

CLINCHAMPS SUR ORNE

**Département du Calvados
Commune de Clinchamps sur Orne**

**Plan Local d'Urbanisme
Modification Simplifiée n°1**

APPROBATION B – REGLEMENT ECRIT MODIFIE

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 19 décembre 2016.

**Le Maire
Hubert PICARD**

Modification n°1 approuvée le 2 aout 2012
PLU initial approuvé le 6 mars 2009.

Émergence
102 Ter, Avenue Henry Chéron
14000 CAEN
02.50.08.76.48
contact@emergence-urbanisme.fr

ÉMERGENCE
ÉTUDES ET CONSEILS EN URBANISME

TABLE DES MATIÈRES

Dispositions générales.....	3
Dispositions applicables aux zones urbaines.....	6
Dispositions applicables aux zones à urbaniser.....	14
Dispositions applicables aux zones agricoles	22
Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières	29
Annexes au règlement.....	38

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

Les principaux articles du Code de l'Urbanisme cités dans ce règlement sont produits en annexe documentaire.

Enfin ce présent règlement tient compte des objectifs et orientations affichés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de Clinchamps sur Orne.

ARTICLE 1 : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de Clinchamps sur Orne.

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

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-26 du Règlement National d'Urbanisme, à l'exception des articles suivants, dits d'ordre public, qui demeurent opposables à toute demande d'occupation du sol :

- R.111-2 : salubrité et sécurité publique
- R.111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique
- R.111-4 : desserte (*sécurité des usagers*) – accès – stationnement
- R.111-14-2 : respect des préoccupations d'environnement
- R.111-15 : respect de l'action d'aménagement du territoire
- R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique

De plus :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 du Code de l'urbanisme
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés au titre de l'article L311.1 du Code Forestier. Par contre, les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés, figurant au plan, au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

- LES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE R 315.28, 3^{ème} ALINEA, qui précise que : « *Dans tous les cas, l'autorisation de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales, sur le fondement des dispositions mentionnées à l'article R 111.1, lorsque notamment, par la situation, la forme ou la dimension des lots, l'opération est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.* »
- LES DECLARATIONS D'UTILITE PUBLIQUE. L'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme, relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.
- SURSIS A STATUER. Articles L.111-9 relatif aux périmètres de déclaration d'utilité publique, et L.111-10 relatif aux périmètres de travaux publics.

- SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE. Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique restent applicables. (*La liste des servitudes et leur contenu figurent en annexe dans le dossier du Plan Local d'Urbanisme*).
- RISQUES SISMIQUES. Le décret N°91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique, et l'arrêté préfectoral du 16 juillet 1992 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la catégorie dite à risque normal.
- VESTIGES ARCHEOLOGIQUES. Les dispositions de la loi du 27 septembre 1941 et des décrets qui la modifient, soit : «*Toute découverte fortuite, mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Basse-Normandie (Service Régional de l'Archéologie, 13bis rue Saint Ouen, 14052 Caen cedex) par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture du Département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par des spécialistes mandatés par le Conservateur Régional.* » Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322.2 du Nouveau Code Pénal.
Les dispositions du décret N°86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans les procédures d'urbanisme.
La loi n°2003-707 du 1^{er} août 2003 relative à l'archéologie préventive.

ARTICLE 3 : Division du territoire communal en zones

Le territoire communal couvert par le PLU est divisé en :

- **Zones Urbaines** : elles sont repérées par un sigle commençant par la lettre **U** affectée à l'habitation et aux activités qui en sont le complément naturel. Ces zones sont divisées en 2 secteurs : **Ua** correspondant au bourg ancien de densité urbaine plus élevée et **Ub** correspondant au secteur pavillonnaire en périphérie **et Uc**, correspondant aux hameaux.
- **Zones à urbaniser** : elles sont repérées par un sigle comprenant les lettres **AU**. Ces zones sont divisées en 3 secteurs : **1AUa, 1AU, 1AUc et 2AU**
Les secteurs 1AUa, 1AU et 1AUc désignent les espaces naturels non équipés destinés, compte tenu de leur situation, à l'extension maîtrisée de la commune ; le secteur 1AU est affecté à l'habitation et aux activités qui en sont le complément naturel, le secteur 1AUc est affecté à la réalisation d'un pôle commercial est de services commun avec la commune de Laize la Ville. Le secteur 2AU qui a le même objet que le secteur 1AU ne pourra être ouvert qu'ultérieurement après une procédure adaptée.
- **Zone Agricole** : elle est repérée par la lettre **A** et affectée aux parties de territoire à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- **Zones naturelles et forestières** : elles sont repérées par un sigle commençant par la lettre **N** et désignent les espaces qui doivent être protégés en raison de l'intérêt des milieux naturels ou de la qualité des sites. Ces zones sont divisées en 4 secteurs **N, Na, NI et Nt**.

Le secteur avec indice **a** désigne un espace constitué d'un corps de ferme à vocation d'activités

Le secteur avec indice **I** désigne un espace à vocation de loisirs, de sports ou d'activités socio culturelles.

Le secteur avec indice **t** désigne un espace à vocation de tourisme et loisirs. Il comprend un sous-secteur indicé « 1 » qui correspond à une destination de pôle touristique d'intérêt communautaire.

L'indice **p** correspond au périmètre de protection de la prise d'eau dans l'orne à Louvigny.

Les documents graphiques indiquent par ailleurs :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions des articles R.130.1 à R.130.15 du Code de l'Urbanisme
- les haies à protéger au titre de la loi Paysage (loi 93-24 du 8 janvier 1993)

ARTICLE 4 : Adaptations mineures de certaines règles

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (*articles L.123-1 et R.421-15 et suivants du Code de l'urbanisme*).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne sera accordé que pour des travaux qui améliorent la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard (*sauf dispositions particulières du règlement*).

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Caractère de la zone

Sont classées en zone urbaine des terrains urbanisés et desservis; ces zones ont vocation à recevoir de l'habitat et toutes activités ou équipements, normalement liés et compatibles avec cette vocation résidentielle dominante : commerces, services, équipements collectifs, etc.

