

Commune de MAIZET



► Plan Local d'Urbanisme

④ Règlement

PLANIS
Amenagement • Environnement • Urbanisme

4 Avenue Tsukuba
Technopôle Cifs
14200 HEROUVILLE ST CLAIR
☎ 02 31 53 74 54
☎ 02 31 53 77 59

Email contact@planis.fr

APPROBATION

ELABORATION DU PLU

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Municipal
en date du

SOMMAIRE

Dispositions générales	3
Champ d'application territorial du Plan local d'urbanisme.....	4
Lexique des termes employés	4
Dispositions applicables aux différentes zones	6
ZONE U	7
ZONE 1AU	15
ZONE 2 AU.....	21
ZONE A.....	23
ZONE N	30

DISPOSITIONS GENERALES

Champ d'application territorial du Plan local d'urbanisme

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune de Maizet.

Lexique des termes employés

Abri de jardin

Construction annexe, 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.

Affouillement et exhaussement de sol :

Tous travaux de remblai ou de déblai dont la superficie excède 100 m² et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 mètres (exemple : bassin, étang)

Alignement : au sens du présent règlement désigne :

- la limite entre le domaine public et le domaine privé
- la limite d'emprise d'une voie privée

Modalité de calcul des reculs :

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction (notamment des balcons) jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de constructions tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches, ainsi que les parties enterrées des constructions.

Annexe :

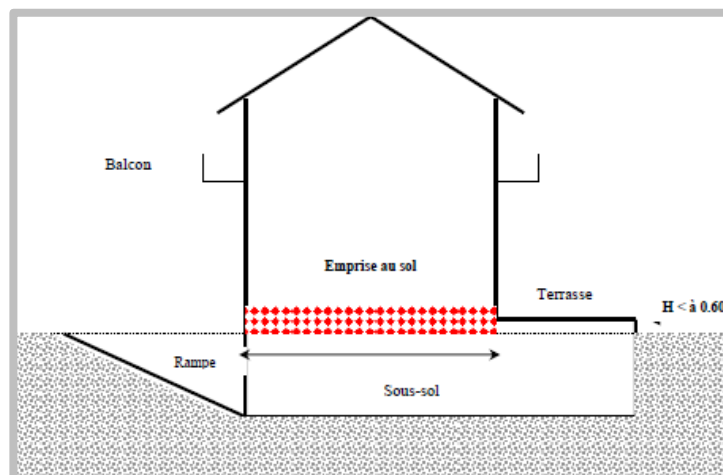
Bâtiment accolé ou séparé d'un bâtiment principal ayant une fonction de service (ex. garage)

Constructions annexes

Sont considérées comme constructions annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, tels que remises, abris de jardin, garages, locaux vélos, celliers...

Emprise au sol

L'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection de la construction à la surface du terrain.



Espace libre

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions édifiées au dessus du sol et en sous-sol. Ils nécessitent un traitement paysager et conçu en utilisant des essences locales.

Espace vert

Espace à dominante végétale indépendamment des végétaux qui les recouvrent (des graminées aux arbres). Leur vocation est urbaine.

Extension

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

Faîtage

Intersection horizontale de deux pans de toiture, par conséquent la partie la plus élevée d'un toit

Hauteur maximale

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et de sa projection verticale sur le sol naturel, ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Installation classé : (soumise à déclaration et autorisation)

Au sens de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et d'une manière générale, les exploitations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui par leur nature, peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

Limite séparative

Ligne commune, séparant deux propriétés privées

Parcelle (syn.terrain)

Unité cadastrale formée par un terrain délimité

Toit terrasse

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge,...), qu'elle soit ou non accessible. Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers,..) sont assimilées aux toit terrasses dans l'application du présent règlement

Unité foncière

Est considéré comme unité foncière, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Voies et emprises publiques

Voies : il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux-roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES

ZONE U*Extrait du rapport de présentation*

La zone U correspond aux secteurs urbanisés. On distingue deux secteurs :

- le secteur Ua, relatif au centre ancien du bourg
- le secteur Ub, relatif aux extensions urbaines récentes

ARTICLE U 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES**Dans toute la zone :**

- Les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité du voisinage,
- Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R.421-19 alinéa k du Code de l'Urbanisme, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres et qui seraient de nature à modifier le niveau du sol naturel
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de véhicules et les dépôts de ferrailles,
- Les constructions à usage agricole,
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes (sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur),
- Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les mobil-homes,
- Les constructions sur sous-sols non enterrées

Sont de plus interdits :

- dans les zones « d'affleurement de nappe » (carte DREAL annexée en pièce n°1 – Rapport de présentation) dont la profondeur de la nappe est comprise entre 0 et 2,50 mètres en situation de très hautes eaux : la réalisation des sous-sols.
- dans les périmètres d'inconstructibilité liés à la présence de cavité souterraine (reportés au plan graphique) : tous types de constructions nouvelles sauf celles mentionnées à l'article U2.

ARTICLE U 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**Sont autorisées :**

- Les extensions des constructions et installations existantes, dès lors qu'elles ne sont pas de nature à accroître les nuisances existantes de telle façon qu'elles deviendraient incompatibles avec la vocation résidentielle dominante de la zone.

Dans les périmètres d'inconstructibilité liés à la présence de cavité souterraine (reportés au plan graphique), sont autorisés :

- l'extension mesurée des constructions existantes, dans le but d'améliorer le confort des habitations sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements, ainsi que leurs annexes de faible emprise, jointives ou non,
- la reconstruction après sinistre des constructions existantes à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol,
- les travaux d'aménagement ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques liés à la présence de cavités souterraines.

ARTICLE U 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

→ Dans les opérations d'aménagement, des continuités piétonnières doivent toujours être assurées. Elles devront être dimensionnées et aménagées de manière à être accessibles à tous (notamment aux personnes à mobilité réduite, vélo, cheval,...).

ARTICLE U 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**Alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite.

Assainissement eaux usées :**Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public compétent [...]. L'autorisation fixe notamment sa durée, les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être déversées et les conditions de surveillance du déversement (art. L.1331-10 du Code de la Santé Publique).

Eaux pluviales

L'infiltration sur place sera privilégiée.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales :

- dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur ou de l'aménageur, permettant l'écoulement des eaux pluviales.

En outre le pétitionnaire réalisera sur sa parcelle (sur son propre fond) et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés assurant une bonne gestion des eaux pluviales.

Autres réseaux

Les lignes de distributions d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication nécessaires à toute occupation et utilisation du sol doivent être enterrées jusqu'au point de raccordement situé en limites des voies et emprises publiques.

ARTICLE U 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non renseigné.

