

commune de **QUEZY**
DÉPARTEMENT DU CALVADOS

P.L.U. approuvé le 15 mai 2013

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification N°1 Procédure simplifiée

APPROBATION

vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Municipal
en date du : **14 mars 2014**

LE MAIRE
Nicolle MAUVAIS

4 - RÈGLEMENT



42 AVENUE DU 6 JUIN
BP 13030
14 017 CAEN CEDEX 2
T : 02 31 35 49 60
F : 02 31 35 49 61
accueil@agence-schneider.fr

SOMMAIRE

| | |
|-------------------------------------------------------------|-----------|
| DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES | 3 |
| ZONE U | 4 |
| ZONE 1AU | 12 |
| ZONE 2 AU..... | 18 |
| ZONE A..... | 19 |
| ZONE N..... | 24 |
| LEXIQUE DES TERMES EMPLOYES..... | 30 |

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES

ZONE U*Extrait du rapport de présentation*

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

- le secteur Ua, relatif au centre ancien du bourg,
- le secteur Ub, relatif aux extensions urbaines du bourg ainsi que chemin des Vignes
- le secteur Ue relatif à la zone artisanale existante sur le territoire communal.

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 à l'exception de ceux nécessaires aux équipements d'infrastructures ou de superstructures.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de véhicules et les dépôts de ferrailles,
- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination agricoles,
- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination d'industrie **excepté en zone Ue**
- 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

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.

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

En secteur Ue, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, travaux, ouvrages ou installations liés et nécessaires aux activités artisanales existantes et futures (dépôts, ateliers, extensions, ...)

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 possibles 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 PUBLICSAlimentation 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 selon un retrait minimal de 4 mètres de la limite d'emprise du domaine public

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 de la limite d'emprise du domaine public.

En secteur Ue, les constructions s'implanteront à une distance minimale de 12 mètres de la limite d'emprise du domaine public.

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

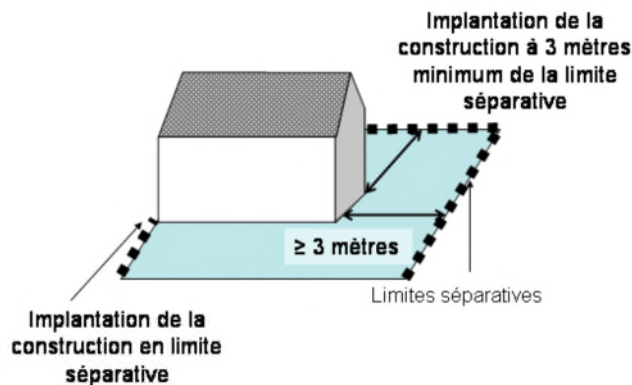
Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

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 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.



En secteur Ue, les constructions seront implantées à une distance minimale de 10 mètres des limites séparatives.

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'attentent 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 constructions annexes 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.

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 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

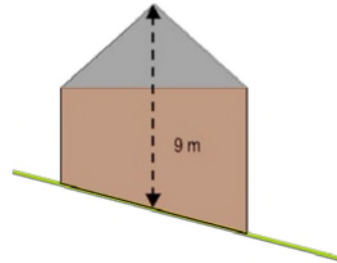
Dans les secteurs Ua et Ub, la hauteur maximale de constructions (mesurée au faîtage) ne peut pas excéder 9 mètres.

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

En secteur Ue, la hauteur maximale des nouvelles constructions (mesurée au faitage) ne peut excéder 12 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur au faitage 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.

Rappel : le point de référence est constitué par le sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet.

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

Dans les secteurs Ua et Ub

La toiture des constructions à usage d'habitation (volume principal) devra respecter une pente comprise entre 45° et 60°. Une pente unique pourra être admise pour la toiture des volumes secondaires, en appentis ou en annexes.

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures générales existantes dans l'environnement communal immédiat.

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 toits-terrasse végétalisés,
- Les châssis de toit encastrés dans le plan de la couverture. Ils devront composer avec les baies 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 constructions 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 constructions annexes visées 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.

