

Commune de HUBERT-FOLIE
DÉPARTEMENT DU CALVADOS

POS initial approuvé le 30.05 /1997

Modification n°101.09 /2000

Révision simplifiée n°1 29.10 /2005

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 19.03 /2014

Plan Local d'Urbanisme
Modification n°1 (Procédure simplifiée)
APPROBATION

vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal
en date du : **2 mars 2015**

LE MAIRE
Joël BELLANGER

3a - RÈGLEMENT



I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et en particulier de ses articles L.123.1 à L.123.20 et R. 123.1 à R. 123.25.

ARTICLE 1 : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune d'Hubert-Folie (14).

ARTICLE 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols.

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-26 du Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.) à l'exception des articles dits d'ordre public, qui sont et demeurent applicables sur le territoire communal.

Les articles applicables lors de l'approbation du PLU sont reportés en annexes pour information.

ARTICLE 3 : Rappel de dispositions particulières applicables sur le territoire communal

PERMIS DE DEMOLIR

En application de l'article L421-3 du Code de l'Urbanisme, la démolition des constructions existantes doit être précédée de la délivrance d'un permis de démolir, sur l'ensemble de la commune, depuis la délibération du conseil municipal du 26 octobre 2007.

CLOTURES

En application de l'article R421-12 du code de l'urbanisme, l'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable sur l'ensemble de la commune, depuis la délibération du conseil municipal du 26 octobre 2007.

ARTICLE 4 : Application des règles dans le cas de lotissements ou de divisions en propriété

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot ou terrain issu de la division en propriété ou en jouissance.

ARTICLE 5 : Glossaire

Les définitions qui suivent visent à éclairer la lecture du règlement.

Pour les termes qui disposent d'une définition dans un code (code de l'urbanisme, du tourisme, de l'environnement, etc.), la définition en application lors de l'élaboration du PLU est rappelée ci-après pour information. Pour les autres termes, la définition donnée ci-après précise l'acception retenue pour l'application du règlement.

Abattage : (voir coupe) : action à caractère exceptionnel et limité qui consiste à abattre un ou plusieurs arbres.

Acrotère : Rebord périphérique placé au dernier niveau d'un bâtiment, au-dessus de la terrasse ou du point bas de la toiture.

Affouillements et exhaussements de sol : sont désignés ainsi les affouillements et exhaussements de sol dont la superficie est supérieure à 100 m², et dont la hauteur ou la profondeur excède 2 m ;

Alignement : limite entre les voies ou emprises publiques et les propriétés privées ;

Annexes (à ne pas confondre avec extension) : construction disjointe dépendant d'une construction ou d'un ensemble de constructions plus importantes (mais non accolées à elles), qui a vocation à accueillir des activités secondaires nécessitées par la destination principale. Soit par exemple :

- dans le cas d'un logement individuel : garage ou pièce de stockage, tel que cave, abri de jardin ; les vérandas et les constructions contenant des pièces habitables ne sont pas des annexes mais des extensions ;
- dans le cas d'une entreprise : un hangar secondaire, une remise, etc. ;
- etc.

Architecture contemporaine : Sont ainsi désignées les constructions issues d'une démarche de création architecturale. Le recours à l'avis d'un expert : architecte des Bâtiments de France, architecte-conseil du département, architecte du CAUE, etc., pourra être requis en cas de doute dans l'interprétation à apporter à cette formulation.

Attique : dernier étage d'une construction construit avec un retrait permettant la réalisation d'une terrasse. Ce retrait entre le nu du mur des étages inférieurs et celui de l'étage en attique sera au moins égale à 1,5m, sur l'essentiel du pourtour de la construction.

Baie : ouverture dans une paroi par laquelle une personne peut voir à l'extérieur en position debout sur le plancher du local ;

Caravane : véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler (R.111-37 du code de l'urbanisme)

Clôture : tout ouvrage qui permet d'obstruer le passage et d'enclorre un espace ;

Combles : partie de construction surmontant un édifice et destinée à en supporter le toit ;

C.O.S. : art R.123.10 du Code de l'Urbanisme.

Le coefficient d'occupation des sols est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre susceptibles d'être construits par mètre carré de sol ;

Coupe : action à caractère régulier qui consiste à abattre un ou plusieurs arbres ;

Défrichement : toute opération qui a pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière ;

Démolition : toute destruction totale ou partielle d'un bâtiment qui porte atteinte au gros-œuvre ;

Egout du toit : ligne basse du pan de toiture ;

Espaces non privatifs : sont ainsi dénommés dans les opérations de lotissements ou de constructions groupées : la voirie automobile ou piétonne, les aires de stationnement et les espaces communs non destinés à être utilisés par un seul foyer ;

Extension : ajout à une construction existante ;

Extension limitée : inférieure à 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation de l'élaboration du PLU ;

Existant(e) : qui a été autorisé antérieurement à la date d'approbation du présent PLU ;

Faîtage : ligne de jonction supérieure de pan de toiture ou ligne supérieure du pan de toiture ;

Hauteur des constructions (mode de calcul):

Les ouvrages techniques : cheminées, antennes et autres superstructures de faible emprise, sont exclues du calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au point le plus bas du terrain naturel avant travaux, sous l'emprise de la construction (sauf mention contraire). 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 parcelles voisines.

La hauteur droite est mesurée au nu de la façade, du sol au point de rencontre (matérialisé ou non) avec le nu de la toiture ou en cas de toiture terrasse, avec le haut de l'acrotère.

Héberge : ligne qui correspond à la limite de mitoyenneté d'un mur séparatif commun à deux constructions accolées ou adossées, de hauteur inégale.

Hôtel (Article R311-5 du code du tourisme) : l'hôtel de tourisme est un établissement commercial d'hébergement classé qui offre des chambres ou des appartements meublés en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, mais qui, sauf exception, n'y élit pas domicile. Il peut comporter un service de restauration. Il est exploité toute l'année en permanence ou seulement pendant une ou plusieurs saisons. Il est dit hôtel saisonnier lorsque sa durée d'ouverture n'excède pas neuf mois par an en une ou plusieurs périodes. On désignera par "résidence hôtelière" les hôtels qui louent des appartements ;

Immeuble d'habitation collectif : bâtiment dans lequel est superposé même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties.

Limite séparative de propriétés : limite séparative latérale (qui joint l'alignement en un point et qui sépare le terrain des terrains mitoyens) et limite de fond de parcelle (qui joint deux limites latérales) ;

Lot : parcelle issue d'un terrain loti ;

Lotissement : Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Nouvelle ou nouveau : qui est postérieur à la date d'approbation du présent PLU ;

Résidence service :

La résidence service est un ensemble immobilier composé de logements et de locaux pour des services communs (Accueil, blanchisserie, locaux de restauration, de récréation, etc.).

L'acquisition des logements peut y faire l'objet d'un statut fiscal dérogatoire.

On distingue : les résidences étudiantes, séniors, de tourisme, etc.