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

En secteur Ua : les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement,
- soit à une distance minimale de 4 mètres des voies.

Toutefois, une implantation différente est admise dès lors qu'un élément architectural tel qu'une clôture pleine ou comprenant un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,80 mètres assure une continuité visuelle d'un front bâti à l'alignement.

En secteur Ub : les constructions seront implantées à une distance minimale de 4 mètres des voies.

Des implantations différentes seront admises pour les extensions des habitations existantes non implantées à l'alignement, dans le prolongement de celle-ci.

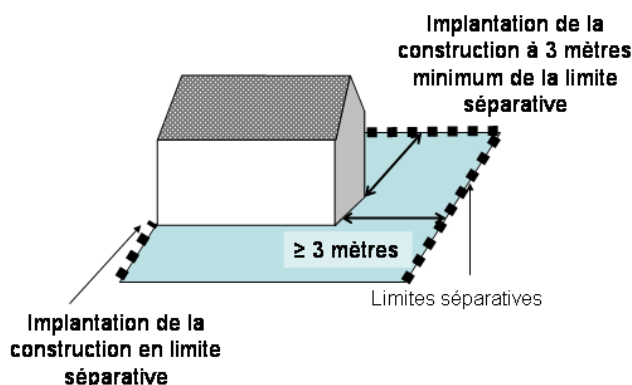
Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

ARTICLE U 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En secteurs Ua, et Ub : Les constructions sont implantées :

- soit sur une des deux limites séparatives latérales,
- soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives latérales



Dans l'ensemble de la zone U, pour les constructions existantes, les extensions sont autorisées dans le prolongement de la façade ou du pignon desdites constructions, sous réserve qu'elles n'attendent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies. De plus, lors d'une extension ou d'une construction d'annexe, le pétitionnaire ne devra pas créer de servitudes de vue sur la parcelle voisine (ni baie, ni terrasse, etc., uniquement des prises de jour).

Enfin, les abris de jardins d'une emprise au sol inférieure à 10 m² et d'une hauteur au faîtage inférieure à 3 mètres, pourront être implantés en fond de jardin, à une distance des limites de propriété inférieure à 2 mètres.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus situés sur une même parcelle doit être au moins égal à la moitié de la hauteur (compté au faîtage) du bâtiment existant.

ARTICLE U 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

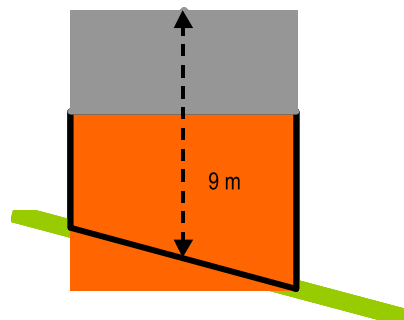
Non renseigné.

ARTICLE U 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone, la hauteur maximale de constructions (mesurée au faîtage) ne peut pas excéder 9 mètres.

La hauteur des extensions à usage d'habitation ne dépassera pas la hauteur de la construction principale.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur au faîtage de la construction est mesurée dans la partie médiane de celle-ci.



Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du P.L.U. et dépassant la hauteur ci-dessus admise pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées, à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

ARTICLE U 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**PRINCIPE :**

Le permis de construire peut être accordé ou refusé si l'architecture, la situation, la dimension ou l'aspect extérieur portent atteinte au caractère ou intérêts des lieux, sites, paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales (*article R.111.21 du code de l'urbanisme*)

Tout projet présentera une simplicité de volume, une implantation et un aspect permettant une insertion harmonieuse dans le paysage environnant qu'il soit urbain ou rural.

Des adaptations au présent article seront autorisées dans le cas de formes architecturales nouvelles, d'habitat requérant l'énergie solaire ou de projets favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale de toute installation s'inscrivant dans un souci de développement durable.

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif.

VOLUMETRIE :

Les constructions présenteront une simplicité de forme et de volume. Elles pourront être composées de volumes principaux et de volumes secondaires.

MATERIAUX APPARENTS ET COULEURS**a) toiture et matériaux de couverture****En secteur Ua et Ub**

La toiture des constructions à usage d'habitation (volume principal) devra respecter une pente comprise entre 30° et 60°. Une pente unique pourra être admise pour la toiture des volumes secondaires, en appentis ou en annexes.

Les toitures seront recouvertes de tuiles plates brun-orangé, d'ardoises ou de tous matériaux d'aspect et de couleur similaire.

Sont de plus autorisés,

- les toitures à faible pente ou/et à un seul pan pour permettre la couverture d'annexes (contiguës à la construction principale) ou de vérandas
- des toitures de pentes ou formes différentes pour permettre l'extension d'une construction existante ou le raccordement à la toiture d'une construction dont les pentes ne respecteraient pas la règle précédente.
- les panneaux solaires (en matière non réfléchissante) et les vitrages non saillants (type fenêtre de toit). Le châssis de toit devra être encastré dans le plan de la couverture et composé avec les bords de l'étage inférieur. Ils doivent être en nombre limité (pas plus de châssis de toit que d'ouvertures sur l'étage inférieur) et implantés dans la partie inférieure du comble.
- les toitures en matériaux fumés ou transparents à l'exclusion du polycarbonate blanc opaque pour la réalisation de vérandas ou verrières

Les ouvertures sur le toit, existantes ou à créer, devront s'inspirer des lucarnes classiques de la région de la plaine de Caen : lucarne à bâtière (deux versants), lucarne à linteau arrondi.



Lucarne à linteau arrondi



Lucarne à bâtière

De plus, en secteur Ua, les fenêtres de toit sont interdites lorsqu'elles se trouvent en situation de co-visibilité avec l'église.

b) façades et pignons :

Les façades et pignons présenteront un caractère homogène et une unité d'aspect, chaque façade ayant une unité de matériaux. Les maçonneries apparentes seront réalisées en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles, à l'exclusion de toute couleur vive et du blanc.

Les annexes devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale (murs, toitures et couvertures, percements).

En règle générale, la tonalité de la pierre de Caen (du beige clair au beige ocré) doit être maintenue pour les façades des constructions existantes qui présentent cet aspect et utilisé pour les façades de toute nouvelle construction.

Est interdit l'emploi des tôles métalliques brutes et non laquées et de tout matériau de couleur claire, même pour les créations de dépôts, y compris temporaire.

En secteur Ua, les extensions pourront être réalisées en bois naturel sous réserve d'une intégration harmonieuse avec les différents ensembles bâtis environnants

En outre, les abris de jardin visés à l'article U7, pourront présenter des revêtements de bois et des toitures à faible pente de couleur foncée, s'intégrant dans la végétation du jardin.