Elle comprend :

- un secteur **Ua** correspondant au bâti relativement dense du centre bourg,
- des secteurs **Ub** correspondant au secteur pavillonnaire plus récent,
- des secteurs **Uc** correspondant à quelques hameaux ainsi qu'un secteur **UCa** correspondant à du bâti ancien au hameau de Percouville,
- l'indice **p** correspond au périmètre de protection de la prise d'eau dans l'orne à Louvigny.

Article U.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol qui sont incompatibles, du fait des nuisances qu'elles supposent, avec la vocation dominante de la zone sont interdites, soit en particulier :

- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les constructions destinées à une activité professionnelle lorsque cette activité est susceptible de causer une gêne pour les habitations voisines.
- Les abris de fortune et les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et véhicules désaffectés ou non.
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes et de tentes à usage d'habitation.
- Tout hébergement léger de loisirs, ou implantation de mobil home de plus de trois mois (sauf justification de chantier).
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les affouillements et exhaussements de sols à l'exception de ceux qui sont nécessaires à la réalisation des projets autorisés, aux équipements d'infrastructures ou à la réduction des risques d'inondations.

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

Dans toute la zone :

- Les reconstructions à l'identique après sinistre.
- L'extension des établissements existants et la construction de leurs annexes sont autorisées dès lors qu'elles ne conduisent pas à une augmentation des nuisances, incompatible avec le voisinage résidentiel.
- La réalisation de construction sur sous-sol est fortement déconseillée. Elles seront réalisées sous l'entière responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent après évaluation des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols, aux conditions d'écoulement des eaux pluviales ou à la proximité de la nappe phréatique.

En secteurs **Ua, Ub et **Uc** :**

- Les établissements à vocation artisanale, tertiaire ou de service sont autorisés sous réserve qu'ils ne produisent pas des nuisances (bruit, trafic, odeurs,...) incompatibles avec la vocation d'habitat dominante de la zone.

En secteur **UCap, afin de limiter la circulation :**

- Toute unité foncière de moins de 1000m² déjà bâtie à la date de la présente modification, ne pourra pas accueillir d'habitation nouvelle ; au-delà de 1000 à 5000m², elle pourra en accueillir une et au-delà de 5000m² deux habitations.
- Si l'unité foncière, à la date de la présente modification, n'est pas bâtie, elle pourra accueillir une habitation complémentaire aux chiffres ci-dessus.

ARTICLE U.3 : Accès et voirie

I- ACCES :

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

Les accès seront adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporteront la moindre gêne possible à la circulation publique. Leur disposition assurera la sécurité des usagers et leurs abords seront dégagés de façon à assurer la visibilité.

Pour des questions de sécurité, le jumelage de l'accès de deux parcelles mitoyennes pourra être imposé, lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles.

Les percements des murs en pierre périphériques ne devront pas avoir pour objet de créer un accès à une nouvelle habitation

II- VOIRIE :

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

En secteur **UCa**, les caractéristiques des voies ne permettent que des développements urbains limités.

ARTICLE U.4 : Desserte par les réseaux

I- EAU POTABLE :

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation le nécessitant

II- ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées:

- Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles.
- Dans les zones d'assainissement non collectif, les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales :

Dans une logique de développement durable, les eaux pluviales relatives à tout projet seront prioritairement gérées, par des dispositifs appropriés de traitement et d'infiltration sur l'emprise foncière du projet.

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

ARTICLE U.5 : Superficie minimale des terrains

Dans une zone d'assainissement collectif, cet article n'est pas réglementé

Lorsqu'un dispositif individuel est requis pour l'assainissement des eaux usées d'une nouvelle construction, le pétitionnaire devra disposer d'une unité foncière par logement créé suffisante pour en permettre la réalisation.

ARTICLE U.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies

En secteurs **Ua**, **Ub** et **Uc**, les constructions seront implantées conformément à l'alignement de fait des constructions situées de part ou d'autre de la parcelle considérée.

En secteur **Ua**, en l'absence d'alignement de fait, les constructions sont implantées soit à l'alignement sur voie soit à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5m.

En secteurs **Ub** et **Uc**, en l'absence d'alignement de fait, les constructions sont implantées à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5m.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- ni au changement de destination,
- ni à l'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la voie,
- ni 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 séparatives de propriété

Une nouvelle construction, ou l'extension d'une construction existante, est implantée, soit à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 3 m. Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

Elle peut être implantée en limite séparative de propriété dans les cas suivants :

- pour poursuivre un front bâti existant,
- pour permettre la réalisation de constructions jumelées ou en bande ; les demandes de permis de construire devront être conjointes,
- pour permettre la construction contre une héberge existante, dans la limite de sa hauteur, sous réserve de respect des jours existants.

En secteur **Ua** :

Une nouvelle construction, ou l'extension d'une construction existante peut être implantée, soit en limite séparative, sinon les dispositions générales de retrait s'appliquent.

Sur toutes les limites périphériques des projets :

- La construction doit être implantée avec un recul d'au moins 3 mètres.

- Sont toutefois autorisées sur les limites séparatives :
 - les constructions présentant une verticale droite en limite séparative d'une hauteur de 4 mètres et une oblique maximale de 60° à laquelle peuvent échapper les pignons implantés en limite séparative. Lorsque le mur implanté en limite séparative est un mur pignon, la hauteur, sur une largeur minimale de 3 mètres depuis la limite, est limitée à 6 mètres au faîtage et 4 mètres à l'égout.
 - en cas d'adossement à un bâtiment voisin existant si, dans la distance telle que déterminé ci-dessus, le bâtiment nouveau ne dépasse pas le gabarit du bâtiment voisin existant et sous réserve du respect des jours existants

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- ni au changement de destination,
- ni à l'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la voie,
- ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

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

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE U.9 : Emprise au sol des constructions

En secteur **Ua**, cet article n'est pas réglementé.

En secteur **Ub** et **Uc**, sur une unité foncière, l'emprise au sol de la totalité des constructions sera au plus égale à 30% de la superficie totale de l'unité foncière.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux terrains supportant, antérieurement à l'approbation de ce document, une habitation, aux constructions publiques, aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

ARTICLE U.10 : Hauteur des constructions

Le nombre maximum de niveaux des constructions à usage d'habitation est fixé à 3, y compris les combles aménageables ou non, mais non compris le ou les sous-sols. Leur hauteur au faîtage restera inférieure à 10m, comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

Le niveau supérieur de plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus bas du terrain naturel de plus 0.5m, une tolérance de 0.5m peut être accordée en cas de terrain en forte pente.