Surface de plancher : En application de l'article R112-2 du code de l'urbanisme, " *La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :*

1° *Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;*

2° *Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;*

3° *Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;*

4° *Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;*

5° *Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;*

6° *Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;*

7° *Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;*

8° *D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.*

Sol naturel ou terrain naturel : celui qui existe avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires à la réalisation de la construction ;

Stationnement (place de) :

La taille d'une place de stationnement pour véhicule léger sera a minima de 2,50m x 5,00m rectangulaire.

Terrain ou unité foncière : bien foncier, regroupant une ou plusieurs parcelles attenantes, appartenant au même propriétaire ;

Voie : ce qui dessert une ou plusieurs propriétés et qui est aménagée pour recevoir la circulation des personnes et des voitures.

II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE
U

Caractère de la zone (Rappel du Rapport de Présentation) :

La zone U regroupe les secteurs équipés et desservis du hameau des Fossettes et du village d'Hubert-Folie.

Elle pourra recevoir, des logements, des activités, des services ou des équipements collectifs compatibles avec sa vocation résidentielle dominante, sous réserve des restrictions d'occupation prévues pour les espaces de loisirs, réservés aux équipements et aménagements collectifs.

En conséquence on y distingue :

- des **secteurs Uc** correspondant à des quartiers où les habitations sont dominantes et où la densification est autorisée dans le respect de la forme urbaine actuelle et du cadre paysager ;
- un **secteur Ud** réservé aux parcs, jardins et équipements collectifs à vocation sportive ou récréative.

Le règlement du **secteur UE** qui prend en compte la partie urbanisée du parc d'activités intercommunal est séparé et porté après celui-ci.

Article U.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Art. U.1

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions et installations destinées à l'industrie, l'agriculture ou l'entreposage;
- les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés ;
- les carrières ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux destinés aux ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou aux aménagements paysagers qui les accompagnent ;

Sont de plus interdites :

- en Ud : les constructions à usage d'habitation, d'artisanat, de bureaux, de commerce ou d'hôtellerie ;

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

Art. U.2

Activités artisanales ou commerciales : Seules celles qui ne produisent pas des nuisances (bruit, trafic, odeurs, etc.) incompatibles avec la quiétude et la qualité du cadre de vie des quartiers d'habitat sont autorisées.

Article U.3 Accès et voirie

Art. U.3

I - ACCES :

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité lors des manœuvres d'entrée et sortie de la parcelle. Ils doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

II - VOIRIE :

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Elles seront adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile auront une emprise minimale de 6m. Les emprises publiques recevant un chemin piétonnier ou cyclable auront une emprise minimale de 3m (cette emprise correspond à la partie publique entre deux emprises privées et non à la largeur de la voie).

Les voies en impasse seront aménagées d'une placette dans leur partie terminale, pour permettre aux véhicules (dont les véhicules de service ou de secours) de faire demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas aux impasses de moins de 60m de longueur ou à celles qui ne desservent pas (et ne peuvent pas desservir) plus de 5 logements.

Il sera imposé à toute nouvelle opération d'aménagement de préserver la possibilité de raccorder sa voirie (rue et chemin piétonnier ou cyclable), en espace non-privatif, à la voirie existante ou aux opérations contiguës prévues ultérieurement.

Article U.4 Conditions et obligations pour la desserte par les réseaux publics, l'assainissement individuel ou les communications électroniques

Art. U.4

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

II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : En application du ZONAGE D'ASSAINISSEMENT, dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles. Dans les zones d'assainissement non-collectif les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur ; *Elles seront contrôlées par le SPANC de la Communauté de Communes.*

b) Eaux résiduaires d'origine artisanales, industrielles ou commerciales : il sera fait application des dispositions de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique ; elles prévoient que tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la collectivité qui en a la compétence et que cette autorisation fixe les conditions du raccordement.

c) Eaux pluviales : Les aménageurs et constructeurs réaliseront sur leur terrain et à leur charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. *Le raccordement au réseau existant est limité à sa capacité.*

Si la hauteur de la nappe phréatique le permet, les aménagements réalisés sur tout terrain prévoiront l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. Elle se fera par infiltration lente pour éviter la pollution des eaux souterraines.

En cohérence avec les constructions autorisées et la nature des terrains, des dispositifs de prétraitement (déboureur, décanteur-déshuileur, etc.) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant rejet dans le réseau ou le milieu.

III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX DE TELECOMMUNICATION :

Les nouveaux réseaux et branchements doivent être enterrés.

Dans les voies nouvelles, toutes dispositions doivent être prises par les aménageurs pour permettre l'installation d'un réseau de télécommunication câblé (fibre optique).

Article U.5 Superficie minimale des terrains

Art. U.5

Néant.

Article U.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Art. U.6

Les constructions ou extensions de constructions sont implantées :

- soit à l'alignement ou dans le prolongement des fronts bâtis existants (continus ou non), si la sécurité des déplacements le permet,
- soit avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal à 3m et un recul par rapport à l'axe des voies ouvertes à la circulation automobile au moins égal à 6m ; Le recul minimal par rapport à l'alignement d'une voie ouverte à la circulation automobile est porté à 5m devant une porte d'accès à un garage, afin de permettre le stationnement d'un véhicule léger, en dehors de la chaussée.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques. Elles ne s'opposent :

- *ni à l'extension limitée d'une construction existante qui ne respecte pas leurs dispositions, si celle-ci ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à l'alignement ;*
- *ni l'isolation extérieure de constructions existantes : les reculs prescrits pourront être réduits de l'épaisseur du complexe isolant (cette disposition ne s'applique pas aux constructions implantées à l'alignement).*

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

Art. U.7

Les constructions sont implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4m.

Cependant, une construction peut être implantée en limite séparative de propriété ou avec un recul égal à 2m, si la partie de façade en vis à vis ne comporte pas de baies (y compris vérandas) et si dans une bande de 4m comptée par rapport à la limite séparative, la hauteur de la construction ou partie de construction est inférieure à 4m à l'égout ou à l'acrotère et à 7m au faitage. Pour la qualité de l'insertion d'une nouvelle construction dans son environnement bâti, cette hauteur pourra être augmentée en cohérence avec les hauteurs et pentes des constructions voisines, jusqu'à concurrence d'un mètre.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, qui seront implantées en fonction de leurs nécessités techniques, en limite ou avec un recul au moins égal à 2m.

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

Art. U.8

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres. Cette distance peut être réduite sans pouvoir être inférieure à 2 m lorsque les parties de façades en vis à vis ne comportent pas de fenêtres.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables :

- entre une construction et une piscine (dont la couverture est inférieure à 1,80m) : il n'est retenu aucun recul minimal ;
- aux équipements d'infrastructures ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques.

Article U.9 Emprise au sol des constructions

Art. U.9

L'emprise au sol des constructions est limitée à :

En Ud : 10% de la superficie totale de l'unité foncière ;

En Uc :

- 35% de la superficie totale de l'unité foncière pour l'habitat ;
- 50% de la superficie totale de l'unité foncière pour les autres destinations ;

Cette disposition ne s'applique ni aux équipements d'infrastructures, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

Article U.10 Hauteur des constructions

Art. U.10

*Pour le mode de calcul des hauteurs :
voir le glossaire des Dispositions Générales*

En Ud : néant

En Uc : Les constructions comprendront au maximum trois niveaux y compris les combles ou un étage en attique. Leur hauteur totale restera inférieure à 6m à l'égout ou à l'acrotère (dans le cas d'un étage en attique il est fait référence à l'acrotère du dernier étage droit) et à 11m au faitage.