VERANDAS :

Les vérandas doivent être pensées en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elles se greffent.

La pente de couverture de cette extension pourra être abaissée jusqu'à 10% ou constituer un toit terrasse accessible ou non.

CLOTURES :**Dans l'ensemble de la zone U :**

Leurs aspects, dimensions et matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci.

Les murs existants en pierres apparentes devront être conservés et restaurés de manière similaire. Leur hauteur maximale après restauration sera au plus égale à celle de l'ouvrage existant avant travaux.

Les clôtures réalisées en limite avec une parcelle non destinée à la construction (espace naturel ou agricole) ne devront être composées que d'une haie bocagère, d'un grillage ou de lisses normandes (dont la hauteur n'excédera pas 1 mètre) qu'une haie bocagère devra doubler.

En secteur Ub

Les clôtures seront composées de végétaux, de préférence d'essences locales et variées et doublées d'une clôture grillagée. Cette dernière d'1,50 m maximum sera placée à l'arrière de la haie depuis la rue.

Les clôtures grillagées seront constituées soit :

- d'un grillage vert foncé mat ou gris mat,
- de piquets en bois et de câbles ou de châtaignier refendu.

Les clôtures en limites séparatives seront composées soit :

- d'une haie d'essence locale,
- d'une haie d'essence locale* doublée ou non d'un grillage rigide sur potelet.

***Exemple de plantations :**

arbres		arbustes	
<i>Arbres fruitiers</i>	Pommier, poirier, prunier, cerisier....	<i>Arbustes à baies ou fruits</i>	Viorne, rosier, puracanthas, nandinas, fusain, clérodendron, amélanchier, framboisier, cassissier...
<i>Arbres à feuillage persistant</i>	magnolia, chêne vert, houx, buis, laurier du Portugal, photinia...	<i>Arbustes pour haies</i>	Charmille, if, buis, houx, escallonias, saule tressé...
<i>Arbres ornementaux</i>	Bouleau, petit érable, érable du Japon, liquidambar, parotia, prunus, pleureur, elaeagnus...	<i>Arbustes à floraison hivernale</i>	Mahonia charity, hamamélis, cornouiller mâle, bruyères..
<i>Arbres à fleurs</i>	Poirier, pommier, sorbier, robinier, troène à fleurs, savonnier, albizia, amelanchier	<i>Arbustes grimpants</i>	Lierre, chèvrefeuille, clématite, jasmin, hortensia grimpant, bignone, glycine
<i>Grands arbres</i>	Chêne, hêtre, marronnier, tilleuls, platanes, rodendron, frêne, érable...		

EXTENSION DE BATIMENTS EXISTANTS ET CONSTRUCTIONS ANNEXES

Les extensions des constructions principales devront présenter un caractère homogène et une unité d'aspect (matériaux d'aspect et de couleurs similaires)

Les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi qu'avec l'environnement.

REHABILITATION

Les projets de réhabilitation devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant et devront respecter les conditions suivantes :

- conserver et mettre en valeur la qualité architecturale spécifique des bâtiments, et notamment les ouvertures, les matériaux, l'aspect extérieur des façades et pignons,

- les espaces communs, tels que cours communes, déterminant le caractère de l'ensemble bâti devront être conservés en espaces communs libres de toute clôture.

PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Les plantations existantes remarquables (haies bocagères, alignement d'arbres, boisements...) protégées au titre de l'article L.123-1-5-7° du C.U et figurant au plan de zonage seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

La protection du patrimoine bâti (recensé par une étoile (violette)* ou une étoile (verte) *) pour un motif d'ordre architectural ou patrimonial implique nécessairement la conservation et la restauration de ces derniers et, l'interdiction de les démolir, en totalité ou en partie.

Les constructions « d'inspiration contemporaine » issues d'une démarche de création architecturale de qualité ¹ pourront déroger aux dispositions réglementaires énoncées ci-dessus (à l'exception de l'alinéa relatif aux clôtures).

Des adaptations au présent article pourront être autorisées dans le cas d'habitat utilisant l'énergie solaire ou de projets favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale de toute installation s'inscrivant dans un souci d'économie d'énergie et de développement durable.

ARTICLE U 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.

Dans l'ensemble de la zone, il est demandé deux places de stationnement par logement.

L'accès des parcelles devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail et à limiter toutes manœuvres sur la voie publique.

Une aire de stationnement pour les vélos sera aménagée lors de la construction d'équipements ou services collectifs.

ARTICLE U 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Dans l'ensemble de la zone, les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

Les haies bocagères protégées au titre de la loi paysage et figurant au plan de zonage devront impérativement être conservées.

Les éléments naturels existants (fossés, talus, haies, ...) bordant les voies, ainsi que ceux existant en limites séparatives doivent être conservés ou remplacés en cas d'impossibilité de conservation à la hauteur de leur valeur marchande, écologique et paysagère. En cas d'élargissement d'une voie, ils doivent être reconstitués au nouvel alignement.

Les clôtures vertes sont majoritairement constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essence locale.

La superficie des espaces verts à maintenir sur chaque parcelle devra être de 25% minimum, à l'exclusion de toute aire de stationnement des véhicules.

¹ Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.

POUR INFORMATION :

Les haies sont plantées à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 0,50 m ; les arbres le sont à une distance minimale de 2 mètres (*tenir compte de l'espèce de l'arbre et de sa morphologie à l'âge adulte*)

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

Non renseigné.

ZONE 1AU*Extrait du rapport de présentation*

Les zones AU dite zones « 1AU » concernent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

ARTICLE 1AU 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES**Dans l'ensemble de la zone :**

- Les activités susceptibles de générer des bruits accentués et persistants pouvant nuire au voisinage,
- Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R.421-19 alinéa k du Code de l'Urbanisme, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres et qui seraient de nature à modifier le niveau du sol naturel
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de véhicules et les dépôts de ferrailles non liés à une activité existante,
- Les constructions à usage agricole ou forestier,
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes (sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur),
- Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les mobil-homes
- Les constructions sur sous-sols non enterrés
- Les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité du voisinage,

ARTICLE 1AU 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**Dans toute la zone :**

Cette zone pourra être ouverte à l'urbanisation sous réserve que l'opération d'aménagement porte sur l'ensemble du secteur et respecte les orientations d'aménagement (esquisses réalisées sur les zones 1AU et annexées au présent dossier de P.L.U. au chapitre « Orientations d'Aménagement »).

Cette disposition ne s'applique pas à l'implantation des équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

→ Pour les lotissements ou les groupes d'habitations, le raccordement des voies de l'opération (rue, piste cyclables, chemin piétonnier,...) en espace non privatif aux opérations contiguës existantes ou ultérieures est obligatoire.