De plus, en secteur Ue :

Les matériaux de toiture et de bardage brillants ou de couleurs vives sont interdits. Ils devront être en harmonie avec les teintes existantes dans l'environnement immédiat.

CLOTURES :

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. 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 pourra doubler.

Dans l'ensemble de la zone U

Seuls sont autorisés :

- les soubassements en maçonnerie de pierres apparentes ou de parpaings recouverts d'un enduit d'une hauteur maximale de 1,20 mètre avec accompagnement végétal (d'essences locales mélangées),
- les clôtures avec lisses, les grilles de fer, d'une hauteur maximale de 1,20 mètre,
- les haies vives composées d'essences locales mélangées et d'essences horticoles (éventuellement doublées d'un grillage).

Les clôtures en limites séparatives seront composées soit :

- d'un mur dont la hauteur n'excédera pas 1,60 mètre ; il pourra être doublé d'une haie d'essence locale
- d'une haie d'essences locales doublée ou non d'un grillage rigide sur potelet

De plus, en secteur Ua :

La hauteur des clôtures minérales sur rue ne dépassera pas 1,80 mètre.

Les haies de thuyas et de lauriers palmes sont interdites.

DIVERS

S'ils sont installés en toitures, les panneaux solaires doivent être intégrés dans les pentes du toit sans dépasser de l'affleurement des tuiles ou matériaux de toitures.

Les antennes, paraboles, appareils d'air conditionné et pompes à chaleur, ne doivent pas être visibles du domaine public. Ils ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions annexes de type vérandas doivent être pensées en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elles se greffent. La pente de couverture de ces dernières pourra être abaissée jusqu'à 10% ou constituer un toit terrasse accessible ou non.

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 DU 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.

Les constructions « d'inspiration contemporaine » issues d'une démarche de création architecturale de qualité¹ 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.

De plus, en secteur Ue :

Des aires de stationnement d'une superficie suffisante doivent permettre le stationnement tant des véhicules de livraison et de service que des véhicules du personnel et des visiteurs. Les places de stationnement sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages.

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 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.

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 dites 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 à l'exception de ceux nécessaires aux équipements d'infrastructures ou de superstructures.
- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination de carrière,
- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination agricoles,
- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination d'industrie,
- 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 et les dépôts de ferrailles,
- Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les mobil-homes,

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.

ARTICLE 1AU 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'urbanisation de cette zone pourra être réalisée sous réserve du respect des conditions suivantes :

- que l'urbanisation vise à la réalisation d'une opération d'aménagement (construction + viabilisation) qui couvre une partie ou l'ensemble de la zone
- que les opérations d'aménagement qui ne concernent qu'une partie de la zone ne soient pas de nature à compromettre ou renchérir l'aménagement ultérieur du reste de la zone (ce qui exclut le détachement de lots en limites de secteur)
- que cette opération respecte les orientations particulières d'aménagement (pièce n°3) qui complètent le PADD

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'implantation d'équipements ou services à vocation collective.

ARTICLE 1AU 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 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, pistes cyclables, chemin piédestre,...) 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 distribution 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

Les constructions s'implanteront soit en limite d'emprise du domaine public, soit selon un retrait de 5 mètres depuis cette même limite.

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.

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

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

- soit à une distance des limites séparatives latérales au moins égale à 4 mètres,
- soit sur une des deux limites séparatives s'il s'agit de constructions dont l'implantation sur les limites séparatives créées à l'intérieur de l'opération d'aménagement est prévue au plan de composition pour un lotissement ou au permis de construire pour un groupe d'habitations.

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

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 1AU 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 faitage) du bâtiment existant.

Cette distance peut être réduite sans pouvoir être inférieure à 2 mètres entre une construction à destination d'habitation et une construction annexe ou entre deux constructions annexes.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur, en tous points de la construction, ne devra pas excéder 9 mètres (comptés au faitage).

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.

Les constructions annexes seront simples, de volume réduit et issus d'une interprétation des annexes traditionnelles du bâti.

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

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures générales existantes dans l'environnement communal immédiat.