Cette disposition ne s'applique ni aux équipements d'infrastructures, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

Article U.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – prescriptions pour les éléments ou secteurs à protéger et mettre en valeur

Art. U.11

I- ESTHÉTIQUE GÉNÉRALE ET INSERTION DANS LE SITE

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction et de sa destination, devra, pour son expression architecturale et son aspect extérieur, s'inscrire harmonieusement dans les paysages communaux. Ce qui n'exclut pas les constructions d'Architecture Contemporaine ou les constructions employant des techniques ou des matériaux à vocation environnementale (bâtiments bioclimatiques, haute qualité environnementale, etc.).

Ainsi :

- tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à la Plaine de Caen est interdit.
- lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti présentent des caractéristiques architecturales particulières (implantation, couleur de

- façade, forme ou couleur de toiture, clôture, etc.), celles-ci seront imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.
- l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.
 - les annexes doivent présenter des caractéristiques d'aspect similaires à celles de la construction principale. Cette disposition ne s'applique pas aux petites constructions de moins de 10m² d'emprise au sol et de moins de 3m de hauteur totale (type abris de jardin) si elles s'insèrent harmonieusement dans la végétation des parcs et jardins.

II- FORMES, COULEURS ET MATERIAUX :

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents, recevront un enduit ou un parement.

Les couvertures des constructions seront de couleur sombre (telle que couleur ardoise brique foncé ou gris). Les toitures végétalisées et la pose de panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisées.

Les principaux matériaux de construction visibles présenteront des teintes similaires à celles des matériaux utilisés traditionnellement dans la Plaine de Caen : la pierre de Caen (de beige à ocre jaune), l'ardoise, la terre cuite rouge (brique ou tuile plate de couleur sombre), le bois naturel gris ou brun, le torchis ocre ou blanc cassé. Des teintes complémentaires et harmonieuses seront autorisées pour la mise en valeur d'éléments de façades, pour les façades des extensions ou des annexes.

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront principalement composées de deux ou quatre pans, à pente symétrique pour le volume principal ; cette disposition ne s'applique pas aux annexes ou aux volumes secondaires.

Le caractère des façades des constructions de caractère (ordonnancement des ouvertures ou des volumes annexes, forme des toitures, continuité des éléments de décoration ou d'habillage, etc.) sera respecté. Le principe qui doit guider les travaux de restauration est celui de la préservation des dispositifs et ouvrages qui contribuent à la qualité architecturale de chaque immeuble ou, lorsque ceux-ci sont altérés, leur remise en état. La modénature et les accessoires des constructions (corniches, lucarnes, souches de cheminées, entourages de baies, faïtières, etc.), seront restaurés ou refaits dans le même esprit. Leurs toitures seront principalement composées de deux pans à pente symétriques pour le volume principal ; cette disposition ne s'applique pas aux annexes ;

III- CLÔTURES :

La hauteur des clôtures est limitée à 2m;

Les murs en pierres apparentes seront conservés et restaurés, de même que les clôtures et portails de fer forgé. Leur hauteur maximale après restauration sera au plus égale à celle de l'ouvrage existant avant travaux. Ils pourront être prolongés dans la même facture sur la même propriété ou les propriétés voisines. Ils pourront être ponctuellement percés d'ouvertures.

Une bordure marquera l'alignement (limite entre le domaine public et le domaine privé), en l'absence de mur.

Sur voies et le long des emprises publiques, les clôtures grillagées seront doublées de haies.

En limite avec l'espace agricole, les clôtures comprendront obligatoirement une haie bocagère (doublée ou non côté parcelle d'un autre dispositif).

Chaque opération d'aménagement définira précisément un type de clôture sur rue et en limites séparatives dans le cadre fixé par les dispositions précédentes ; il s'imposera à l'ensemble des terrains issus de la division en propriété ou en jouissance.

IV- PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE :

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

V – STOCKAGE DES ORDURES MÉNAGÈRES :

Les nouvelles opérations d'aménagement et de construction à vocation d'habitat comprendront une aire ou un local aménagé pour recevoir les poubelles ou containers nécessaires à la collecte des ordures ménagères (dont le tri sélectif). Il sera facilement accessible depuis la voie publique et intégré à l'architecture ou aux aménagements paysagers de l'opération.

Cette disposition ne s'applique pas à une construction d'habitation individuelle.

Article U.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement

Art. U.12

Chaque immeuble, équipement, établissement ou entreprise, doit assurer dans l'emprise du terrain qui lui est affecté, le stationnement, les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement, de tous les véhicules nécessaires à son activité (habitants, personnel, clients, fournisseurs), y compris les cycles.

Il est en particulier exigé 2 places de stationnement par logement.

Lorsque la typologie des logements est connue, alors la règle précédente se module de la façon suivante : T1 et T2 : 1 place par logement – T3 : 1,5 place par logement – T4 et plus : 2 places par logement. *On arrondira au nombre supérieur ;*

Article U.13 Conditions de réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Art. U.13

Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies d'essences locales.

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

Pour information :

Les haies sont plantées à une distance de la limite séparative de propriétés au moins égale à 0,50 m. Elles auront alors une hauteur maximale de 2m.

Les arbres le sont à une distance minimale de 2m ; la distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.

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

Art. U.14

En Uc : Néant.

Article U.15 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Art. U.15

Les haies seront constituées d'essences locales. Ainsi, les haies de résineux (type Thuya) ou d'essences à pousse rapide (type laurier palme) sont interdites afin de limiter l'acidification des sols ou/et les déchets verts/

L'imperméabilisation des parcelles qui reçoivent des constructions ou des installations sera limitée autant que possible ; leurs espaces libres seront plantés.

Caractère de la zone (Rappel du Rapport de Présentation) :

La zone UE prend en compte les parties communales de parcelles situées principalement dans la zone d'activité de Bourguebus.

Les prescriptions qui suivent s'appliquent dans la limite des dispositions propres à d'autres réglementations (installations classées pour la protection de l'environnement, incendie, etc.).

Article UE.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Art. UE.1

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les carrières ;
- les constructions à usage d'habitation ;
- le stationnement de plus de trois mois des caravanes ainsi que l'implantation de tout hébergement léger de loisirs ;
- les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets de véhicules désaffectés sur des terrains qui ne seraient pas aménagés à cet effet ;

De plus :

- dans une bande de 60m comptée par rapport aux lignes électriques haute tension, toute nouvelle construction est interdite à l'exception de celles nécessaires aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif ; Ils seront alors intégrés aux aménagement paysagers de la zone ;
- Dans le "secteur à paysager" porté sur le règlement graphique (en bordure de la RD658) sont interdits : toute aire de stockage ou de stationnement, toute installation ou ouvrage à visée publicitaire, ainsi que toute construction à l'exception de celles nécessaires aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif qui seront intégrées aux aménagements paysagers de la zone ;

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

Art. UE.2

Dans les zones à protéger contre le bruit des infrastructures terrestres (repérées sur le règlement graphique) : les constructions sont soumises à des normes d'isolement phonique en application des arrêtés préfectoraux de classement des infrastructures terrestres.