Les façades exhaussées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux constructions existantes dans leur volumétrie actuelle, ni à la reconstruction à l'identique, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

ARTICLE U.11 : Aspect extérieur

Les nouvelles constructions devront respecter les principes définis dans la fiche CAUE «Restaurer et construire dans la Plaine de Caen et de Falaise » annexée ci-après

Esthétique générale

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte, par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Les volumes, matériaux et couleur devant être harmonieux avec ceux-ci.

Ainsi :

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

Formes et volumes

- Pour les bâtiments d'habitation, les toitures à un seul versant sont interdites de même que les toitures à quatre pans de faible pente (inférieure à 40°). Les toitures à deux pans symétriques auront une pente comprise entre 40° et 60°. Ces dispositions ne concernent pas les vérandas.
- D'autres organisations de toitures sont admises dans le cas de recherche d'expression architecturale contemporaine et/ou de démarche environnementale.

Matériaux :

a) Façades :

Les murs de façades qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents (*pierre de taille naturelle ou reconstituée, brique pleine jointoyée, essentage d'ardoises, de tuiles, de clins P.C.V. bois, ou métal de teinte unie*) devront recevoir un enduit teinté dans la masse ou une peinture de tonalité claire à l'exclusion du blanc pur. Sont interdits l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués, en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (*carreaux de plâtre, briques creuses ...*) ainsi que les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois.

b) Couvertures :

Sauf cas d'expression architecturale et environnementale justifiée, les matériaux de couverture autorisés sont selon l'environnement :

- La tuile plate naturelle ou vieillie,
- L'ardoise ou les matériaux d'aspect similaire.

Sont également admis :

- La tuile mécanique vieillie petit moule.
- Les matériaux métalliques s'ils sont dissimulés par des éléments d'architecture.
- Les bacs aciers à nervures rapprochées dans le cas de recherche d'expression architecturale contemporaine.

Équipements relatifs aux nouvelles technologies :

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

Les paraboles devront ne pas être visibles de l'espace public et être de préférence d'un ton gris soutenu.

Les citernes, de toute nature (eau-gaz-fuel etc.) seront prioritairement enterrées ; si cela s'avérait impossible, leur implantation fera l'objet d'une intégration paysagère étudiée.

Clôtures :

Elles seront composées de haies vives ou de tout autre dispositif à claire voie.

Les clôtures pleines, répondant aux mêmes dispositions que les murs de façade (voir « matériaux »), sont autorisées sur une hauteur maximale de 2 mètres à la condition qu'elles n'apportent aucune gêne à la visibilité le long des voies publiques.

Les murs en pierres déjà existants sur des parcelles adjacentes devront être prolongés en continuité par une clôture utilisant les mêmes matériaux et ayant des caractéristiques de hauteur similaires sur la parcelle

ARTICLE U.12 : Stationnement

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

Il doit être aménagé au moins deux places de stationnement par logement ; il pourra être imposé un minimum de 2 places extérieures non closes jouxtant la voie publique.

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

ARTICLE U.13 : Espaces libres et plantations

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

Les clôtures vertes sont constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres et arbustes d'essences locales. Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies vives d'essences locales.

Obligation de planter :

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

Les lotissements ou groupes d'habitation comprendront des espaces verts d'une superficie au moins égale à 5% de la superficie totale de l'unité foncière. Ces espaces verts seront plantés d'arbres-tiges ; ils seront aménagés de façon à permettre les jeux des enfants en toute sécurité. Les bassins de stockage des eaux pluviales et les aires de stationnement ne sont pas compris dans le calcul du minimum précédent.

Les plantations à créer désignées au règlement graphique seront des haies bocagères éventuellement doublées d'un chemin d'entretien.

ARTICLE U.14 : Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)

Cet article n'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Caractère de la zone

Sont classées en zone à urbaniser les zones naturelles non équipées destinées, compte tenu de leur situation, à l'extension maîtrisée de la commune. Elles pourront recevoir, outre l'habitat, toutes activités ou équipements liées et compatibles avec cette vocation résidentielle dominante: commerces, services, équipements collectifs, etc.

Elle comprend :

- Des secteurs **1AU** qui désignent les espaces naturels non équipés destinés, compte tenu de leur situation, à l'extension maîtrisée de la commune.
- Un secteur **1AUa** qui désigne un espace naturel non équipés destinés, compte tenu de sa situation, à l'extension maîtrisée de la commune dans un contexte relativement aéré.
- Un secteur **1AUc** qui désigne un espace se prolongeant sur la commune de Laize la Ville non équipé destiné, compte tenu de leur situation, à la création d'un secteur à vocation commerciale, tertiaire ou de services.
- Des secteurs **2AU**, qui désigne des espaces destinés à accueillir une étape d'urbanisation ultérieure de la commune,

Article AU1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

1°- Toutes occupations ou utilisations du sol autres que celles définies à l'article AU2 sont interdites tant que les conditions d'ouverture à l'urbanisation fixées par ce même article ne sont pas remplies.

2°- Resteront interdites à l'issue de l'ouverture à l'urbanisation :

Les occupations et utilisations du sol qui sont incompatibles, du fait des nuisances qu'elles supposent, avec la vocation résidentielle dominante de la zone, soit en particulier :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les entrepôts, ainsi que les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et véhicules désaffectés ou non.
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes et de tentes.
- Tout hébergement léger de loisirs ou implantation de mobil home de plus de trois mois (sauf justification de chantier).
- Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au règlement graphique, au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

- Les affouillements et exhaussements de sols à l'exception de ceux qui sont nécessaires à la réalisation des projets autorisés, aux équipements d'infrastructures ou à la réduction des risques d'inondations.