→ Dans les opérations d'aménagement, des continuités piétonnières doivent toujours être assurées. Elles devront être dimensionnées et aménagées de manière à être accessibles à tous (notamment aux personnes à mobilité réduite, vélo, cheval,...).

ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**Alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite.

Assainissement eaux usées :**Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public compétent. L'autorisation fixe notamment sa durée, les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être déversées et les conditions de surveillance du déversement (art. L.1331-10 du Code de la Santé Publique).

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur ou de l'aménageur, permettant l'écoulement des eaux pluviales.

En outre le pétitionnaire réalisera sur sa parcelle (sur son propre fond) et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés assurant une bonne gestion des eaux pluviales.

Dans l'ensemble de la zone 1AU, un système de noues paysagères ou tout autre dispositif pour une gestion alternative des eaux pluviales sera privilégié.

Autres réseaux

Les lignes de distributions d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication nécessaires à toute occupation et utilisation du sol doivent être enterrées jusqu'au point de raccordement situé en limites des voies et emprises publiques.

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'ensemble de la zone, les constructions seront implantées à une distance minimale de 4 mètres des voies.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone, les constructions sont implantées :

- soit un sur des deux limites séparatives,
- soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives latérales.

De plus, les abris de jardins d'une emprise au sol inférieure à 10 m² et d'une hauteur au faîtage inférieure à 3 mètres, pourront être implantés en fond de jardin, à une distance des limites de propriété inférieure ou égale à 2 mètres.

ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone, la hauteur maximale des constructions (mesuré au faîtage) ne peut excéder 9 mètres.

ARTICLE AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**PRINCIPE :**

Le permis de construire peut être accordé ou refusé si l'architecture, la situation, la dimension ou l'aspect extérieur portent atteinte au caractère ou intérêts des lieux, sites, paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales (*article R.111.21 du code de l'urbanisme*)

Tout projet présentera une simplicité de volume, une implantation et un aspect permettant une insertion harmonieuse dans le paysage environnant qu'il soit urbain ou rural.

Des adaptations au présent article seront autorisées dans le cas de formes architecturales nouvelles, d'habitat requérant l'énergie solaire ou de projets favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale de toute installation s'inscrivant dans un souci de développement durable.

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif.

VOLUMETRIE :

Les constructions présenteront une simplicité de forme et de volume. Elles pourront être composées de volumes principaux et de volumes secondaires.

La toiture des constructions à usage d'habitation (volume principal) devra respecter une pente comprise entre 30° et 60°. Une pente unique pourra être admise pour la toiture des volumes secondaires, en appentis ou en annexes.

MATERIAUX APPARENTS ET COULEURS :***b) Toiture et matériaux de couverture***

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures générales existantes dans l'environnement communal immédiat (tuiles plates brun orangé, ardoises ou matériaux d'aspect et de couleur similaires).

Sont de plus autorisées :

- les toitures à faible pente ou/et à un seul pan pour permettre la couverture d'annexes (contiguës à la construction principale) ou de vérandas
- les panneaux solaires (en matière non réfléchissante) et les vitrages non saillants (type fenêtres de toit). Le châssis de toit devra être encastré dans le plan de la couverture et placé dans l'axe de la baie existante. Ils doivent être en nombre limité (pas plus de châssis de toit que d'ouvertures sur l'étage inférieur) et implantés dans la partie inférieure du comble.

- des toitures de pentes ou formes différentes pour permettre l'extension d'une construction existante ou le raccordement à la toiture d'une construction dont les pentes ne respecteraient pas la règle précédente

Les ouvertures sur le toit, existantes ou à créer, devront s'inspirer des lucarnes classiques de la région de la plaine de Caen : lucarne à bâtière (deux versants), lucarne à linteau arrondi.



Lucarne à linteau arrondi



Lucarne à bâtière

De plus, dans l'ensemble de la zone, les fenêtres de toit sont interdites lorsqu'elles se trouvent en situation de co-visibilité avec l'église.

a) Façades et pignons :

Les façades et pignons présenteront un caractère homogène et une unité d'aspect, chaque façade ayant une unité de matériaux. Les maçonneries apparentes seront réalisées en enduit de ton neutre

→ En règle générale, les tonalités de la pierre de Caen (du beige clair au beige ocré) devront être utilisées pour les façades de toute nouvelle construction en harmonie avec les constructions traditionnelles. L'usage du blanc et des couleurs vives est proscrit.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser au rythme des bâtiments bordant la voie.

Les annexes devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale (murs, toitures et couvertures, percements).

En outre, les abris de jardin visés à l'article 1AU7, pourront présenter des revêtements de bois et des toitures à faible pente de couleur foncée, s'intégrant dans la végétation du jardin.

CLOTURES :

Les clôtures seront composées de végétaux, de préférence d'essences locales et variées et doublées d'une clôture grillagée. Cette dernière d'1,50 m maximum sera placée à l'arrière de la haie depuis la rue.

Les clôtures grillagées seront constituées soit :

- d'un grillage vert foncé mat ou gris mat,
- de piquets en bois et de câbles ou de châtaignier refendu.

Les haies de thuyas sont interdites.

Les clôtures réalisées en limite avec une parcelle non destinée à la construction (espace naturel ou agricole) ne devront être composées que d'une haie bocagère, d'un grillage ou de lisses normandes (dont la hauteur n'excédera pas 1 mètre) qu'une haie bocagère devra doubler.

Les coffrets techniques, boîtes aux lettres, abris à poubelles (le cas échéant) seront regroupés au sein de modules s'intégrant en continuité de l'alignement.

Exemple de plantations :

arbres		arbustes	
<i>Arbres fruitiers</i>	Pommier, poirier, prunier, cerisier....	<i>Arbustes à baies ou fruits</i>	Viorne, rosier, puracanthas, nandinas, fusain, clérodendron, amélanchier, framboisier, cassissier...
<i>Arbres à feuillage persistant</i>	magnolia, chêne vert, houx, buis, laurier du Portugal, photinia...	<i>Arbustes pour haies</i>	Charmille, if, buis, houx, escallonias, saule tressé...
<i>Arbres ornementaux</i>	Bouleau, petit érable, érable du Japon, liquidambar, parotia, prunus, pleureur, elaeagnus...	<i>Arbustes à floraison hivernale</i>	Mahonia charity, hamamélis, cornouiller mâle, bruyères..
<i>Arbres à fleurs</i>	Poirier, pommier, sorbier, robinier, troène à fleurs, savonnier, albizia, amelanchier	<i>Arbustes grimpants</i>	Lierre, chèvrefeuille, clématite, jasmin, hortensia grimpant, bignone, glycine
<i>Grands arbres</i>	Chêne, hêtre, marronnier, tilleuls, platanes, rodendron, frêne, érable...		