Présence d'eaux à faible profondeur et ruissellements : Du fait des risques de présence d'eaux à faible profondeur, due à la nature des sols ou aux conditions d'écoulement des eaux pluviales : les constructions ou infrastructures enterrées seront réalisées sous l'entière responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent.

Article UE.3 Accès et voirie

Art. UE.3

I - ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin, ce passage aura une largeur minimale de 5m.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité lors des manœuvres d'entrée et sortie de la

parcelle. Ils doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité. Aucun accès ne sera autorisé sur la RD658.

II - VOIRIE :

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Elles seront adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Article UE.4 Desserte par les réseaux

Art. UE.4

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

II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées :

Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles,

b) Eaux résiduelles d'origine artisanales, industrielles ou commerciales : il sera fait application des dispositions de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique ; elles prévoient que tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la collectivité qui en a la compétence et que cette autorisation fixe les conditions du raccordement.

c) Eaux pluviales : Les aménageurs et constructeurs réaliseront sur leur terrain et à leur charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. *Le raccordement au réseau existant est limité à sa capacité.*

Les aménagements réalisés favoriseront l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. Elle se fera par infiltration lente pour éviter la pollution des eaux souterraines.

En cohérence avec les constructions autorisées et la nature des terrains, des dispositifs de prétraitement (déboureur, décanteur-déshuileur, etc.) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant rejet dans le réseau ou le milieu.

III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX DE TELECOMMUNICATION :

Lorsque l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

Dans les voies nouvelles, toutes dispositions doivent être prises par les aménageurs pour permettre l'installation d'un réseau de télécommunication câblé (fibre optique).

Article UE.5 Superficie minimale des terrains

Art. UE.5

Néant.

Article UE.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Art. UE.6

Les constructions sont implantées à une distance de l'axe de la RD658 au moins égale à 25m.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques à l'alignement ou avec un recul au moins égal à 2m.

Article UE.7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés	Art. UE.7
<p>Toute construction doit être implantée avec un recul au moins égal à 2m par rapport à la limite séparative.</p>		
Article UE.8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière	Art. UE.8
<p>Néant.</p>		
Article UE.9	Emprise au sol des constructions	Art. UE.9
<p>Néant.</p>		
Article UE.10	Hauteur maximale des constructions	Art. UE.10
<p>Néant</p>		
Article UE.11	Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – prescriptions pour les éléments ou secteurs à protéger et mettre en valeur	Art. UE.11

I- ESTHÉTIQUE GÉNÉRALE ET INSERTION DANS LE SITE

Les constructions présenteront un traitement architectural homogène sur toutes leurs façades, ce qui exclut toute discrimination entre façade principale et façade arrière. Les toitures visibles doivent être considérées comme une façade et traitées en conséquence avec soin.

CLOTURES

Les clôtures seront faites de grillages rigides sur potelets doublés de haies basses taillées d'essences locales. Leur hauteur sera mise en cohérence avec celle des clôtures voisines ; elle ne pourra excéder 2m.
Toutefois, les clôtures pleines sont autorisées le long des limites séparatives de propriétés ; elles sont interdites dans "le secteur à paysager".

Article UE.12	Conditions de réalisation des aires de stationnement	Art. UE.12
----------------------	---	-------------------

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies.
Chaque entreprise assurera dans l'emprise du terrain qui lui est affecté, le stationnement, les aires de manœuvres, de chargement et de déchargement, de tous les véhicules nécessaires à son activité (pour son personnel, ses clients et ses fournisseurs) y compris le stationnement des cycles.

Article UE.13	Conditions de réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations	Art. UE.13
----------------------	---	-------------------

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

Les espaces libres et en particulier les marges de recul en bordure des voies et sur toutes les limites séparatives seront plantés et convenablement entretenus.

Des rideaux d'arbres ou haies masqueront les stockages extérieurs.

Pour information :

*Les haies sont plantées à une distance de la limite séparative de propriétés au moins égale à 0,50 m. Elles auront alors une hauteur maximale de 2m.
Les arbres le sont à une distance minimale de 2m ; la distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.*

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

Art. UE.14

Néant.

Article UE.15 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Art. UE.15

Les haies seront constituées d'essences locales. Ainsi, les haies de résineux (type Thuya) ou d'essences à pousse rapide (type laurier palme) sont interdites afin de limiter l'acidification des sols ou/et les déchets verts.

L'imperméabilisation des parcelles qui reçoivent des constructions ou des installations sera limitée autant que possible ; leurs espaces libres seront plantés.

III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

**ZONE
1AU**

Caractère de la zone (Rappel du Rapport de Présentation) :

La zone 1AU est une zone à caractère naturel ouverte à l'urbanisation, dans le cadre fixé par les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Elle pourra recevoir des logements et tous commerces, équipements ou services compatibles avec sa destination dominante : l'habitat.

Le règlement de la zone 1AUE qui prend en compte la partie communale du futur parc d'activités EOLE, couvert par une ZAC, est séparé et porté après celui-ci.

Article 1AU.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Art. 1AU.1

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions et installations destinées à l'industrie, l'agriculture ou l'entreposage;
- les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés ;
- les carrières ;
- le stationnement des caravanes, les terrains de camping, de caravaning ainsi que l'implantation de tout hébergement léger de loisirs ;
- les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux destinés aux ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou aux aménagements paysagers qui les accompagnent ;

De plus :

- dans une bande de 60m comptée par rapport aux lignes électriques haute tension, toute nouvelle construction est interdite à l'exception de celles nécessaires aux équipements d'infrastructure publics ou d'intérêt collectif. Ils seront alors intégrés aux aménagement paysagers de la zone ;

Article 1AU.2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières

Art. 1AU.2

CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Les constructions seront autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble dans le cadre fixé par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 2b), ce qui exclut le détachement de lots en limite de secteur sauf pour l'implantation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dès lors que sont réalisés conjointement les aménagements prévus par les Orientations d'Aménagement et de programmation.

Activités artisanales ou commerciales : Seules celles qui ne produisent pas des nuisances (bruit, trafic, odeurs, etc.) incompatibles avec la quiétude et la qualité du cadre de vie des quartiers d'habitat sont autorisées.

Secteurs d'espace vert à créer ou à conserver : portés sur le règlement graphique, ils devront être plantés ; ils pourront cependant recevoir :

- des accès ou voies ;
- des aménagements ou installations pour les sports et les loisirs ;

- des annexes de moins de 10 m² d'emprise au sol et moins de 3m de hauteur qui ne pourront bénéficier d'aucune extension ;
- des ouvrages de gestion des eaux pluviales si par leur paysagement ils participent à la qualité du cadre paysager (noues plantées, mares, ...) ;
- les constructions et installations de petites dimensions nécessaires aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif ;

Ils ne pourront recevoir aucune autre construction.