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

1°- Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

L'urbanisation de cette zone pourra être réalisée sous réserve :

- que le pétitionnaire réalise la viabilisation interne de la zone, contribue aux dépenses d'exécution des équipements publics et réalise les aménagements prévus par le règlement graphique et intègre les Orientations Particulières d'Aménagement.
- que l'aménagement projeté concerne une superficie au moins égale à 1 ha ; cette clause ne s'applique pas aux opérations terminales de la zone ou à l'implantation d'équipements ou services à vocation collective dès lors que sont réalisés les aménagements prévus par le règlement graphique et, s'il y a lieu, les Orientations Particulières d'Aménagement.
- que l'urbanisation projetée ne compromette pas l'aménagement d'ensemble futur de la zone (ou du secteur) et qu'elle ne soit pas de nature à rendre l'aménagement plus onéreux.
- pour le secteur 2AU, que le conseil municipal ait décidé d'une modification.
- que soient intégrés les divers modes d'habitat (locatif, logements sociaux, accession, etc..) et en particulier 10% minimum de logements à financements aidés.
- En secteur 1AUc les établissements à vocation tertiaire ou de service sont autorisés sous réserve qu'ils s'inscrivent dans une réflexion commune avec Laize la Ville.

2°- Occupations et utilisations du sol autorisées avant l'ouverture à l'urbanisation :

- Les reconstructions à l'identique après sinistre sous réserve que celui-ci ne soit pas du aux mouvements de terrains et aux inondations.
- Les équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

ARTICLE AU.3 : Accès et voirie

I- ACCES :

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

Les accès seront adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporteront la moindre gêne possible à la circulation publique. Leur disposition assurera la sécurité des usagers et leurs abords seront dégagés de façon à assurer la visibilité.

Pour des questions de sécurité le jumelage de l'accès de deux (ou plusieurs) parcelles mitoyennes pourra être imposé,
Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles.

II- VOIRIE :

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Elles respecteront les principes d'aménagement précisés dans les orientations particulières d'aménagement notamment:

- Création ou maintien de liaisons non automobiles selon le schéma
- Création des voies telles que précisées dans les orientations

Pour les lotissements ou les groupes d'habitations (dont ceux issus d'un permis valant division), le raccordement des voies de l'opération (rue, piste cyclable ou chemin piétonnier) en espace non-privatif aux opérations contiguës existantes ou prévues ultérieurement sera imposé.

ARTICLE AU.4 : Desserte par les réseaux

I- EAU POTABLE :

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation le nécessitant.

II- ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées:

Le raccordement au réseau est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles.

b) Eaux pluviales :

Dans une logique de développement durable, les eaux pluviales relatives à tout projet seront prioritairement gérées, par des dispositifs appropriés de traitement et d'infiltration sur l'emprise foncière du projet.

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

ARTICLE AU.5 : Superficie minimale des terrains

En secteur **1AU**, cet article n'est pas réglementé

En secteur **1AUa**, la superficie minimale des parcelles est fixée à 1000m².

ARTICLE AU.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies

Les nouvelles constructions sont implantées à une distance de l'alignement des voies existantes au moins égale à 5 m.

L'organisation de l'implantation des constructions par rapport aux voies nouvelles créées est libre si aucune précision n'est fournie dans les Orientations Particulières d'Aménagement ou par l'étude préalable approuvée par le conseil municipal.

En l'absence de précisions, le projet établi devra s'intégrer dans la logique d'aménagement général du secteur.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- ni au changement de destination,
- ni à l'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la voie,
- ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

ARTICLE AU.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Sur toutes les limites créées dans le cadre des projets :

- Les implantations joignant les limites séparatives peuvent être autorisées ; elles sont recommandées à l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur à partir de l'alignement légal ou de l'alignement de fait.
- Si la construction ne joint pas la limite séparative, elle doit être implantée avec un recul d'au moins 3 mètres.

Si le projet le justifie, des reculs différents peuvent être autorisés par rapport aux limites séparatives créées à l'occasion de lotissements ou groupes d'habitations.

Sur toutes les limites périphériques des projets :

- la construction doit être implantée avec un recul d'au moins 3 mètres.
- Sont toutefois autorisées sur les limites séparatives :
 - Les constructions présentant une verticale droite en limite séparative d'une hauteur de 4 mètres et une oblique maximale de 60° à laquelle peuvent échapper les pignons implantés en limite séparative. Lorsque le mur implanté en limite séparative est un mur pignon, la hauteur, sur une largeur minimale de 3 mètres depuis la limite, est limitée à 6 mètres au faîtage et 4 mètres à l'égout.
 - En cas d'adossement à un bâtiment voisin existant si, dans la distance telle que déterminé ci-dessus, le bâtiment nouveau ne dépasse pas le gabarit du bâtiment voisin existant et sous réserve du respect des jours existants.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- ni au changement de destination,
- ni à l'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la voie,
- ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

De plus en secteur **1AUa**, les constructions seront implantées à un minimum de 20 mètres de l'axe du ruisseau.

ARTICLE AU.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE AU.9 : Emprise au sol des constructions

En secteur 1AU, l'emprise au sol de la totalité des constructions sera au plus égale à 40% de la superficie totale de l'unité foncière.

En secteur 1AUa, l'emprise au sol de la totalité des constructions sera au plus égale à 20% de la superficie totale de l'unité foncière.

En secteur 1AUc, cet article n'est pas réglementé.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux terrains supportant, antérieurement à l'approbation de ce document, une habitation, aux constructions publiques, aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

ARTICLE AU.10 : Hauteur des constructions

-Le nombre maximum de niveaux des constructions à usage d'habitation est fixé à 3, y compris les combles aménageables ou non, mais non compris le ou les sous-sols. Leur hauteur au faîtage restera inférieure à 10m, comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

- Le niveau supérieur de plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus bas du terrain naturel de plus 0.5m, une tolérance de 0.5m peut être accordée en cas de terrain en forte pente.

Les façades exhaussées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.

Les dispositions de cet article ne sont 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 AU.11 : Aspect extérieur

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

Toute architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite ainsi que tout pastiche d'architecture traditionnelle.

Le souhait est de permettre une expression architecturale variée intégrant une démarche environnementale forte qui devra être définie et justifiée dans chaque projet. A défaut, les projets traditionnels devront respecter les éléments suivants.