Sont de plus autorisés :

- les toitures à faible pente ou/et à un seul pan pour permettre la couverture d'annexes (contigües 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.
- Les toits-terrasse végétalisés,
- les 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

b) ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènement, etc...

Les ouvrages présenteront des teintes en harmonie avec celles des matériaux utilisés traditionnellement dans la Plaine de Caen ; les couleurs claires domineront.

Les façades et pignons présenteront un caractère homogène et une unité d'aspect, chaque façade ayant une unité de matériaux. Les ouvrages non réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents recevront un parement ou un enduit de nuance claire.

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

En outre, les constructions annexes visées 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 :

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 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 pourra doubler.

Clôtures sur rue

Seuls sont autorisés :

- les soubassements en maçonnerie de pierres apparentes ou de parpaings recouverts d'un enduit d'une hauteur maximale de 1,20 mètre avec accompagnement végétal (d'essences locales mélangées),
- les clôtures grillagées d'une hauteur maximale de 1,20 mètre constituées d'un grillage vert foncé mat ou gris mat ou de piquets en bois et câbles ou de châtaigniers refendus. Ces dernières peuvent être doublées d'une haie bocagère d'essences locales
- les haies vives composées d'essences locales mélangées et d'essences horticoles (éventuellement doublées d'un grillage).

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

DIVERS

S'ils sont installés en toitures, les panneaux solaires doivent être intégrés dans les pentes du toit sans dépasser de l'affleurement des tuiles ou matériaux de toitures.

Les antennes, paraboles, appareils d'air conditionné et pompes à chaleur, ne doivent pas être visibles du domaine public. Ils ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions annexes type vérandas doivent être pensées en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elles se greffent. La pente de couverture de ces dernières 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.

PROTECTION DES ELEMENTS DU 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.

Les constructions issues d'une démarche de création architecturale de qualité ² 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.

Il sera demandé deux places de stationnement minimum par construction à usage d'habitation individuelle.

Les revêtements des stationnements seront perméables.

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.

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.

ARTICLE 1AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**Sur l'ensemble de la zone 1AU :**

Les opérations d'aménagement comprendront un minimum de 15% d'espaces verts de la superficie totale de l'unité foncière, à l'exclusion des aires de stationnement.

Les parcelles recevant de l'habitat comprendront un espace vert planté au moins égal à 15% de leur superficie totale. Dans le cas d'un lotissement, ces dispositions s'appliqueront à chaque lot.

Les espaces libres de toute construction doivent rester perméables.

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.

Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies.

L'utilisation de conifères et de lauriers palmes est interdite dans la composition des haies formant clôtures.

Toute aire de stationnement doit être plantée au minimum d'un arbre pour six places de stationnement ; les délaissés des aires de stationnement devront être plantés quelle que soit leur surface.

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 et fossés existants protégés au titre de la loi paysage et figurant au plan de zonage devront impérativement être conservés. Les plantations accompagnant des aménagements hydrauliques type noues, bassins, etc... doivent être constituées d'essences adaptées.

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.

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

SUPPRIME LORS DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU

ZONE AExtrait du Rapport de Présentation :

Les zones agricoles recouvrent les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de la richesse des terres agricoles qu'elle soit de nature agronomique, biologique ou économique.

On distingue deux secteurs :

- Le secteur A correspondant à la zone agricole
- Le secteur Ap correspondant à la zone agricole préservée et en lien avec le périmètre de protection éloignée du forage

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

Les constructions et occupations du sol de toutes natures sauf celles prévues à l'article A-2. Ainsi en particulier :

Dans le secteur Ap, est interdit :

- les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination de carrière,
- les dépôts de déchets de tous types (organiques, chimiques, ...) et les déchets inertes,
- les constructions de toute nature à l'exception de celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif -

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 de sous-sols.

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, sont autorisées à condition qu'ils soient liés au fonctionnement de la zone, ou qu'ils réclament une localisation dans cette zone.