Nota : Ils pourront faire partie du quota d'espaces verts communs prescrit à l'article 13.

Article 1AU.3 Accès et voirie

Art. 1AU.3

I - ACCES :

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité lors des manœuvres d'entrée et sortie de la parcelle. Ils doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

II - VOIRIE :

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Elles seront adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies recevant de la circulation automobile auront une emprise minimale de 6m ; Cette emprise est portée à 8m pour la voie de desserte principale de chaque zone AU.

Les emprises publiques recevant un chemin piédestres ou cyclables auront une emprise minimale de 3m (cette emprise correspond à la partie publique entre deux emprises privées et non à la largeur de la voie).

Les rues en impasse seront aménagées d'une placette dans leur partie terminale, pour permettre aux véhicules (dont les véhicules de service ou de secours) de faire demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas aux impasses de moins de 60m de longueur ou à celles qui ne desservent pas (et ne peuvent pas desservir) plus de 5 logements.

Il sera imposé à toute nouvelle opération d'aménagement la possibilité de raccorder sa voirie (rue et chemin piédestre ou cyclable), en espace non-privatif, à la voirie existante ou aux opérations contiguës prévues ultérieurement.

Article 1AU.4 Desserte par les réseaux

Art. 1AU.4

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

II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles.

b) Eaux résiduaires d'origine artisanales, industrielles ou commerciales : il sera fait application des dispositions de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique ; elles prévoient que tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la collectivité qui en a la compétence et que cette autorisation fixe les conditions du raccordement.

c) Eaux pluviales : Les aménageurs et constructeurs réaliseront sur leur terrain et à leur charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. *Le raccordement au réseau existant est limité à sa capacité.*

Si la hauteur de la nappe phréatique le permet, les aménagements favoriseront l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. Elle se fera par infiltration lente pour éviter la pollution des eaux souterraines.

En cohérence avec les constructions autorisées et la nature des terrains, des dispositifs de prétraitement (déboureur, décanteur-déshuileur, etc.) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant rejet dans le réseau ou le milieu.

III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX DE TELECOMMUNICATION :

Les nouveaux réseaux et branchements doivent être enterrés.

Dans les voies nouvelles, toutes dispositions doivent être prises par les aménageurs pour permettre l'installation d'un réseau de télécommunication câblé (fibre optique).

Article 1AU.5 Superficie minimale des terrains

Art. 1AU.5

Néant.

Article 1AU.6 Implantation des constructions par rapport aux voies

Art. 1AU.6

Les constructions ou extensions de constructions sont implantées soit à l'alignement soit à une distance de l'alignement au moins égale à 3 m.

Le recul minimal par rapport à l'alignement d'une voie ouverte à la circulation automobile est porté à 5m devant une porte d'accès à un garage, pour permettre le stationnement d'un véhicule léger, en dehors de la chaussée.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques.

Article 1AU.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Art. 1AU.7

1°- Le long des limites séparatives qui ne sont pas des limites de la zone 1AU :

Les constructions sont implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4m.

Cependant, une construction peut être implantée en limite séparative de propriété ou avec un recul égal à 2m, si la partie de façade en vis à vis ne comporte pas de baies (y compris vérandas) et si dans une bande de 4m comptée par rapport à la limite séparative, la hauteur de la construction ou partie de construction est inférieure à 4m à l'égout ou à l'acrotère et à 7m au faitage ;

2°- Le long des limites séparatives qui sont des limites de la zone 1AU :

Les constructions sont implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4m. Seules les constructions de moins de 3 m de hauteur totale et de moins de 10m² d'emprise au sol peuvent être implantées (en totalité ou pour partie) dans la bande des 4m.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, qui seront implantées en fonction de leurs nécessités techniques.

Article 1AU.8 Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Art. 1AU.8

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres. Cette distance peut être réduite sans pouvoir être inférieure à 2 m lorsque les parties de façades en vis à vis ne comportent pas de baies.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables :

- entre une construction et une piscine (dont la couverture est inférieure à 1,80m) : il n'est retenu aucun recul minimal ;
- aux équipements d'infrastructures ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques.

Article 1AU.9 Emprise au sol des constructions

Art. 1AU.9

Lorsque la destination principale est l'habitat, l'emprise au sol des constructions est limitée à 35% de la superficie totale de l'unité foncière.

Article 1AU.10 Hauteur des constructions

Art. 1AU.10

*Pour le mode de calcul des hauteurs :
voir le glossaire des Dispositions Générales*

Les constructions comprendront au maximum trois niveaux y compris les combles ou un étage en attique.

Leur hauteur totale restera inférieure à 6m à l'égout ou à l'acrotère (dans le cas d'un étage en attique il est fait référence à l'acrotère du dernier étage droit) et à 11m au faitage.

Cette disposition ne s'applique ni aux équipements d'infrastructures, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

Article 1AU.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – prescriptions pour les éléments ou secteurs à protéger et mettre en valeur

Art. 1AU.11

I- ESTHÉTIQUE GÉNÉRALE ET INSERTION DANS LE SITE

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction et de sa destination, devra, pour son expression architecturale et son aspect extérieur, s'inscrire harmonieusement dans les paysages communaux. Ce qui n'exclut pas les constructions d'Architecture Contemporaine ou les constructions employant des techniques ou des matériaux à vocation environnementale (bâtiments bioclimatiques, haute qualité environnementale, etc.).

Ainsi :

- tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à la Plaine de Caen est interdit.
- lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti présentent des caractéristiques architecturales particulières (implantation, couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture, etc.), celles-ci seront imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.
- les annexes doivent présenter des caractéristiques d'aspect similaires à celles de la construction principale. Cette disposition ne s'applique pas aux petites constructions de moins de 10m² d'emprise au sol et de moins de 3m de hauteur totale (type abris de jardin) si elles s'insèrent harmonieusement dans la végétation des parcs et jardins.

II- FORMES, COULEURS ET MATERIAUX :

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents, recevront un enduit ou un parement.

Les couvertures des constructions seront de couleur sombre (telle que couleur ardoise brique foncé ou gris). Les toitures végétalisées et la pose de panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisées.

Les principaux matériaux de construction visibles présenteront des teintes similaires à celles des matériaux utilisés traditionnellement dans la Plaine de Caen : la pierre de Caen (de beige à ocre jaune), l'ardoise, la terre cuite rouge (brique ou tuile plate de couleur sombre), le bois naturel gris ou brun, le torchis ocre ou blanc cassé.

Des teintes complémentaires et harmonieuses seront autorisées pour la mise en valeur d'éléments de façades, pour les façades des extensions ou des annexes.

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront principalement composées de deux ou quatre pans, à pente symétriques pour le volume principal ; cette disposition ne s'applique pas aux annexes ou aux volumes secondaires.

III- CLÔTURES :

La hauteur des clôtures est limitée à 2m;

Une bordure marquera l'alignement (limite entre le domaine public et le domaine privé), en l'absence de mur.

Sur voies et le long des emprises publiques, les clôtures grillagées seront doublées de haies.