VERANDAS :

Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe.

La pente de couverture de cette extension pourra être abaissée jusqu'à 10% ou constituer un toit terrasse accessible ou non.

EXTENSION DE BATIMENTS EXISTANTS ET CONSTRUCTIONS ANNEXES

Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi qu'avec l'environnement.

Les constructions issues d'une démarche de création architecturale de qualité² pourront déroger aux dispositions réglementaires énoncées ci-dessus (à l'exception de l'alinéa relatif aux clôtures).

Des adaptations au présent article pourront être autorisées dans le cas d'habitat utilisant l'énergie solaire ou de projets favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale de toute installation s'inscrivant dans un souci d'économie d'énergie et de développement durable.

ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**Dans l'ensemble de la zone AU :**

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

Dans l'ensemble de la zone, il est demandé deux places de stationnement par logement.

L'accès des parcelles devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail et à limiter toute manœuvre sur la voie publique.

Une aire de stationnement pour les vélos sera aménagée lors de la construction d'équipements ou services collectifs.

ARTICLE 1AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

² Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.

Sur l'ensemble de la zone 1AU :

Les opérations d'aménagement comprendront un minimum de 25% d'espaces verts à l'exclusion des aires de stationnement.

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

Les haies bocagères protégées au titre de la loi paysage et figurant au plan de zonage devront impérativement être conservées.

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

Toute limite de propriété séparant la propriété avec une parcelle non destinée à la construction sera plantée d'une haie bocagère ou d'essence locale.

Quelle que soit leur surface, les délaissés des aires de stationnement devront être plantés.

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

Dans l'ensemble de la zone, les haies de thuya ne sont pas autorisées.

POUR INFORMATION :

Les haies sont plantées à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 0,50 m ; les arbres le sont à une distance minimale de 2 mètres.

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

Non règlementé.

ZONE 2 AU*Extrait du rapport de présentation*

Les zones à urbaniser dites zones « 2AU » concernent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation suite à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 2AU 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes constructions ou installations, sauf celles visées à l'article 2AU-2.

ARTICLE 2AU 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif sous réserve de ne pas compromettre le développement futur de la zone,
- L'aménagement et l'extension des bâtiments et établissements existants, ainsi que leurs annexes,
- La reconstruction des constructions existantes après sinistre.

ARTICLE 2AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'ensemble de la zone, les constructions seront implantées à une distance minimale de 4 mètres des voies.

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

Dans l'ensemble de la zone, les constructions sont implantées :

- soit un sur des deux limites séparatives,
- soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives latérales.

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

Non réglementé

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ZONE A*Extrait du rapport de présentation*

Les zones agricoles (A) recouvrent les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de la richesse des terres agricoles qu'elles soient de nature agronomiques, biologiques ou économiques.

On distingue deux secteurs :

- Le secteur A : zone agricole
- Le secteur Ap : zone agricole préservée

ARTICLE A 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES**En secteur A**

- Les constructions et occupations du sol de toutes natures non nécessaires à l'activité agricole, aux services publics ou d'intérêt collectif

En secteur Ap

- les constructions de toute nature à l'exception de celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et de celles nécessaires à l'agriculture situées à plus de 50m d'une construction agricole existante à l'approbation du PLU

ARTICLE A 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**Dans l'ensemble de la zone :**

Les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils soient liés au fonctionnement de la zone, ou qu'ils réclament une localisation dans cette zone.

Les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs annexes, sous réserve qu'elles se situent à plus de 100 mètres de bâtiments à usage agricole d'une autre exploitation agricole et à la condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente :

- est strictement indispensable au fonctionnement de l'exploitation agricole,
- est justifiée par la nature et l'importance de l'exploitation agricole,

Les travaux d'extension et de changement de destination, de restauration des constructions existantes, sous réserve qu'elles se situent à plus de 100 mètres d'une autre exploitation agricole ou d'un tiers,

Les bâtiments agricoles référencés au plan de zonage en raison de leur intérêt architectural et patrimonial peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce dernier ne compromet pas l'exploitation agricole (L.123-3-1).

Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisées dans la zone.

Dans la zone A:

Les constructions, équipements et installations sous réserve qu'elles soient nécessaires :

- aux exploitations agricoles.
- aux services publics d'intérêt général ou collectif et compatibles avec le caractère de la zone.

Dans la zone Ap:

- les constructions nécessaires à l'agriculture à condition d'être situées à moins de 50m d'une construction agricole existante à l'approbation du PLU et de minimiser les impacts paysagers et environnementaux par leur implantation.

- ❑ la réhabilitation et/ou l'extension, pour des usages nécessaires à l'agriculture, des constructions existantes non ruinées.

Dans les périmètres d'inconstructibilité liés à la présence de cavité souterraine (reportés au plan graphique) :

- l'évolution du bâti pré existant est conditionnée aux seules constructions liées à l'exploitation agricole
- l'extension mesurée est autorisée sous réserve d'être réalisée dans le cadre d'une mise en conformité des installations agricoles.
- les travaux d'aménagement ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques liés à la présence de cavités souterraines.

ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

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. Ils seront adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements.

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

ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitat ou assimilés nécessitant une alimentation en eau.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Le constructeur devra réaliser à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la résorption des eaux pluviales.

Electricité, téléphone et autres réseaux

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

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non renseigné.

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

Les constructions à usage agricoles implantées le long de la RD 212 devront respecter une distance minimale de 5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à :

- à l'extension mesurée de constructions existantes, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie,
- aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général et collectif.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations seront implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit selon un retrait au moins égal à 4 mètres de ces limites.

Dans le cas d'une haie naturelle existante en limite séparative de propriété, les constructions et installations pourront être implantées au pied du talus.

Néanmoins, pour les constructions existantes, les extensions sont autorisées dans le prolongement de la façade ou du pignon desdites constructions, sous réserve qu'elles n'attendent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies.

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

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

La distance entre deux bâtiments non contigus situés sur une même parcelle doit être au moins égal à la moitié de la hauteur (compté au faîtage) du bâtiment existant.

ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non renseigné.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne dépassera pas 9 mètres (mesuré au faîtage).

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

PRINCIPE :

Le permis de construire peut être accordé ou refusé si l'architecture, la situation, la dimension ou l'aspect extérieur portent atteinte au caractère ou intérêts des lieux, sites, paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales (*article R.111.21 du code de l'urbanisme*)

Tout projet présentera une simplicité de volume, une implantation et un aspect permettant une insertion harmonieuse dans le paysage environnant qu'il soit urbain ou rural.

