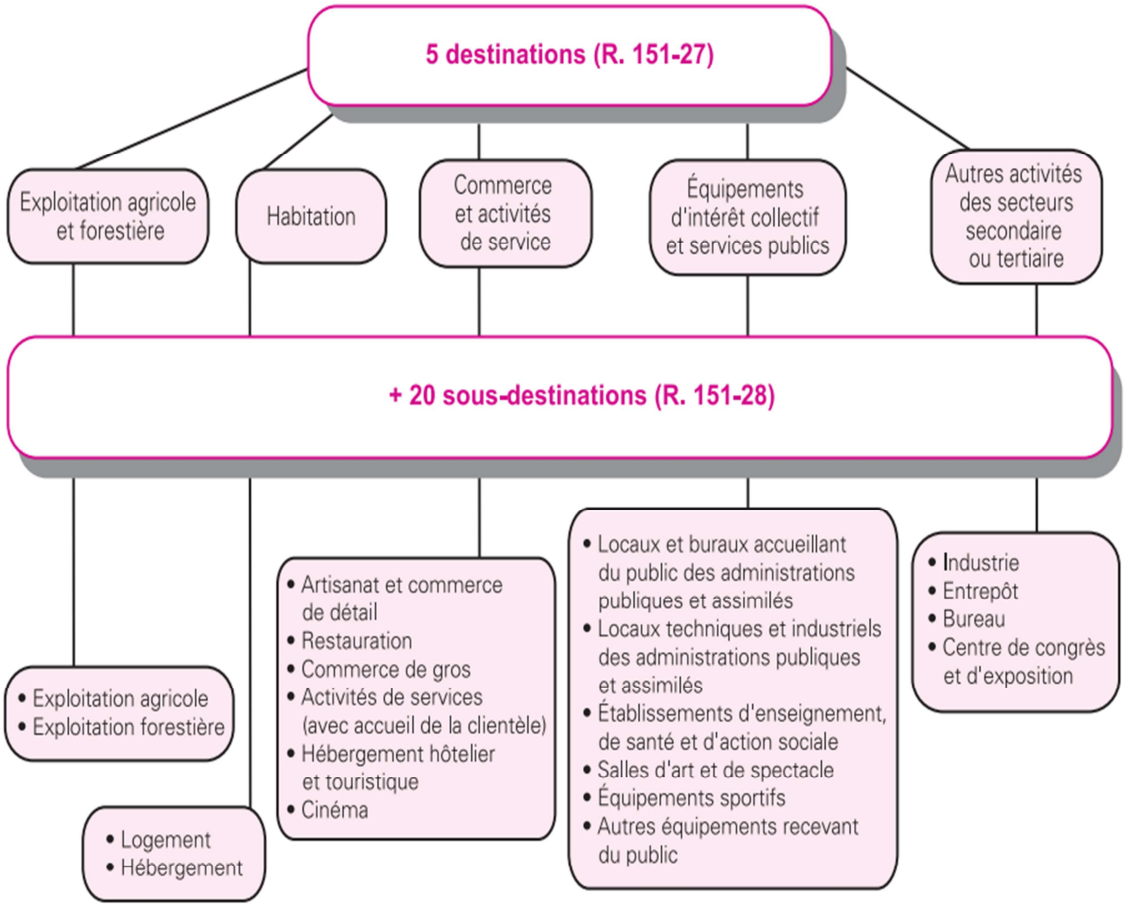
Tous travaux ayant pour effet de porter atteinte un élément remarquable, identifié par le plan local d'urbanisme (haie, arbre, chemin) en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, à laquelle il pourra être fait opposition s'il apparait que le projet n'apporte pas la préservation nécessaire.

Les haies repérées au plan seront préservées. Elles seront conservées ou reconstituées en recul lors de l'élargissement de la voie, de la création d'un accès ou lorsque la sécurité de la circulation justifiera leur arasement. Leur éventuelle suppression partielle doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet.

Sur ces éléments seuls sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur.

La conception des éventuels aménagements pourra avantageusement les utiliser et les intégrer comme trames structurantes.

Annexes présentant les destinations et sous destinations de constructions



Représentation architecturale

Maison de maitre / maison bourgeoise contemporaine avec étage droit

Illustration des possibles

Essences locales

L'adaptation des essences au sol et au paysage

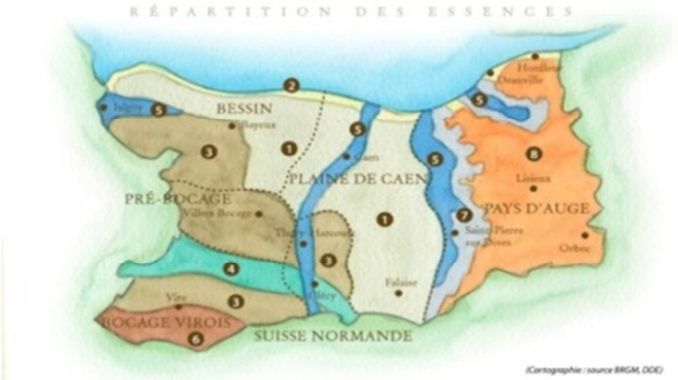
La répartition des essences dans les différents « pays » du département du Calvados obéit à des critères multiples (nature des sols, pluviométrie, embruns sur le littoral, etc.). Pour garantir, là aussi, la pérennité de la haie et sa bonne intégration paysagère, le tableau suivant permet de sélectionner les essences les mieux adaptées au territoire et aux caractéristiques principales des sols concernés.