Formes et volumes

- Pour les bâtiments d'habitation, les toitures à un seul versant sont interdites de même que les toitures à quatre pans de faible pente (*inférieure à 40°*). Les toitures à deux pans symétriques auront une pente comprise entre 40° et 60°. Ces dispositions ne concernent pas les vérandas.
- D'autres organisations de toitures sont admises dans le cas de recherche d'expression architecturale contemporaine et/ou de démarche environnementale.

Matériaux :

a) Façades :

- Les murs de façades qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents (*pierre de taille naturelle ou reconstituée, brique pleine jointoyée, essentage d'ardoises, de tuiles, de clins P.C.V. bois, ou métal de teinte unie*) devront recevoir un enduit teinté dans la masse ou une peinture de tonalité claire à l'exclusion du blanc pur. Sont interdits l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués, en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (*carreaux de plâtre, briques creuses ...*) ainsi que les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois.

b) Couvertures :

Sauf cas d'expression architecturale et environnementale justifiée, les matériaux de couverture autorisés sont selon l'environnement :

- La tuile plate naturelle ou vieillie,
- L'ardoise ou les matériaux d'aspect similaire.

Sont également admis :

- La tuile mécanique vieillie petit moule.
- Les matériaux métalliques s'ils sont dissimulés par des éléments d'architecture.
- Les bacs aciers à nervures rapprochées dans le cas de recherche d'expression architecturale contemporaine.

Bâtiments annexes sommaires

- Les constructions d'annexes réalisées par des moyens de fortune telles que clapiers, poulaillers, abris de fortune, sont interdites

Abris de jardins :

Les abris de jardin standard du commerce d'une superficie inférieure ou égale à 12m² sont autorisés dès lors qu'ils sont en façade bois et qu'ils disposent d'une toiture, d'une pente minimum de 30°, revêtue soit des matériaux mentionnés ci-avant, soit de shingle.

Leur implantation est autorisée à l'arrière de l'alignement de la façade ou du pignon sur rue(s) du bâtiment principal.

Au-delà de cette superficie ainsi que pour tout abri non standard du commerce, les dispositions générales relatives aux bâtiments et annexes s'appliquent.

Équipements relatifs aux nouvelles technologies :

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

Les paraboles devront ne pas être visibles de l'espace public et être de préférence d'un ton gris soutenu.

Les citernes, de toute nature (eau-gaz-fuel etc.) seront prioritairement enterrées ; si cela s'avérait impossible, leur implantation fera l'objet d'une intégration paysagère étudiée.

Clôtures

Les clôtures constituent un élément essentiel des futurs projets ; leur typologie, leur nature et couleur devront être définie en même temps que les projets de construction obligatoirement en harmonie avec les projets environnants

ARTICLE AU.12 : Stationnement

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

Il doit être aménagé au moins deux places de stationnement par logement ; il pourra être imposé un minimum de 2 places extérieures non closes jouxtant la voie publique.

ARTICLE AU.13 : Espaces libres et plantations

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

Les plantations à créer, repérées au règlement graphique, seront constituées de haies bocagères hautes d'essences locales, ou d'alignement d'arbres doublés d'une haie basse taillée. Elles seront doublées d'une haie d'entretien et réalisées lors de l'aménagement du secteur.

Les clôtures vertes sont constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres et arbustes d'essences locales. Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies vives d'essences locales.

Obligation de planter :

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

Les lotissements ou groupes d'habitation comprendront des espaces verts d'une superficie au moins égale à 5% de la superficie totale de l'unité foncière. Ces espaces verts seront plantés d'arbres-tiges ; ils seront aménagés de façon à permettre les jeux des enfants en toute sécurité. Les bassins de stockage des eaux pluviales et les aires de stationnement ne sont pas compris dans le calcul du minimum précédent.

Les plantations à créer désignées au règlement graphique seront des haies bocagères éventuellement doublées d'un chemin d'entretien.

Les haies seront constituées d'essences locales (voir liste de référence annexée à la fin du règlement); la plantation de haies de thuyas ou autres résineux est interdite. Les clôtures grillagées seront doublées de haies d'essences locales.

Des haies vives ou des rideaux d'arbres d'essences locales doivent masquer les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires.

Les clôtures réalisées en limite avec l'espace naturel ou toute propriété déjà close par des haies seront constituées de haies bocagères ou d'alignements d'arbres d'essences locales, éventuellement doublés de lisses normandes ou de grillages.

Les parcelles seront largement plantées.

ARTICLE AU.14 : Coefficient d'occupation des sols (C.O.S)

Cet article n'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Caractère de la zone

Est classée en zone agricole la partie de territoire à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont donc seulement autorisées les constructions et installations liées à l'exploitation agricole ou nécessaires aux équipements publics et aux services d'intérêt collectif.

L'indice **p** correspond au périmètre de protection de la prise d'eau dans l'orne à Louvigny.

ARTICLE A.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions, occupations et utilisations du sol non autorisés à l'article A.2 sont interdites et en particulier :

- Les habitations autres que celles évoquées à l'article A.2.
- Les installations classées, autres que celles liées à l'activité agricole ou horticole.
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés.
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes et de tentes.
- Tout hébergement léger de loisirs ou implantation de mobil home de plus de trois mois (sauf justification de chantier).
- Toute nouvelle construction ou installation dès lors qu'elle n'est pas liée et nécessaire à une exploitation agricole, ou aux activités autorisées à l'article A.2.
- Tout changement de destination au profit d'occupations non-liées et nécessaires à l'activité agricole, ou aux occupations autorisées dans la zone.
- Les abris de fortune.
- Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au règlement graphique en application du Code de l'Urbanisme.

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

Les constructions et bâtiments liés et nécessaires à l'activité agricole, y compris celles à usage d'habitation, à condition qu'ils s'intègrent dans l'ensemble formé par les bâtiments d'exploitation agricole existants.

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, peuvent être autorisés :

- L'aménagement et l'extension des constructions et des établissements existants et la construction des annexes.
- La construction des habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage de ces installations, à condition qu'ils s'intègrent dans l'ensemble formé par les bâtiments agricoles existants ou à créer.
- Le changement de destination de bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural qui serait éventuellement expressément identifiés au règlement graphique.
- L'aménagement et l'extension des installations existantes classées ou qui deviendraient classables.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements publics d'intérêt général ou à l'activité agricole.
- Les installations et équipements publics d'intérêt général qui par leur nature ou leur destination ne sauraient être édifiés dans les zones d'habitation.