Les constructions, équipements et installations sous réserve qu'ils soient nécessaires aux exploitations agricoles, dont :

- les constructions à destination d'habitation ainsi que les constructions annexes, sous réserve qu'elles se situent à plus de 100 mètres de constructions à destination 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 concernée,
 - est justifiée par la nature et l'importance de l'exploitation agricole,
- Les travaux d'extension, de restauration des constructions existantes, sous réserve que ces dernières se situent à plus de 100 mètres d'une autre exploitation agricole ou d'un tiers,

Le changement de destination au profit de l'habitat, d'une construction agricole repérée sur le règlement graphique, en application de l'article R123-7 du Code de l'urbanisme.

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

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).

ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICSAlimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à desservir.

Assainissement :Eaux usées

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

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni augmenter les ruissellements et nuisances par rapport à la situation existante à la date de dépôt du projet.

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol, et, dans l'hypothèse d'une qualité du sol inadaptée à l'infiltration, par rejet des eaux pluviales vers le milieu récepteur, et à défaut vers la canalisation publique.

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 nouvelles constructions sont implantées :

- le long des voies ouvertes à la circulation automobile : à une distance de l'alignement au moins égal à 15 mètres
- le long des autres chemins : à une distance de l'alignement au moins égal à 10 mètres.

Néanmoins, l'extension limitée d'une construction qui ne respecterait pas les dispositions qui précèdent, est autorisée si elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à l'alignement.

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 A 7 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations seront implantées selon un retrait au moins égal à 4 mètres de ces limites.

Néanmoins, l'extension limitée d'une construction qui ne respecterait pas les dispositions qui précèdent, est autorisée si elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à l'alignement.

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

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

Non renseigné.

ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non renseigné.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non renseigné.

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

Le permis de construire sera refusé 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.

Tous travaux exécutés sur une construction existante doivent utiliser des techniques permettant le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt esthétique et participant à sa qualité patrimoniale. Lors de transformations de logements, par changement de destination, démolition partielle, les caractéristiques majeures de la construction doivent être préservées.

→ Pour les constructions à destination d'habitation :

Le matériau de couverture sera tout matériau ayant la forme et la couleur de l'ardoise ou de la tuile. L'utilisation d'autres matériaux est possible dans la mesure où ils participent à une démarche d'économie d'énergie et/ou de développement durable et dans la mesure où ils n'ont pas d'impact négatif sur le paysage. Les couleurs des façades devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

Les toits-terrasse sont autorisés.

→ Pour les réhabilitations ou extension des bâtiments :

Les extensions de bâtiment et les constructions annexes devront être en harmonie avec le bâtiment concerné : la couleur blanche des revêtements extérieurs sera interdite. Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures devront s'inspirer des coloris traditionnels de la région répondant aux teintes des matériaux utilisés pour le bâtiment existant.

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

Clôtures :

Les talus, haies d'essences locales ainsi que les murs en pierres seront conservés. Les limites de propriété seront plantées d'une haie vive composée d'essences locales³ mélangées (les essences horticoles sont interdites), éventuellement doublées d'un grillage.

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

DIVERS

S'ils sont installés en toitures, les panneaux solaires doivent être intégrés dans les pentes du toit sans dépasser de l'affleurement des tuiles ou matériaux de toitures.

Les antennes, paraboles, appareils d'air conditionné et pompes à chaleur, ne doivent pas être visibles du domaine public. Ils ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

→ Pour les constructions à destination d'exploitation 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. La recherche d'un camaïeu de teintes neutres ou mêlées de gris sera privilégiée. L'emploi du bois est également recommandé.

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

Les couvertures privilégieront l'emploi de teintes gris foncé. L'emploi du blanc est interdit.

La prise en compte de normes de « haute qualité environnementale » dans le cadre de la construction est recommandée (mise en place de panneaux solaires et de cellules photovoltaïques).

Les constructions « d'inspiration contemporaine » issues d'une démarche de création architecturale de qualité⁴ 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 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.

³ A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'Aubépine, le Charme, le Hêtre, le Cornouiller, le Prunellier, le Chêne, le Frêne...

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.

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

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

Les bâtiments agricoles doivent être isolés par une rangée d'arbres, par rapport aux voies et aux bâtiments non liés à l'exploitation.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT DOCCUPATION DES SOLS

Non renseigné.