STRATES	ESPÈCES	SOLS		HUMIDITÉ		PROFONDEUR		TERRITOIRES ADAPTES						
		ARGILEUX	SABLEUX	FRAIS	SEC	PROFOND	SUPERFICIEL	1	2	3	4	5	6	7	8
Haut-jet - Strate 1	Alisier torminal	–	♥	♥	–	–	♥	1	2	3					
	Alisier blanc	–	♥	✖	♥	–	♥	1	2	3					
	Châtaignier	✖	–	♥	–	♥	–			3	4		6		8
	Chêne pédonculé	♥	–	♥	–	♥	✖	1		3	4		6	7	8
	Chêne rouvre	✖	♥	–	♥	♥	–	1		3	4		6	7	8
	Érable sycomore	✖	–	♥	–	♥	–		2	3	4		6	7	8
	Frêne commun	–	–	♥	✖	♥	✖	1	2	3	4	5	6	7	8
	Hêtre vert	✖	–	–	♥	–	♥	1		3	4		6	7	8
	Merisier	✖	♥	♥	–	♥	✖	1		3	4		6	7	8
	Noyer commun	✖	♥	♥	–	♥	–	1						7	
	Noyer noir	✖	♥	♥	✖	♥	✖	1						7	
	Peuplier noir *	–	✖	♥	–	♥	✖								
	Peuplier tremble *	–	✖	♥	–	♥	✖					5			
	Sorbier des oiseleurs	✖	♥	♥	✖	–	♥	1	2	3			6		
	Sorbier domestique	✖	♥	♥	✖	–	♥	1	2	3			6		
	Tilleul à petites feuilles	–	♥	♥	✖	♥	–	1						7	8
Cépée - Strate 2	Aulne glutineux	♥	–	♥	✖	♥	–		2			5			
	Bouleau verruqueux	–	♥	♥	♥	♥	♥			3		5	6		8
	Cerisier de Sainte- Lucie	–	♥	–	♥	♥	–	1							
	Charme commun	–	–	✖	♥	–	–	1		3	4	5	6	7	8
	Châtaignier	✖	✖	♥	–	♥	–			3	4		6		8
	Érable champêtre	♥	–	♥	–	♥	–	1						7	
	If commun	✖	♥	–	♥	–	♥	1						7	
	Poirier franc	♥	✖	♥	–	♥	–							7	8
	Pommier sauvage	–	–	♥	–	♥	–							7	8
	Prunier myrobolan	✖	♥	♥	–	♥	–	1	2					7	8
	Saule blanc	♥	–	♥	✖	♥	–					5			
	Saule cendré	–	♥	♥	–	♥	–					5			
	Saule marsault	–	♥	♥	♥	♥	–		2			5		7	8

* Zone de marais uniquement

♥ : l'essence apprécie ✖ : l'essence refuse – : l'essence supporte

RÉPARTITION DES ESSENCES



(Cartographie : source BRGM, ODE)

STRATES	ESPÈCES	SOLS		HUMIDITÉ		PROFONDEUR		TERRITOIRES ADAPTES							
		ARGILEUX	SABLEUX	FRAIS	SEC	PROFOND	SUPERFICIEL	1	2	3	4	5	6	7	8
Bourrage - Strate 3	Ajonc d'Europe	✖	–	–	–	♥	✖		2	3	4		6	7	8
	Amélanchier commun	✖	♥	–	♥	–	♥	1							
	Argousier	–	♥	✖	–	–	♥		2						
	Bourdaine	♥	–	♥	♥	–	♥			3			6		
	Buis à feuilles longues	✖	♥	✖	♥	–	♥	1							
	Charme commun	–	–	✖	♥	–	–	1		3	4	5	6	7	8
	Cornouiller sanguin **	♥	–	♥	–	♥	–	1				5			
	Cornouiller mâle	✖	♥	–	♥	♥	♥	1							
	Coudrier	–	♥	♥	✖	♥	–	1		3	4	5	6	7	8
	Églantier	–	♥	–	♥	♥	–	1							
	Fusain d'Europe	♥	–	♥	–	♥	–	1		3	4		6		
	Genêt à balais	–	♥	✖	♥	♥	♥	1		3	4				8
	Houx vert	✖	♥	–	♥	–	♥	1		3	4			7	8
	Lilas vulgaire **	✖	♥	–	–	–	♥	1							
	Nerprun purgatif	–	♥	–	♥	–	♥	1							
	Prunellier	♥	♥	♥	♥	♥	♥	1	2					7	8
	Tamaris	♥	♥	–	♥	♥	–		2						
	Troène vulgaire	–	♥	♥	♥	♥	–	1	2	3	4			7	8
	Viorne lantane	–	♥	♥	–	♥	–	1						7	
	Viorne obier	♥	♥	♥	✖	♥	✖						6	7	

** Hors essences ornementales

♥ : l'essence apprécie ✖ : l'essence refuse – : l'essence supporte

Tilleul
Châtaignier
Érable sycomore
Noyer
Les espèces invasives
Bouleau verruqueux
Robinier faux acacia
Cytise aubour
Viorne lantane
Troène vulgaire
Prunellier
Cornouiller sanguin

Charme commun.
Viorne obier, buissonnant.
Châtaignier, arbre de haut-jet.
Conseil Général
Calvados
D.G.A.
Développement
et Environnement
Direction de l'environnement et de la biodiversité
Tél. : 02 31 57 15 68 - www.calvados.fr

Les arbres de haut-jet
Chêne pédonculé
Hêtre vert
Frêne commun
Merisier
Les arbres en cépée
Charme commun
Érable champêtre
Aulne glutineux
Saule blanc
Les essences buissonnantes
Coudrier
Fusain d'Europe
Houx vert
Viorne obier