ARTICLE A.3 : Accès et voirie

I- ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil ; en aucun cas, l'accès ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

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

II- VOIRIE

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE A.4 : Desserte par les réseaux

I- EAU POTABLE :

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation, doit être branchée à une canalisation publique d'eau potable de caractéristique suffisante.

Cette alimentation pourra toutefois se faire pour d'autres usages que l'alimentation et l'activité humaine par captages, forages ou puits particuliers, sous réserve de conformité avec la réglementation en vigueur.

II- ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées:

- Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles.
- Dans les zones d'assainissement non collectif, les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales :

Dans une logique de développement durable, les eaux pluviales relatives à tout projet seront prioritairement gérées, par des dispositifs appropriés de traitement et d'infiltration sur l'emprise foncière du projet.

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

ARTICLE A.5 : Caractéristiques des terrains

En cas de changement de destination d'un bâtiment agricole tel que prévu à l'article A.2 ou lorsqu'un dispositif individuel est requis pour l'assainissement des eaux usées d'une nouvelle construction, le pétitionnaire devra disposer d'une unité foncière par logement créé suffisante pour en permettre la réalisation.

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

Les retraits exigés par rapport à l'axe des différentes voies sont les suivants :

- Constructions autres qu'une habitation : 25 m
- Habitations : 15 m

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- ni au changement de destination,

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

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

Une nouvelle construction, ou l'extension d'une construction existante, est implantée à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 4 m. Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

L'extension limitée de constructions qui existent et qui ne respectent pas les dispositions précédentes est autorisée, dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriétés.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- ni au changement de destination,
- ni à l'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la voie,
- ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

ARTICLE A.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE A.9 : Emprise au sol des constructions

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE A.10 : Hauteur des constructions

Pour des raisons techniques, il ne sera pas imposé de hauteur maximum aux bâtiments agricoles.

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Le nombre maximum de niveaux des constructions à usage d'habitation est fixé à 3, y compris les combles aménageables ou non, mais non compris le ou les sous-sols. Leur hauteur au

faîtage restera inférieure à 10m, comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

- Le niveau supérieur de plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel, sur l'emprise de la construction de plus de 0m50.
- Les dispositions de cet article ne sont 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 A.11 : Aspect extérieur

Esthétique générale :

Les constructions de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Est interdit, tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

Matériaux :

Les constructions devront être réalisées en matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région.

Les constructions à usage agricole seront revêtues de bardage de bois ou de tôles métalliques de type bac acier, non-brillantes de couleur sombre, elles pourront comprendre des soubassements en parpaings de béton non-enduit.

Pour les constructions qui ne sont pas à usage agricole les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierres de taille, moellons appareillés, briques pleines jointoyées, essentage d'ardoises) devront recevoir un parement ou un enduit, soit teinté dans la masse, soit peint. Les enduits ou peintures doivent être de tonalité claire, s'harmonisant avec le ton de la pierre. Toute peinture, ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou des éléments architecturaux.

Couvertures :

Pour les constructions à usage agricole, les couvertures seront de couleur foncé (tel que gris ou couleur bleu ardoise).

Pour les autres constructions, les matériaux de couverture autorisés sont, selon l'environnement :

- La tuile plate naturelle ou vieillie,
- L'ardoise ou les matériaux d'aspect similaire.

Sont également admis :

- La tuile mécanique vieillie petit moule.
- Les matériaux métalliques s'ils sont dissimulés par des éléments d'architecture.
- Les bacs aciers à nervures rapprochées dans le cas de recherche d'expression architecturale contemporaine.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis à ces dispositions.

Bâtiment annexes sommaires :

Les constructions d'annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, etc... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

Équipements relatifs aux nouvelles technologies :

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

Les paraboles devront ne pas être visibles de l'espace public et être de préférence d'un ton gris soutenu.

Les citernes, de toute nature (eau-gaz-fuel etc.) seront prioritairement enterrées ; si cela s'avérait impossible, leur implantation fera l'objet d'une intégration paysagère étudiée

Clôtures :

Elles seront constituées de haies vives ou de tout autre dispositif à claire voie. Leur hauteur ne devra pas dépasser 2 mètres. Les éléments de maçonnerie devront être traités de la même façon que les façades des bâtiments. Les haies seront constituées d'essences locales.

ARTICLE A.12 : Stationnement des véhicules

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

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.

ARTICLE A.13 : Espaces libres et plantation

Les plantations existantes (arbres, haies, ...) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. En particulier, les haies bocagères ou les alignements d'arbres existants en bordure de voie, seront conservés ou reconstitués en recul lors de l'élargissement de la voie, de la création d'un accès ou lorsque la sécurité des échanges justifiera leur arasement.

Les haies seront constituées d'essences locales; la plantation de haies de thuyas ou autres résineux est interdite. Sauf contrainte technique justifiée, les clôtures grillagées seront doublées de haies d'essences locales.

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

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

Cet article n'est pas réglementé.

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles A.1 à A.13.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

Caractère de la zone

Sont classées en Zone Naturelle et Forestière les parties du territoire, équipées ou non :

1° - Où l'intérêt des milieux naturels, la qualité des sites ou des paysages qui les composent ou les risques naturels justifient qu'elles soient protégées du développement de l'urbanisation.

2° - Où l'activité agricole non dominante autorise des utilisations et occupations du sol plus diversifiées qu'en zone « A » et où la desserte par les réseaux et voirie et/ou les choix de développement communaux, dans une perspective de développement durable, justifie la limitation du développement de l'urbanisation.

Elle comprend :

- Des secteurs **N** qui sont protégés de toute nouvelle implantation, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux équipements publics et aux services d'intérêt collectif, en raison de la qualité des sites.
- Un secteur **Na**, comprenant un corps de ferme, pouvant accueillir de l'habitation et/ou des activités le mettant en valeur.
- Un secteur **Nz** destiné à accueillir des aménagements, équipements et constructions à vocation sportive, socioculturelle ou de détente.
- Des secteurs **Nt** dans lesquelles peuvent être envisagées des activités touristiques et d'hébergement de loisirs. Le sous-secteur **Ntp1** correspond à un secteur de projet touristique communautaire aux abords du Pont du Coudray.
- L'indice **p** correspond au périmètre de protection de la prise d'eau dans l'orne à Louvigny.