En limite avec l'espace agricole, les clôtures comprendront obligatoirement une haie bocagère (doublée ou non côté parcelle d'un autre dispositif).

Chaque opération d'aménagement définira précisément un type de clôture sur rue et en limites séparatives dans le cadre fixé par les dispositions précédentes ; il s'imposera à l'ensemble des terrains issus de la division en propriété ou en jouissance.

IV – STOCKAGE DES ORDURES MÉNAGÈRES :

Les nouvelles opérations d'aménagement et de construction à vocation d'habitat comprendront une aire ou un local aménagé pour recevoir les poubelles ou containers nécessaires à la collecte des ordures ménagères (dont le tri sélectif). Il sera facilement accessible depuis la voie publique et intégré à l'architecture ou aux aménagements paysagers de l'opération.

Cette disposition ne s'applique pas à une construction d'habitation individuelle.

Article 1AU.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement

Art. 1AU.12

Chaque immeuble, équipement, établissement ou entreprise, doit assurer dans l'emprise du terrain qui lui est affecté, le stationnement, les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement, de tous les véhicules nécessaires à son activité (habitants, personnel, clients, fournisseurs), y compris les cycles.

Il est en particulier exigé 2 places de stationnement par logement.

Lorsque la typologie des logements est connue, alors la règle précédente se module de la façon suivante : T1 et T2 : 1 place par logement – T3 : 1,5 place par logement – T4 et plus : 2 places par logement. *On arrondira au nombre supérieur ;*

Article 1AU.13 Conditions de réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Art. 1AU.13

OBLIGATION DE PLANTER :

- Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies d'essences locales ;
- toute aire de stationnement doit être plantée au minimum d'un arbre pour 6 places de stationnement ;

De plus :

- Les opérations d'aménagement réalisant de l'habitat comprendront un ou des espaces verts communs sur une superficie au moins égale à 15% de la superficie de l'unité foncière dont au moins 400 m² d'un seul tenant ; ils seront dimensionnés pour permettre l'entretien mécanique et aménagés pour que les enfants jouent en toute sécurité. Ils pourront recevoir des aménagements paysagers pour la gestion des eaux pluviales (noues d'infiltration, dépressions, etc.)

Pour information :

Les haies sont plantées à une distance de la limite séparative de propriétés au moins égale à 0,50 m. Elles auront alors une hauteur maximale de 2m.

Les arbres le sont à une distance minimale de 2m ; la distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.

Article 1AU.14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Art. 1AU.14

Néant

Article 1AU.15 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Art. 1AU.15

Les haies d'essences à pousse rapide (type Thuya, laurier palme, etc.) sont interdites afin de limiter les déchets verts.

L'imperméabilisation des parcelles qui reçoivent des constructions ou des installations sera limitée autant que possible ; leurs espaces libres seront plantés.

Caractère de la zone (Rappel du Rapport de Présentation) :

La zone 1AUE prend en compte la partie communale du parc d'activités intercommunal, qui sera réalisé dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

Les prescriptions qui suivent s'appliquent dans la limite des dispositions propres à d'autres réglementations (installations classées pour la protection de l'environnement, incendie, etc.).

Article 1AUE.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Art. 1AUE.1

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les carrières ;
- les constructions à usage d'habitation ;
- le stationnement de plus de trois mois des caravanes ainsi que l'implantation de tout hébergement léger de loisirs ;
- les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets de véhicules désaffectés sur des terrains qui ne seraient pas aménagés à cet effet ;
- les constructions sur sous-sol ;

De plus :

- dans une bande de 60m comptée par rapport aux lignes électriques haute tension, toute nouvelle construction est interdite à l'exception de celles qui sont nécessaires aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif. Elles seront alors intégrées aux aménagements paysagers de la zone ;
- dans le "secteur à paysager" porté sur le règlement graphique (en bordure de la RD658) sont interdits : toute aire de stockage ou de stationnement, toute installation ou tout ouvrage à visée publicitaire, ainsi que toute construction à l'exception de celles nécessaires aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif qui seront intégrées aux aménagements paysagers de la zone ;

Article 1AUE.2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières

Art. 1AUE.2

CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Cette zone est ouverte à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements prévus par le dossier de réalisation de la ZAC.

DE PLUS :

Dans les zones à protéger contre le bruit des infrastructures terrestres (repérées sur le règlement graphique) : les constructions sont soumises à des normes d'isolement phonique en application des arrêtés préfectoraux de classement des infrastructures terrestres.

Présence d'eaux à faible profondeur et ruissellements :

Les constructeurs et aménageurs prendront les mesures techniques appropriées pour adapter les réseaux et constructions qu'ils projettent à la nature des sols.

Article 1AUE.3 Accès et voirie

Art. 1AUE.3

I - ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin, ce passage aura une largeur minimale de 5m.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité lors des manœuvres d'entrée et sortie de la parcelle. Ils doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

Aucun accès ne sera autorisé sur la RD658.

II - VOIRIE :

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Elles seront adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Article 1AUE.4 Desserte par les réseaux

Art. 1AUE.4

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

II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles.

b) Eaux résiduaires d'origine artisanales, industrielles ou commerciales : il sera fait application des dispositions de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique ; elles prévoient que tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la collectivité qui en a la compétence et que cette autorisation fixe les conditions du raccordement.

c) Eaux pluviales : Les aménageurs et constructeurs réaliseront sur leur terrain et à leur charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. *Le raccordement au réseau existant est limité à sa capacité.*

Les aménagements favoriseront l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. Elle se fera par infiltration lente pour éviter la pollution des eaux souterraines.

En cohérence avec les constructions autorisées et la nature des terrains, des dispositifs de prétraitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, etc.) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant rejet dans le réseau ou le milieu.

III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX DE TELECOMMUNICATION :

Lorsque l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

Dans les voies nouvelles, toutes dispositions doivent être prises par les aménageurs pour permettre l'installation d'un réseau de télécommunication câblé (fibre optique).

Article 1AUE.5 Superficie minimale des terrains

Art. 1AUE.5

Néant.

Article 1AUE.6 Implantation des constructions par rapport aux voies

Art. 1AUE.6

Le long de la RD658 : les constructions seront implantées à une distance de l'axe de la chaussée au moins égale à 35m.

Le long des autres voies ou emprises collectives (trame paysagère etc.) : les constructions seront implantées à une distance de leur alignement au moins égale à 5m.

Les équipements d'infrastructures ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés dans le secteur à paysager ou dans la bande d'implantation portée au règlement graphique.

Article 1AUE.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Art. 1AUE.7

Toute construction doit être implantée avec un recul au moins égal à 5m par rapport aux limites séparatives.

Les équipements d'infrastructures ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général pourront être implantés en limite séparative de propriété ou avec un recul au moins égal à 2m en fonction de leurs nécessités techniques.

Article 1AUE.8 Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Art. 1AUE.8

La distance entre deux constructions non-contiguës doit être au moins égale à 3 m.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectif qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques.

Article 1AUE.9 Emprise au sol des constructions

Art. 1AUE.9

Néant.