Des adaptations au présent article seront autorisées dans le cas de formes architecturales nouvelles, d'habitat requérant l'énergie solaire ou de projets favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale de toute installation s'inscrivant dans un souci de développement durable.

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif.

→ POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

VOLUMETRIE :

Les constructions présenteront une simplicité de forme et de volume. Elles pourront être composées de volumes principaux et de volumes secondaires.

MATERIAUX APPARENTS ET COULEURS :

a) les toitures et les matériaux de couverture :

La toiture des constructions à usage d'habitation (volume principal) devra respecter une pente comprise entre 30° et 60°. Une pente unique pourra être admise pour la toiture des volumes secondaires, en appentis ou en annexes.

Les toitures seront recouvertes de tuiles plates brun-orangé, d'ardoises ou de tous matériaux d'aspect et de couleur similaire.

Sont de plus autorisés,

- les toitures à faible pente ou/et à un seul pan pour permettre la couverture d'annexes (contiguës ou non à la construction principale) ou de vérandas
- des toitures de pentes ou formes différentes pour permettre l'extension d'une construction existante ou le raccordement à la toiture d'une construction dont les pentes ne respecteraient pas la règle précédente.
- les panneaux solaires (en matière non réfléchissante) et les vitrages non saillants (type fenêtre de toit). Le châssis de toit devra être encastré dans le plan de la couverture. Ils doivent être en nombre limité (pas plus de châssis de toit que d'ouvertures sur l'étage inférieur) et implantés dans la partie inférieure du comble.
- les toitures en matériaux fumés ou transparents à l'exclusion du polycarbonate blanc opaque pour la réalisation de vérandas ou verrières

Les ouvertures sur le toit, existantes ou à créer, devront s'inspirer des lucarnes classiques de la région de la plaine de Caen : lucarne à bâtière (deux versants), lucarne à linteau arrondi.



Lucarne à linteau arrondi



Lucarne à bâtière

Façades et pignons :

Les façades et pignons présenteront un caractère homogène et une unité d'aspect, chaque façade ayant une unité de matériaux. Les maçonneries apparentes seront réalisées en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles, à l'exclusion de toute couleur vive et du blanc.

Les annexes devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale (murs, toitures et couvertures, percements).

En règle générale, la tonalité de la pierre de Caen doit être maintenue pour les façades des constructions existantes qui présentent cet aspect et utilisé pour les façades de toute nouvelle construction.

Est interdit l'emploi des tôles métalliques brutes et non laquées et de tout matériau de couleur claire pour les constructions d'habitation et les extensions des constructions principales.

VERANDAS :

Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe sans toutefois excéder 25m².

La pente de couverture de cette extension devra être égale à la pente de la toiture existante du volume principal.

CLOTURES (pour les constructions à usage d'habitation) :

Les murs existants en pierres apparentes devront être conservés et restaurés de manière similaire. Leur hauteur maximale après restauration sera au plus égale à celle de l'ouvrage existant avant travaux.

Les clôtures réalisées en limite avec une parcelle non destinée à la construction (espace naturel) ne devront être composées que d'une haie bocagère d'essences locales*, d'un grillage ou de lisses normandes (dont la hauteur n'excédera pas 1 mètre) qu'une haie bocagère devra doubler.

Sont autorisées :

- les clôtures avec lisses, les grilles de fer, d'une hauteur maximale de 1,20 mètre doublées d'une haie vive composée d'essences locales,
- les haies vives composées d'essences locales mélangées et d'essences horticoles (éventuellement doublées d'un grillage).

***Exemple de plantations :**

arbres		arbustes	
<i>Arbres fruitiers</i>	Pommier, poirier, prunier, cerisier....	<i>Arbustes à baies ou fruits</i>	Viorne, rosier, puracanthas, nandinas, fusain, clérodendron, amélanchier, framboisier, cassissier...
<i>Arbres à feuillage persistant</i>	magnolia, chêne vert, houx, buis, laurier du Portugal, photinia...	<i>Arbustes pour haies</i>	Charmille, if, buis, houx, escallonias, saule tressé...
<i>Arbres ornementaux</i>	Bouleau, petit érable, érable du Japon, liquidambar, parotia, prunus, pleureur, elaeagnus...	<i>Arbustes à floraison hivernale</i>	Mahonia charity, hamamélis, cornouiller mâle, bruyères..
<i>Arbres à fleurs</i>	Poirier, pommier, sorbier, robinier, troène à fleurs, savonnier, albizia, amélanchier	<i>Arbustes grimpants</i>	Lierre, chèvrefeuille, clématite, jasmin, hortensia grimpant, bignone, glycine
<i>Grands arbres</i>	Chêne, hêtre, marronnier, tilleuls, platanes, rodendron, frêne, érable...		

EXTENSION DE BATIMENTS EXISTANTS ET CONSTRUCTIONS ANNEXES

Les extensions des constructions principales devront présenter un caractère homogène et une unité d'aspect (matériaux d'aspect et de couleurs similaires)

Les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi qu'avec l'environnement.

REHABILITATION

Les projets de réhabilitation devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant et devront respecter les conditions suivantes :

- conserver et mettre en valeur la qualité architecturale spécifique des bâtiments, et notamment les ouvertures, les matériaux, l'aspect extérieur des façades et pignons,
- les espaces communs, tels que cours communes, déterminant le caractère de l'ensemble bâti devront être conservés en espaces communs libres de toute clôture.

PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Les plantations existantes remarquables (haies bocagères, alignement d'arbres, boisements...) protégées au titre de l'article L.123-1-5-7° du C.U et figurant au plan de zonage seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

La protection du patrimoine bâti (recensé par une étoile (violette) * ou une étoile (verte) *) pour un motif d'ordre architectural ou patrimonial implique nécessairement la conservation et la restauration de ces derniers et, l'interdiction de les démolir, en totalité ou en partie.

Les constructions « d'inspiration contemporaine » issues d'une démarche de création architecturale de qualité³ pourront déroger aux dispositions réglementaires énoncées ci-dessus (à l'exception de l'alinéa relatif aux clôtures).

Des adaptations au présent article pourront être autorisées dans le cas d'habitat utilisant l'énergie solaire ou de projets favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale de toute installation s'inscrivant dans un souci d'économie d'énergie et de développement durable.

→ POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE AGRICOLE

Les constructions présenteront une unité architecturale et de volume ainsi qu'une unité de matériaux et de teinte de façon à limiter leur impact dans le paysage.

Les matériaux de couverture et de bardage ne devront pas être brillants. L'emploi du bois est recommandé.

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux tels que briques creuses ou aggloméré de ciment est interdit.

Les couvertures seront de couleur ardoise ou gris foncé.