ARTICLE N.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions, occupations et utilisations du sol non autorisé à l'article N.2 sont interdites et en particulier :

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation, sauf celles visées ci-après.
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les entrepôts ou dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ou non,
- Les abris de fortune,
- Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au plan, au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme,
- Les affouillements et exhaussements de sols

Sauf en secteurs Nt, Ntp et Ntp1 :

- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes et de tentes
- Tout hébergement léger de loisirs ou implantation de mobil home de plus de trois mois (sauf justification de chantier).

Sauf en secteur Ntp1 :

- Les constructions, extensions et annexes à usage d'hébergement touristique.

ARTICLE N.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol ci-après sont admises sous réserve :

- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysage et à la préservation des sols agricoles et forestiers,
- que la capacité des réseaux et voies existants le permette et que la défense incendie le permette,

Sur toute la zone :

- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes, ainsi que leurs annexes, qu'elles soient ou non dans la zone,
- La reconstruction à l'identique des constructions existantes, après sinistre,

- Le changement d'affectation des bâtiments anciens d'architecture traditionnelle sous réserve que l'état du bâtiment et son intérêt architectural le justifient,
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements publics d'intérêt général.
- Les équipements publics ou d'intérêt général qui par leur nature ou leurs destinations, ne sauraient être édifiés dans les zones d'habitations.

De plus :

En secteur **Na**, les projets d'aménagement devront obligatoirement respecter les principes mentionnés dans les orientations particulières d'aménagement.

En secteurs **Nt, Ntp** et **Ntp1** :

- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes et de tentes, dans une structure créée à cet effet de parc résidentiel de loisir.
- L'hébergement léger de loisirs ou implantation de mobil home de plus de trois.
- Les projets devront justifier d'une intégration paysagère et architecturale particulièrement soignée.
- En secteur **Ntp1**, les hébergements à vocation touristique, les services publics, les constructions à destination de restauration et d'activité de services (avec accueil de clientèle) dès lors que la surface de plancher cumulée par rapport à l'unité de foncière est limitée à un coefficient de densité de 0,5.

En secteur **Nz**:

- Les aménagements, équipements et constructions à vocation sportive, socioculturelle ou de détente sous réserve de leur intégration dans un projet commun avec la commune de Laize la Ville.

ARTICLE N.3 : Accès et voirie

I- ACCES :

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

Les accès seront adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporteront la moindre gêne possible à la circulation publique. Leur disposition assurera la sécurité des usagers et leurs abords seront dégagés de façon à assurer la visibilité. Ils doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements.

II- VOIRIE :

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE N.4 : Desserte par les réseaux

I- EAU POTABLE :

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitat ou assimilé (gîtes, chambres d'hôtes ...) nécessitant une alimentation en eau.

II- ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées:

- Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles.
- Dans les zones d'assainissement non collectif, les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales :

Dans une logique de développement durable, les eaux pluviales relatives à tout projet seront prioritairement gérées, par des dispositifs appropriés de traitement et d'infiltration sur l'emprise foncière du projet.

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

ARTICLE N.5 : Superficie minimale des terrains

Lorsqu'un dispositif individuel d'assainissement des eaux usées est requis du fait de la création d'une habitation nouvelle, du changement de destination d'une construction existante ou de l'accueil d'activités autorisées, le pétitionnaire devra disposer d'une unité foncière par logement créé suffisante pour en permettre la réalisation

ARTICLE N.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies

Le recul minimum exigé par rapport à l'alignement des voies est fixé à 5 m. En secteur **Ntp1**, les constructions, extensions et annexes pourront également s'implanter à l'alignement.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- ni au changement de destination,
- ni à l'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la voie,
- ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

ARTICLE N.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Une nouvelle construction, ou l'extension d'une construction existante, est implantée à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 4 m. Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative. En secteur **Ntp1**, les constructions, extensions et annexes pourront s'implanter également en limite séparative.

2°- L'extension mesurée d'une construction existante qui ne respecterait pas les dispositions précédentes est autorisée si cette extension ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriétés.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- ni au changement de destination,
- ni à l'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la voie,
- ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

ARTICLE N.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Cet article n'est pas réglementé

ARTICLE N.9 : Emprise au sol des constructions

Cet article n'est pas réglementé, sauf en secteur **Ntp1**.

En secteur **Ntp1**, les constructions, extensions et annexes sont limitées à un coefficient d'emprise au sol de 40% maximum.

ARTICLE N.10 : Hauteur des constructions

Les constructions pourront accueillir au dessus du rez-de-chaussée au maximum 2 niveaux habitables, y compris les combles, non compris les sous-sols. Leur hauteur totale à partir du niveau du rez-de-chaussée sera limitée à 10 mètres.

En secteur **Nz** et **Nt** pour des raisons techniques, il ne sera pas imposé de hauteur maximum aux bâtiments d'activités de loisirs spécifiques de type manège à chevaux ou gymnase.

Nonobstant toutes dispositions précédentes, en secteur **Ntp1**, les constructions, extensions et annexes auront une hauteur de 12 mètres maximum.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux constructions existantes dans leur volumétrie actuelle, ni à la reconstruction à l'identique, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

ARTICLE N.11 : Aspect extérieur

Les nouvelles constructions devront respecter les principes définis dans la fiche CAUE « Restaurer et construire dans la Plaine de Caen et de Falaise » annexée ci-après

Esthétique générale

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte, par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Les volumes, matériaux et couleur devant être harmonieux avec ceux-ci.

Ainsi :

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

- Les annexes doivent présenter des caractéristiques d'aspect similaires à celles de la construction principale.
- Les constructions en matériaux de fortune sont interdites.

Formes et volumes

- Pour les bâtiments d'habitation, les toitures à un seul versant sont interdites de même que les toitures à quatre pans de faible pente (inférieure à 40°). Les toitures à deux pans symétriques auront une pente comprise entre 40° et 60°. Ces dispositions ne concernent pas les vérandas.
- D'autres organisations de toitures (toiture-terrasse ou toiture-réservoir) sont admises dans le cas de recherche d'expression architecturale contemporaine et/ou de démarche environnementale.