Article 1AUE.10 Hauteur des constructions

Art. 1AUE.10

Néant

Article 1AUE.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – prescriptions pour les éléments ou secteurs à protéger et mettre en valeur

Art. 1AUE.11

I- ESTHÉTIQUE GÉNÉRALE ET INSERTION DANS LE SITE

Les constructions présenteront un traitement architectural homogène sur toutes leurs façades, ce qui exclut toute discrimination entre façade principale et façade arrière.

Les toitures visibles depuis la RD658 doivent être considérées comme une façade et traitées en conséquence avec soin. *Elles pourront être végétalisées.*

Les toitures à faible pente (qui ne résultent pas d'un projet de création architecturale) seront masquées par des acrotères.

Les ouvrages techniques seront intégrés à l'architecture de la construction (sous grille par exemple).

Les ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènement, murs de clôture, etc.) qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents devront recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse.

Les façades des constructions présenteront une teinte dominante : le gris. Les teintes vives sont limitées aux enseignes. Les teintes des matériaux respecteront l'harmonie générale du secteur.

Les matériaux de toiture seront de couleur sombre, gris ou ardoise. Les matériaux brillants sont interdits. Les panneaux solaires ou photovoltaïques ainsi que les toitures végétalisées sont autorisées.

CLOTURES

Les clôtures seront faites de grillages rigides sur potelets de couleur gris anthracite doublés de haies basses taillées d'essences locales. Elles ne pourront excéder 2m. Toutefois, les clôtures pleines seront autorisées le long des limites séparatives de propriétés et en dehors de la bande de recul le long des voies.

Article 1AUE.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement

Art. 1AUE.12

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

Chaque entreprise assurera dans l'emprise du terrain qui lui est affecté, le stationnement, les aires de manœuvres, de chargement et de déchargement, de tous les véhicules nécessaires à son activité (pour son personnel, ses clients et ses fournisseurs) y compris le stationnement des cycles.

Les projets supposant la création de plus de 5 000m² de surface de plancher (en une ou plusieurs phases) pour un ou plusieurs commerces, et ceux nécessitant la création de plus de 500 places de stationnement devront réaliser les espaces de stationnement en ouvrage (suivant la définition du SCOT de CAEN METROPOLE).

Article 1AUE.13 Conditions de réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Art. 1AUE.13

OBLIGATION DE PLANTER :

Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies d'essences locales ; 10 % de la superficie de l'unité foncière seront traités en espace vert.

Les espaces libres, et en particulier les marges de recul en bordure des voies seront plantés d'arbres-tiges et engazonnés.

Des rideaux d'arbres ou haies masqueront les stockages extérieurs et les parkings.

Les aires de stationnement situées en bordure des voies seront bordées de bosquets ou de haies basses.

Pour information :

<p><i>Les haies de moins de deux mètres de hauteur sont plantées à une distance de la limite séparative de propriétés au moins égale à 0,50 m.</i></p> <p><i>Les arbres le sont à une distance minimale de 2m ; la distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.</i></p>
--

Article 1AUE.14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Art. 1AUE.14

Néant

Article 1AUE.15 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Art. 1AUE.15

Les haies seront constituées d'essences locales. Ainsi, les haies de résineux (type Thuya) ou d'essences à pousse rapide (type laurier palme) sont interdites afin de limiter l'acidification des sols ou/et les déchets verts.

ZONE 2AU

Caractère de la zone (Rappel du Rapport de Présentation) :

Cette zone est réservée à l'extension du village. Elle pourra recevoir des logements et tous commerces, équipements collectifs, bureaux ou activités économiques.

Article 2AU.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Art. 2AU.1

Toute occupation et utilisation du sol susceptible de compromettre la destination future de la zone est interdite, et en particulier :

- les terrains de camping et de caravaning ;
- les nouvelles constructions agricoles ;
- le stationnement des caravanes ;
- les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés.

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

Art. 2AU.2

1- CONDITION D'OUVERTURE A L'URBANISATION :

Elle sera ouverte à l'urbanisation par une procédure adaptée qui définira les conditions applicables à son aménagement, dans le cadre prévu par le PADD.

Elle le sera lorsque la capacité et la desserte par les réseaux le permettront.

En attendant elle est protégée de toute urbanisation susceptible de compromettre cette destination future.

2- Sont néanmoins autorisés, sous réserve de ne pas compromettre la destination future de la zone :

- les équipements d'infrastructures ainsi que les affouillements et exhaussements de sol qui leur sont liés ;
- les aménagements paysagers ou nécessaires aux modes doux de déplacement ;

Article 2AU.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Art. 2AU.6

Les constructions, installations ou équipements sont implantées en fonction de leurs nécessités techniques, soit à l'alignement, soit avec un retrait au moins égal à 2m.

Article 2AU.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Art. 2AU.7

Les constructions, installations ou équipements sont implantées en fonction de leurs nécessités techniques, soit en limite séparative, soit en retrait de celle-ci d'au moins 3m.

Articles 2AU.3 à 2AU5 et 2AU8 à 2AU15

Néant.

IV - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

**ZONE
A**

Caractère de la zone (Rappel du Rapport de Présentation) :

Sont classés en zone A, les espaces agricoles de la commune, équipés ou non, que l'on protège, à ce stade du développement urbain de la commune, en raison de leur potentiel agronomique.

On y distingue un **secteur Ac**, de taille et de capacité d'accueil limitées qui regroupent des constructions qui n'ont pas de vocation agricole ;

Article A.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Art. A.1

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

En Ac :

- toute occupation ou utilisation du sol non autorisée en A2 ;

Sur le reste de la zone :

- toute nouvelle construction ou installation dès lors qu'elle n'est pas liée et nécessaire à une exploitation agricole. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics visés à l'article A2 ;
- tout changement de destination au profit d'occupations non-liées ou nécessaires à l'activité agricole, ou aux occupations autorisées dans la zone ;
- les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de gravats, de véhicules désaffectés ;
- le stationnement de caravanes ;
- tout hébergement léger de loisirs ;
- les carrières ;
- les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux nécessaires aux bâtiments agricoles, aux équipements et aménagements collectifs autorisés et aux aménagements paysagers qui les accompagnent ;
- dans les zones de débordement de la nappe (telles qu'elles résultent du dernier atlas de la DREAL) : les nouvelles constructions ;

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

Art. A.2

Dans les zones à protéger contre le bruit des infrastructures terrestres (repérées sur le règlement graphique) : les constructions sont soumises à des normes d'isolement phonique en application des arrêtés préfectoraux de classement.

Dans les zones d'affleurement de nappe :

Les constructeurs et aménageurs prendront les mesures techniques appropriées pour adapter les réseaux et constructions qu'ils projettent à la nature des sols.