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

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

ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les haies bocagères protégées au titre de la loi paysage et figurant au plan de zonage devront impérativement être conservées.

Les éléments naturels existants (fossés, talus, haies, ...) bordant les voies, ainsi que ceux existant en limites séparatives doivent être conservés ou remplacés en cas d'impossibilité de conservation à la hauteur de leur valeur marchande, écologique et paysagère. En cas d'élargissement d'une voie, ils doivent être reconstitués au nouvel alignement.

Des rideaux d'arbres ou des haies doivent masquer les aires de stockages extérieurs et les aires de stationnement de camions, véhicules utilitaires et faciliter l'intégration dans le paysage des constructions agricoles de grandes dimensions. Les espaces libres, et en particulier les marges de recul en bordure de voie, doivent être plantés et traités en espaces verts.

³ Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.

La création, l'extension ou l'installation de bâtiments techniques agricoles, ainsi que les constructions légères, devront être masquées par des plantations d'essences régionales.

Les clôtures réalisées en limite avec l'espace naturel ou agricole sont obligatoirement des clôtures vertes ; elles sont constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essence locale ; elles pourront être doublées d'un grillage ou de lisses normandes dont la hauteur n'excédera pas 1 mètre.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT DOCCUPATION DES SOLS

Non renseigné.

ZONE N*Extrait du rapport de présentation*

Les zones naturelles, dites zones N, équipées ou non qui regroupent des secteurs de nature variée à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux 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.

On distingue trois secteurs :

- Le secteur N, relatif à une zone de protection naturelle stricte,
- le secteur Nt, relatif aux structures d'accueil touristiques existantes
- Le secteur Nts, relatif au secteur contiguë de mise en valeur touristique du val de Maizet et permettant la mise en place d'aménagement léger et de loisir (notamment stationnement).

ARTICLE N 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions nouvelles sauf celles mentionnées à l'article N-2,
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes (sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur),
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferrailles,
- Les carrières,
- Les parcs d'attraction,
- Les affouillements et exhaussements de sols sauf ceux visés à l'article N-2,
- L'implantation ou l'extension d'installations classées liées à l'activité agricole.

Dans la zone inondable reportée au document graphique (1/5000^{ème}) sont interdits :

- Tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique.
- Les constructions nouvelles à l'exception des constructions nécessaires aux services publics et des murs et clôtures non susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues.

Dans secteurs de risques de chutes de pierres et de blocs (selon carte DREAL annexée en pièce n°1 – Rapport de Présentation), les nouvelles constructions sont interdites à 100 mètres en amont et en aval des zones prédisposées.

ARTICLE N 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans toute la zone N, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages et que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site :

- Les constructions et installations liées et nécessaires à la collecte et au traitement des eaux usées et pluviales,
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone,
- L'extension mesurée des constructions existantes, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole ou à la qualité des sites et des paysages,
- Le changement de destination, la restauration des constructions existantes représentatives du patrimoine architectural et urbain.
- Les constructions annexes accolées ou non n'excédant pas 40 m² et respectant l'aspect architectural préexistant.

Dans le sous-secteur Nt et en dehors des zones prédisposées aux risques de chute de pierres et de blocs (selon carte DREAL annexée en pièce n°1 – Rapport de Présentation) sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, ouvrages et travaux liés et nécessaires aux activités de loisir
- les nouvelles constructions, les extensions et réhabilitations nécessaires aux activités d'accueil touristique et de loisir, notamment la pratique du canoë-kayak (hébergement, sanitaires, vestiaires ...).

Dans le sous-secteur Nts, peuvent être implantés les aménagements légers suivants et à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

1/ Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public,

2/ Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible,

Les aménagements mentionnés aux 1 et 2 du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Dans la zone inondable reportée au plan graphique, les extensions des constructions devront être incorporées au bâtiment existant et limitées à 20 m² d'emprise au sol, une seule fois pour l'habitation et à 20% de l'emprise au sol existante pour les autres types de constructions.

Ces extensions ne devront pas conduire à la création de nouveaux logements.

Dans les périmètres d'inconstructibilité liés à la présence de cavité souterraine (reportés au plan graphique), sont autorisés :

- l'extension mesurée des constructions existantes, dans le but d'améliorer le confort des habitations sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements, ainsi que leurs annexes de faible emprise, jointives ou non,
- la reconstruction après sinistre des constructions existantes à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol,
- les travaux d'aménagement ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques liés à la présence de cavités souterraines.

ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur ou de l'aménageur, permettant l'écoulement des eaux pluviales.

En outre le pétitionnaire réalisera sur sa parcelle (sur son propre fond) et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés assurant une bonne gestion des eaux pluviales.

Electricité, téléphone et autres réseaux

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

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non renseigné.

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

Dans la zone N à l'exception de la zone Nt, les constructions devront s'implanter à une distance minimale de :

- 25 mètres de l'alignement des routes départementales,
- 10 mètres de l'alignement des autres voies.

Des implantations différentes pourront être admises pour les extensions des habitations existantes dans le prolongement de celles-ci. Un retrait minimum d'un mètre sera observé pour les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics, ainsi que pour les reconstructions après sinistre.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone à l'exception de la zone Nt, les constructions et installations seront implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit selon un retrait au moins égal à 5 mètres de ces limites.

Néanmoins, pour les constructions existantes, les extensions sont autorisées dans le prolongement de la façade ou du pignon desdites constructions, sous réserve qu'elles n'attendent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus situés sur une même parcelle doit être au moins égal à la moitié de la hauteur (compté au faîtage) du bâtiment existant.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non renseigné.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 7 mètres.

Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existant antérieurement à la date d'approbation du P.L.U. et dépassant la hauteur ci-dessus admise pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées, à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

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

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

PRINCIPE :

Le permis de construire peut être accordé ou refusé si l'architecture, la situation, la dimension ou l'aspect extérieur portent atteinte au caractère ou intérêts des lieux, sites, paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales (*article R.111.21 du code de l'urbanisme*)

Tout projet présentera une simplicité de volume, une implantation et un aspect permettant une insertion harmonieuse dans le paysage environnant qu'il soit urbain ou rural.

Des adaptations au présent article seront autorisées dans le cas de formes architecturales nouvelles, d'habitat requérant l'énergie solaire ou de projets favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale de toute installation s'inscrivant dans un souci de développement durable.

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif.

VOLUMETRIE :

Les constructions présenteront une simplicité de forme et de volume. Elles pourront être composées de volumes principaux et de volumes secondaires.

MATERIAUX APPARENTS ET COULEURS :

a) toiture et matériaux de couverture :

La toiture des constructions à usage d'habitation (volume principal) devra respecter une pente comprise entre 30° et 60°. Une pente unique pourra être admise pour la toiture des volumes secondaires, en appentis ou en annexes.