ZONE N*Extrait du Rapport de Présentation :*

Les zones N sont des zones naturelles, 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 sous-secteurs :

- le secteur N : zone naturelle à protéger du fait de son caractère d'espace naturel,
- Le secteur Nht : zone naturelle regroupant les activités hôtelières et de loisirs sur le site du château de Ouézy
- Le secteur Npr : zone naturelle de protection correspondant au périmètre rapproché des forages existants.

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

En Nht : tout ce qui n'est pas autorisé en N2

Sur le reste de la zone

- Les constructions autres que celles prévues à l'article N2,
- 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 constructions, travaux, ouvrage ou installations à destination de carrières,
- Les affouillements et exhaussements de sols sauf ceux visés à l'article N2,
- Les constructions sur sous-sol,
- L'implantation ou l'extension d'installations classées liées à l'activité agricole.

En secteur Npr : toute nouvelle construction, superficielle ou souterraine, ainsi que l'extension et le changement de destination des bâtiments existants sont interdits.

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 fortement 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 ou d'intérêt collectif.

Sont de plus interdits :

- dans les zones humides (carte DREAL annexée en pièce n°1 – Rapport de présentation) : leur remblaiement, leur affouillement, leur drainage et les dépôts inertes.
- 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 de sous-sols.

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

En secteur 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, travaux 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,
- Les aménagements légers de loisirs sans constructions nouvelles,
- L'extension⁵ des constructions existantes à destination d'habitation dans la limite de 30% de la surface de plancher avant travaux, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole ou à la qualité des sites et des paysages,
- Le changement de destination des constructions entrepris à destination d'habitation, la restauration des constructions existantes, sous réserve d'en conserver le caractère architectural et patrimonial et sans remettre en cause l'activité agricole,
- Les constructions annexes accolées ou non respectant l'aspect architectural préexistant,

En secteur Nht, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les nouvelles constructions à destination d'hébergement hôtelier (dans la limite d'une quinzaine de constructions) ; elles seront implantées en dehors de la zone inondable ;
- les extensions et réhabilitations nécessaires aux activités d'accueil touristique et de loisirs⁶
- les constructions nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt général et collectif.

En secteur Npr, sont autorisés sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques y compris ceux créés par les travaux :

- les constructions strictement liées à l'exploitation du réseau d'eau,
- les équipements et travaux liés au transport d'énergie électrique et aux télécommunications

CES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SONT AUTORISEES, DANS LES LIMITES FIXEES PAR LES DISPOSITIONS CI-APRES :

Dans la zone inondable reportée au document graphique (1/5000^{ème}), les transformations des constructions existantes sont autorisées sous réserve de ne pas aggraver les risques et leurs effets, de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de préserver les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues.

Dans les zones de glissement de terrain (carte DREAL annexée en pièce n°1 – Rapport de présentation), les extensions des constructions à destination d'habitation sous réserve de la prise en compte par le constructeur de toutes les mesures nécessaires pour pallier aux conséquences du phénomène de retrait ou de rétraction des matériaux superficiels argileux.

⁵ *L'extension des constructions existantes est exprimée en emprise au sol.*

⁶ *Sont compris les hébergements, salle de réception, piscine, ...*

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 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 :**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à desservir.

Assainissement :**Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à un système d'assainissement conforme aux prescriptions édictées dans le schéma d'assainissement.

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol, et, dans l'hypothèse d'une qualité du sol inadaptée à l'infiltration, par rejet des eaux pluviales vers le milieu récepteur, et à défaut vers la canalisation publique.

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

Les constructions seront implantées à une distance de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 5 mètres.

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.

De plus, dans le secteur Nht, les constructions et installations de toutes natures s'implanteront à une distance minimale de 15 mètres de la VC n° 201 (dite chemin de Ouézy à Croissanville).

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

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

- soit en limite séparative ;
- soit selon un retrait au moins égal à 4 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'attentent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies.