Matériaux :

a) Façades :

Les murs de façades qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents (*Pierre de taille naturelle ou reconstituée, brique pleine jointoyée, essentage d'ardoises, de tuiles, de clins P.C.V. bois, ou métal de teinte unie*) devront recevoir un enduit teinté dans la masse ou une peinture de tonalité claire à l'exclusion du blanc pur. Sont interdits l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués, en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (*carreaux de plâtre, briques creuses ...*) ainsi que les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois.

De plus en secteur **Ntp1**, d'autres matériaux sont admis dans le cas de recherche d'expression architecturale contemporaine et/ou de démarche environnementale.

b) Couvertures :

Sauf cas d'expression architecturale et environnementale justifiée, les matériaux de couverture autorisés sont selon l'environnement :

- La tuile plate naturelle ou vieillie,
- L'ardoise ou les matériaux d'aspect similaire.

Sont également admis :

- La tuile mécanique vieillie petit moule.
- Les matériaux métalliques s'ils sont dissimulés par des éléments d'architecture.
- Les bacs aciers à nervures rapprochées dans le cas de recherche d'expression architecturale contemporaine.

De plus en secteur **Ntp1**, d'autres matériaux sont admis dans le cas de recherche d'expression architecturale contemporaine et/ou de démarche environnementale.

Équipements relatifs aux nouvelles technologies :

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

Les paraboles devront ne pas être visibles de l'espace public et être de préférence d'un ton gris soutenu.

Les citernes, de toute nature (eau-gaz-fuel etc.) seront prioritairement enterrées ; si cela s'avérait impossible, leur implantation fera l'objet d'une intégration paysagère étudiée.

Clôture :

Elles seront constituées de haies vives ou de tout autre dispositif à claire voie. Leur hauteur ne devra pas dépasser 2 mètres. Les éléments de maçonnerie devront être traités de la même façon que les façades des bâtiments. Les haies seront constituées d'essences locales.

ARTICLE N.12 : Stationnement

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

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.

ARTICLE N.13 : Plantations

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, il en sera de même des haies repérées qui seront protégées au titre de la loi Paysage.

Les plantations existantes (arbres, haies, ...) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. En particulier, les haies bocagères ou les alignements d'arbres existants en bordure de voie, seront conservés ou reconstitués en recul lors de l'élargissement de la voie, de la création d'un accès ou lorsque la sécurité des échanges justifiera leur arasement.

Les haies seront constituées d'essences locales (voir liste de référence annexée à la fin du règlement); la plantation de haies de thuyas ou autres résineux est interdite. Les clôtures grillagées seront doublées de haies d'essences locales.

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

Les clôtures réalisées en limite avec l'espace naturel, ou toute propriété déjà close par des haies, seront constituées de haies bocagères ou d'alignements d'arbres d'essences locales, éventuellement doublés de lisses normandes ou de grillages.

Les parcelles seront largement plantées.

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

ARTICLE N.14 : Coefficient d'occupation des sols (C.O.S)

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

ANNEXES AU RÉGLEMENT

GLOSSAIRE

Abattage : (voir coupe)

Action à caractère exceptionnel et limité qui consiste à abattre un ou plusieurs arbres.

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

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

Annexes (à ne pas confondre avec extension) : construction de petite taille à vocation de garage ou de stockage, tel que caves, abris de jardin.

Les vérandas et les constructions contenant des pièces habitables ne sont pas des annexes mais des extensions.

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

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

Baie principale : baie d'une pièce principale, c'est-à-dire dans laquelle séjournent ou dorment habituellement les personnes dans le cas des locaux d'habitation, ou dans laquelle travaillent les personnes dans le cas des bureaux. Les baies de cuisine seront considérées comme des baies principales.

Caravane : véhicule ou élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou d'être déplacé par simple traction (R.443-2 du Code de l'Urbanisme).

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

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

C.O.S. : art R123.10 du Code de l'Urbanisme

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

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

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

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

Égout du toit : ligne basse du pan de toiture.

Emprise au sol : la projection verticale du volume hors-œuvre brut du bâtiment, non compris les éléments de saillie et de modénature (balcon, terrasse, acrotère, débord de toiture, etc.).

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

Extension : ajout à une construction existante

Extension mesurée : inférieure à 30% de la S.H.O.N. existante

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

Garage : voir annexe

groupe d'habitations (articles R315-2 et R421-7.1) : ensemble de constructions à usage d'habitation autorisées par un seul permis de construire.

Hauteur : Expression en nombre de niveaux :

On désigne par « niveau » toute différence de hauteur supérieure à 1,80m entre deux planchers superposés.

Les combles aménageables ou non comptent pour un niveau.

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

Limite séparative de propriétés : limites séparatives latérales (qui joint l'alignement en un point et qui sépare le terrain des terrains mitoyens) et limites de fond de parcelle (qui joint chacune des limites latérales en un point).

Lot : parcelle issue d'un terrain loti

Lotissement : C'est l'action ou le résultat de la division foncière (au-delà de 2 lots) sur un îlot de propriété unique en vue de construire.

Nouvelle ou nouveau ... Qui est postérieur à la date d'approbation du présent document

S.H.O.B. : surface hors œuvre brute

S.H.O.N. : surface hors œuvre nette

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

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

Véranda : construction légère, largement vitrée accolée à une façade.

DISPOSITIONS DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME D'ORDRE PUBLIC

R. 111-2 : SALUBRITE ET SECURITE PUBLIQUE

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

R. 111-3-2 : CONSERVATION ET MISE EN VALEUR D'UN SITE OU VESTIGE ARCHEOLOGIQUE

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

R. 111-4 : DESSERTE (SECURITE DES USAGERS) – ACCES – STATIONNEMENT

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

La délivrance du permis peut être subordonnée :

1. A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
2. A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus. Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

R. 111-14-2 : RESPECT DES PREOCCUPATIONS D'ENVIRONNEMENT

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi N°76.629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les

constructions, par leur situation, leur affectation ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

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

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles, approuvés avant le 1^{er} octobre 1983 ou postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R.122.22.

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

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