Les toitures seront recouvertes de tuiles plates brun-orangé, d'ardoises ou de tous matériaux d'aspect et de couleur similaire.

Sont de plus autorisés,

- les toitures à faible pente ou/et à un seul pan pour permettre la couverture d'annexes (contiguës à la construction principale) ou de vérandas
- des toitures de pentes ou formes différentes pour permettre l'extension d'une construction existante ou le raccordement à la toiture d'une construction dont les pentes ne respecteraient pas la règle précédente.
- les panneaux solaires (en matière non réfléchissante) et les vitrages non saillants (type fenêtre de toit). Le châssis de toit devra être encastré dans le plan de la couverture. Ils doivent être en

nombre limité (pas plus de châssis de toit que d'ouvertures sur l'étage inférieur) et implantés dans la partie inférieure du comble.

- les toitures en matériaux fumés ou transparents à l'exclusion du polycarbonate blanc opaque pour la réalisation de vérandas ou verrières

Les extensions des constructions principales devront présenter un caractère homogène et une unité d'aspect (matériaux d'aspect et de couleurs similaires)

Est interdit l'emploi des tôles métalliques brutes et non laquées et de tout matériau de couleur claire, même pour les créations de dépôts, y compris temporaire.

Les ouvertures sur le toit, existantes ou à créer, devront s'inspirer des lucarnes classiques de la région de la plaine de Caen : lucarne à bâtière (deux versants), lucarne à linteau arrondi.



Lucarne à linteau arrondi



Lucarne à bâtière

b) Façades et pignons :

Les façades et pignons présenteront un caractère homogène et une unité d'aspect, chaque façade ayant une unité de matériaux. Les maçonneries apparentes seront réalisées en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles, à l'exclusion de toute couleur vive et du blanc.

Les annexes devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale (murs, toitures et couvertures, percements).

En règle générale, la tonalité de la pierre de Caen (du beige clair au beige ocré) doit être maintenue pour les façades des constructions existantes qui présentent cet aspect et utilisé pour les façades de toute nouvelle construction.

En secteur Nt, les constructions en bois sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration paysagère.



VERANDAS :

Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe sans toutefois excéder 25m².

La pente de couverture de cette extension devra être égale à la pente de la toiture existante du volume principal.

CLOTURES :

Les murs existants en pierres apparentes devront être conservés et restaurés de manière similaire. Leur hauteur maximale après restauration sera au plus égale à celle de l'ouvrage existant avant travaux.

Les clôtures réalisées en limite avec une parcelle non destinée à la construction (espace naturel) ne devront être composées que d'une haie bocagère d'essences locales*, d'un grillage ou de lisses normandes (dont la hauteur n'excédera pas 1 mètre) qu'une haie bocagère devra doubler.

Seules sont autorisées :

- les clôtures avec lisses, les grilles de fer, d'une hauteur maximale de 1,20 mètre doublées d'une haie vive composée d'essences locales,
- les haies vives composées d'essences locales mélangées et d'essences horticoles (éventuellement doublées d'un grillage).

*Exemple de plantations :

arbres		arbustes	
<i>Arbres fruitiers</i>	Pommier, poirier, prunier, cerisier....	<i>Arbustes à baies ou fruits</i>	Viorne, rosier, puracanthas, nandinas, fusain, clérodendron, amélanchier, framboisier, cassissier...
<i>Arbres à feuillage persistant</i>	magnolia, chêne vert, houx, buis, laurier du Portugal, photinia...	<i>Arbustes pour haies</i>	Charmille, if, buis, houx, escallonias, saule tressé...
<i>Arbres ornementaux</i>	Bouleau, petit érable, érable du Japon, liquidambar, parotia, prunus, pleureur, elaeagnus...	<i>Arbustes à floraison hivernale</i>	Mahonia charity, hamamélis, cornouiller mâle, bruyères..
<i>Arbres à fleurs</i>	Poirier, pommier, sorbier, robinier, troène à fleurs, savonnier, albizia, amelanchier	<i>Arbustes grimpants</i>	Lierre, chèvrefeuille, clématite, jasmin, hortensia grimpant, bignone, glycine
<i>Grands arbres</i>	Chêne, hêtre, marronnier, tilleuls, platanes, rodendron, frêne, érable...		

EXTENSION DE BATIMENTS EXISTANTS ET CONSTRUCTIONS ANNEXES

Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi qu'avec l'environnement.

REHABILITATION

Les projets de réhabilitation devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant et devront respecter les conditions suivantes :

- conserver et mettre en valeur la qualité architecturale spécifique des bâtiments, et notamment les ouvertures, les matériaux, l'aspect extérieur des façades et pignons,
- les espaces communs, tels que cours communes, déterminant le caractère de l'ensemble bâti devront être conservés en espaces communs libres de toute clôture.

PROTECTION DES ELEMENTS 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 existantes remarquables (haies bocagères, alignement d'arbres, boisements...) protégées au titre de l'article L.123-1-5-7° du C.U et figura nt au plan de zonage seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

La protection du patrimoine bâti (recensé par une étoile * ou une étoile*) pour un motif d'ordre architectural ou patrimonial implique nécessairement la conservation et la restauration de ces derniers et, l'interdiction de les démolir, en totalité ou en partie.

Les constructions « d'inspiration contemporaine » issues d'une démarche de création architecturale de qualité ⁴ pourront déroger aux dispositions réglementaires énoncées ci-dessus (à l'exception de l'alinéa relatif aux clôtures).

Des adaptations au présent article pourront être autorisées dans le cas d'habitat utilisant l'énergie solaire ou de projets favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale de toute installation s'inscrivant dans un souci d'économie d'énergie et de développement durable.

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.

Il sera demandé deux places de stationnement par logement.

L'accès des parcelles devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail et à limiter toutes manœuvre sur la voie publique.

ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les haies bocagères protégées au titre de la loi paysage et figurant au plan de zonage devront impérativement être conservées.

Les éléments naturels existants (fossés, talus, haies, ...) bordant les voies, ainsi que ceux existant en limites séparatives doivent être conservés ou remplacés en cas d'impossibilité de conservation à la hauteur de leur valeur marchande, écologique et paysagère. En cas d'élargissement d'une voie, ils doivent être reconstitués au nouvel alignement.

Les clôtures réalisées en limite avec l'espace naturel ou agricole sont obligatoirement des clôtures vertes ; elles sont constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essence locale ; elles pourront être doublées d'un grillage ou de lisses normandes dont la hauteur n'excédera pas 1 mètre.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non renseigné.

⁴ *Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.*