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 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 propriété doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (comptée au faîtage) du bâtiment existant.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur Nht :

- l'emprise au sol de chacune des constructions à destination d'hébergement hôtelier n'excèdera pas 60m²
- l'emprise au sol de chacune des constructions et/ou installations à destination d'équipements publics ou d'intérêt général et collectif n'excèdera pas 600 m².

En secteur N, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 25% de la surface du terrain.

En secteur Npr : aucune disposition retenue

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En secteur N, la hauteur maximale des constructions (mesurée au faîtage) ne devra pas excéder 9 mètres.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, mur-pignons, etc.

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.

En secteur Nht, la hauteur maximale des constructions à destination d'hébergement hôtelier visées à l'article N2 (mesurée à l'acrotère) ne devra pas excéder 4,50 mètres.

La hauteur maximale des constructions à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif ne devra pas excéder à 9 mètres (toit compris).

En secteur Npr : aucune disposition retenue

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

Le permis de construire sera refusé 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.

Tous travaux exécutés sur une construction existante doivent utiliser des techniques permettant le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt esthétique et participant à sa qualité patrimoniale (harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes). Lors de transformations de logements, par changement de destination, démolition partielle, les caractéristiques majeures de la construction doivent être préservées.

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle, étrangère au Pays d'Auge est interdit. En particulier, la réalisation de chalet de bois faisant référence aux chalets montagnards (emploi de bois clair vernis, volet à écharpe obliques, etc...) est interdite.

→ Pour les constructions à destination d'habitation :

Dans l'ensemble de la zone, le matériau de couverture sera tout matériau ayant la forme et la couleur de l'ardoise ou de la tuile. L'utilisation d'autres matériaux est possible dans la mesure où ils participent à une démarche d'économie d'énergie et/ou de développement durable et dans la mesure où ils n'ont pas d'impact négatif sur le paysage.

Les toits-terrasses sont autorisés.

Les couleurs des façades devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

Les toitures présenteront un toit plat végétalisé.

→ Pour les réhabilitations, changements de destination ou extension des bâtiments anciens :

Les changements de destination et la transformation des bâtiments devront se faire dans le respect du style des constructions environnantes.

Les extensions de construction et les constructions annexes devront être en harmonie avec la construction concernée : la couleur blanche des revêtements extérieurs sera interdite. Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures devront s'inspirer des coloris traditionnels de la région répondant aux teintes des matériaux utilisés pour le bâtiment existant.

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

→ Clôture :

Les talus, haies d'essences locales ainsi que les murs en pierres seront conservés. Pour préserver l'aspect bocager du paysage, les limites de propriété seront plantées d'une haie vive composée d'essences locales mélangées (les essences horticoles sont interdites), éventuellement doublées d'un grillage.

DIVERS

S'ils sont installés en toitures, les panneaux solaires doivent être intégrés dans les pentes du toit sans dépasser de l'affleurement des tuiles ou matériaux de toitures.

Les antennes, paraboles, appareils d'air conditionné et pompes à chaleur, ne doivent pas être visibles du domaine public. Ils ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions annexes de type vérandas doivent être pensées en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elles se greffent. La pente de couverture de ces dernières pourra être abaissée jusqu'à 10% ou constituer un toit terrasse accessible ou non.

Dans un souci de bonne intégration, les teintes et les matériaux de la structure et du soubassement à privilégier sont ceux qui s'harmonisent au mieux avec l'existant : teinte et matériaux des murs, des menuiseries extérieures.

Les constructions « d'inspiration contemporaine » issues d'une démarche de création architecturale de qualité⁶ 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.

En secteur Nht, les espaces de stationnement nouvellement créés devront respecter la perméabilité du sol.

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les haies et espaces boisés protégés au titre de la Loi Paysage et repérés au plan de zonage (art. L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme) sont à conserver impérativement.

Les talus plantés seront impérativement conservés.

Les haies de thuyas et de lauriers palmes sont interdites.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D,OCCUPATION DES SOLS

Non renseigné.

⁶ 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.

LEXIQUE DES TERMES EMPLOYES

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 :

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.