DE PLUS :

1) En Ac sont seulement autorisés :

- les nouvelles constructions agricoles ;
- l'aménagement des constructions existantes ;
- l'extension limitée et la construction des annexes des constructions existantes, à concurrence d'un maximum de 50m² de surface de plancher supplémentaire par unité foncière, à compter de la date d'approbation du PLU ;
- le changement de destination des constructions existantes au profit de l'habitat, d'équipements publics ou d'intérêts collectifs, ou d'activités agricoles ;

Ces occupations du sol sont autorisées sous réserve :

- *que la capacité des réseaux et voies existants le permette ;*
- *que l'état d'un bâtiment et son intérêt architectural justifie son changement de destination, en particulier au profit de l'habitat ;*

2) Sur le reste de la zone :

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation sont autorisées si elles sont indispensables à l'activité d'un siège agricole et sous réserve, que leur situation dans la zone agricole soit justifiée par la présence préalable et la proximité de constructions agricoles.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées ;

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

Art. A.3

Les accès et les voiries devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et de sortie de la parcelle.

Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

Article A.4 Conditions et obligations pour la desserte par les réseaux publics, l'assainissement individuel ou les communications électroniques

Art. A.4

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

II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : En application du ZONAGE D'ASSAINISSEMENT, dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles. Dans les zones d'assainissement non-collectif, les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur ; *Elles seront contrôlées par le SPANC de la communauté de communes.*

b) Eaux pluviales : Si la hauteur de la nappe phréatique le permet, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'infiltration et/ou l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

Lorsque un réseau existe et que ses caractéristiques le permettent, les eaux pluviales pourront être rejetées dans ce collecteur, après que des dispositifs de prétraitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, etc.) et/ou des dispositifs de régulation des débits ont été disposés avant rejet (pour les installations ou occupations le nécessitant).

III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX :

Lorsque l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

Article A.5 Superficie minimale des terrains

Art. A.5

Néant.

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

Art. A.6

Les constructions sont implantées :

- En bordure de la RN158 (future A88) : à une distance de son alignement au moins égale à 200m, sauf en Ac où ce recul minimal est porté à 35m ;
- En bordure de la RD658 à une distance de son alignement au moins égale à 50 m ;
- En bordure des autres voies : à une distance de leur alignement au moins égale à 25m, sauf pour les constructions à usage d'habitation, pour lesquelles ce recul minimal est réduit à 5m ;

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas : aux équipements d'infrastructures ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui pourront être implantés à l'alignement ou en recul, en fonction de leurs nécessités techniques.

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

Art. A.7

En Ac :

Les constructions sont implantées soit en limite séparative de propriétés, soit à une distance de celles-ci au moins égale à 2m.

Sur le reste de la zone :

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative de propriétés, si celle-ci ne délimite pas une zone urbaine ou d'urbanisation future. Sinon, elles sont implantées :

- à une distance des limites séparatives de propriétés qui sont des limites de zones urbaines ou à urbaniser, au moins égale à 15m ;
- à une distance des autres limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur totale* de la construction avec un minimum de 5 m. Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

Cependant, les équipements d'infrastructures ou les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, seront implantés en limite séparative ou avec un recul au moins égal à 2m.

**voir définition dans le glossaire*

Article A.8 implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Art. A.8

En Ac, la distance entre deux bâtiments non-contigus situés sur une même propriété doit être au moins égale à 4 m. Cette distance peut être réduite, sans pouvoir être inférieure à 2 m lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables :

- entre une construction et une piscine (dont la couverture est inférieure à 1,80m) : il n'est retenu aucun recul minimal ;

- aux équipements d'infrastructures ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques.

Article A.9 Emprise au sol des constructions

Art. A.9

L'extension de l'emprise au sol est limitée aux possibilités de construire prévues à l'article A2.

Article A.10 Hauteur maximale des constructions

Art. A.10

En Ac, la hauteur maximale des constructions restera inférieure à 11m ; leur hauteur à l'égout ou à l'acrotère (dans le cas d'un étage en attique il est fait référence à l'acrotère de l'étage droit) restera inférieure à 6m. Cependant, l'extension limitée d'une construction qui présente une hauteur supérieure est autorisée jusqu'à concurrence de cette hauteur.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif.

Article A.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - prescriptions pour les éléments ou secteurs à protéger et mettre en valeur

Art. A.11

I- ESTHÉTIQUE GÉNÉRALE ET INSERTION DANS LE SITE

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction et de sa destination, devra, pour son expression architecturale et son aspect extérieur, s'inscrire harmonieusement dans les paysages communaux. Ce qui n'exclut pas les constructions d'Architecture Contemporaine* ou les constructions employant des techniques ou des matériaux à vocation environnementale (bâtiments bioclimatiques, haute qualité environnementale, etc.).

Ainsi :

- Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à la Plaine de Caen est interdit.
- Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti présentent des caractéristiques architecturales particulières (implantation, couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture, etc.), celles-ci pourront être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.
- L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.
- Les annexes doivent présenter des caractéristiques d'aspect similaires à celles de la construction principale.

II- FORMES, COULEURS ET MATERIAUX :

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents, recevront un enduit ou un parement.

Pour les constructions de grande dimension les façades de couleurs claires ou vives sont interdites.

Les couvertures des constructions seront de couleur sombre (telle que couleur ardoise ou gris). Les toitures végétalisées et la pose de panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisées.

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront principalement composées de deux ou quatre pans, à pente symétriques pour le volume principal ; cette disposition ne s'applique pas aux annexes ou aux volumes secondaires.

III- CLÔTURES (cet article ne concerne pas les clôtures agricoles) :

Leur hauteur est limitée à 2 m.

IV- PLANTATION ET PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE :

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les plantations remarquables désignées sur le règlement graphique seront maintenues.

Les plantations à créer portées sur le règlement graphique seront composées d'arbres de haut et plantés en boisement.

Article A.12 Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Art. A.12

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement.

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

Art. A.13

Les haies seront constituées d'essences locales.

Des haies vives ou des rideaux d'arbres d'essences locales doivent masquer les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires, et faciliter l'intégration dans le paysage des constructions agricoles de grandes dimensions.

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

Art. A.14

Néant.

Article A.15 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Art. A.15

Les haies seront constituées d'essences locales. Ainsi, les haies de résineux (type Thuya) ou d'essences à pousse rapide (type laurier palme) sont interdites afin de limiter l'acidification des sols ou/et les déchets verts.

V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

**ZONE
N**

Néant

VI- ANNEXES

Rappel du texte des articles d'ordre public en application lors de l'élaboration du PLU :

R.111-2 : SALUBRITE ET SECURITE PUBLIQUE

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

R.111-4 : ARCHEOLOGIE

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

R.111-15 : RESPECT DE L'ACTION D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

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

R.111-21 : RESPECT DU PATRIMOINE URBAIN, NATUREL ET HISTORIQUE

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

Rappel pour information :

ADAPTATIONS MINEURES :

L123-1 : (...) Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

L424-3: Lorsque la décision rejette la demande ou s'oppose à la déclaration préalable, elle doit être motivée. Il en est de même lorsqu'elle est assortie de prescriptions, oppose un sursis à statuer ou comporte une dérogation ou une adaptation mineure aux règles d'urbanisme applicables

L.111-3 : RECONSTRUCTION APRES SINISTRE – RESTAURATION D'UN BATIMENT

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

L.123-1-12 : REGLEMENTATION DU STATIONNEMENT

Lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, le règlement peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation. Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

L130-1 ESPACES BOISES CLASSES

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

(...)

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

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

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.