Construction

La notion de construction au sens des dispositions du Code de l'urbanisme doit être prise en compte dans une acception relativement large. Elle recouvre :

- toutes constructions et bâtiments, même ne comportant pas de fondation (article L.421.-1 du Code de l'Urbanisme), indépendamment de la destination,
- les travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Toutefois, les travaux, installations ou ouvrages qui sont exclus du champ d'application du permis de construire doivent être également réalisés dans le respect des dispositions du règlement de la zone concernée.

Constructions à destination agricole :

Constructions correspondant notamment aux locaux affectés au matériel, aux animaux et aux récoltes ainsi qu'au logement de l'agriculteur et de sa famille.

Constructions annexes :

Constructions de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale et lui étant ou non accolée, tels que les garages, les abris de jardin, les celliers, les piscines. Les constructions annexes bénéficient parfois de règles spécifiques dans le règlement de la zone concernée.

Destination des constructions:

La liste par destination n'est pas exhaustive

- **Artisanat** (non alimentaire et ouvert au public, tel que défini dans la circulaire du 20 mars 1993) :

- coiffure, soins esthétiques et corporels ;
- cordonnerie ;
- fleuriste ;
- toute activité artisanale ouverte au public avec vente au détail en magasin : bâtiment, artisanat d'art, confection, réparation... ;

- **Bureaux (activités tertiaires) et services :**

- bureaux et activités tertiaires ;
- médical et paramédical : laboratoire d'analyses, professions libérales médicales ;
- sièges sociaux ;
- prestations de services aux entreprises : nettoyage ;
- établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage automobile, vidéothèque, salle de jeux, etc.) ;
- cafés et restaurants.

- **Commerces :**

Commerce alimentaire :

- alimentation générale ;
- boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ;
- boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ;

- primeurs ;

Commerce non alimentaire :

- équipement de la personne : chaussures, lingerie, sports, ...
- équipement de la maison : quincaillerie, gros et petit électroménager, ...
- automobiles – motos –cycles : station essence, concessions, agents, vente de véhicule, etc.;
- loisirs : librairie, musique, ...

Divers :

- pharmacie, tabac, presse, fleuriste, mercerie,

- **Exploitation agricole** : Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

L'appréciation du lien direct du projet de construction avec l'exploitation agricole s'effectue selon le faisceau de critères suivants :

- a. caractéristiques de l'exploitation (l'étendue d'exploitation s'apprécie par rapport aux surfaces minimum d'installation (SMI) ou autre unité de référence définie par les lois d'orientation agricole : on admettra dans le cas général que, dans l'hypothèse d'une association d'exploitants, la surface mise en valeur est au moins égale à la SMI (ou unité de référence) multipliée par le nombre d'associés) ;
- b. configuration et localisation des bâtiments ;
- c. l'exercice effectif de l'activité agricole : elle doit être exercée à titre principal.

En toute hypothèse, il appartient au demandeur d'apporter la preuve de l'affectation agricole.

Par ailleurs, sont considérés comme activité agricole au sens de la présente définition :

- a. d'aménagement de gîtes ruraux qui doit toutefois être étroitement lié aux bâtiments actuels dont il doit constituer soit une extension mesurée, soit un changement limité de destination ;
- b. les installations ou constructions légères, permettant à titre accessoire, l'utilisation par les exploitants agricoles, de leurs animaux à des fins éducatives, sportives ou touristiques ;
- c. les terrains de camping soumis aux dispositions de l'article R.443-6-4° du Code de l'urbanisme (camping dit « camping à la ferme ») ;

- **Exploitation forestière** ;

- **Habitation** (y compris les foyers logements, les résidences de tourisme, les meublés...) ;

- **Hébergement hôtelier** :

Une construction relève de la destination « d'hébergement hôtelier » de par son caractère temporaire d'hébergement et par la présence d'un minimum d'espaces communs propres aux hôtels (accueil, restaurant, lingerie, ...).

- **Industrie** (comprenant notamment les activités scientifiques et techniques).

- **Equipements publics ou d'intérêt général et collectif** :

Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, de loisirs, de tourisme, sportif, de la défense et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale d'une construction tous débords ou surplombs inclus. Elle s'exprime en m² (c'est une aire).

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).