

# LAIZE LA VILLE

**Département du Calvados  
Commune de LAIZE LA VILLE**

**Plan Local d'Urbanisme  
Modification Simplifiée n°2**

## **APPROBATION B - RÈGLEMENT ÉCRIT MODIFIÉ**

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 22 décembre 2016

**Le Maire  
Dominique ROSE**

Modification simplifiée n°1 approuvée le 27 avril 2016  
PLU initial approuvé le 6 octobre 2009

**Emergence**  
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.....	15
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	23
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES.....	29
ANNEXES AU RÈGLEMENT .....	36

## DISPOSITIONS GENERALES

---

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 Laize la Ville.

### **ARTICLE 1 : Champ d'application territorial du plan**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de Laize la Ville.

### **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 non 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<sup>ème</sup> 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).*
- 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<sup>er</sup> 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. **Un secteur Ue** correspond à une zone artisanale.
- **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, 1AUe 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 1AUe est affectée à l'extension de la zone d'activités 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 3 secteurs **N**, **Nh** et **Ns**.

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

Le secteur avec indice **h** désigne les espaces où sont envisagées quelques possibilités de constructions nouvelles.

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 aéré,
- **Un secteur Ue** correspond à une zone artisanale,
- **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 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 indicés « p », il devra être respecté les règles imposées par le périmètre de protection de la prise d'eau dans l'orne à Louvigny.

En secteurs Ua et Ub :

- 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 Ue :

- 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 d'activités existants ou à créer.

## **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.

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 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**

Sauf en secteur Ue, dans une zone d'assainissement collectif, cet article n'est pas réglementé.

En secteur Ue, la superficie minimale des parcelles est fixée à 1200 m<sup>2</sup>.

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 et Ub:

Les constructions seront implantées conformément à l'alignement de fait constitué des constructions ou de linéaire de murs situées de part ou d'autre de la parcelle considérée. Des reculs différents peuvent être autorisés le long de voies nouvelles créées à l'occasion de lotissements ou groupes d'habitations.



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

En secteur Ue, 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 en limite séparative, soit à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 3 m en secteur Ua et à 4 m en secteur Ub. Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

- En secteur Ub, les constructions en limite séparative sont autorisées sous les réserves suivantes :
  - 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 faitage 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, l'emprise au sol de la totalité des constructions sera au plus égale à 30% de la superficie totale de l'unité foncière.

En secteur Ub, 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 Ue, l'emprise au sol de la totalité des constructions sera au plus égale à 50% 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**

Sauf en secteur Ue, 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.

En secteur Ue, la hauteur maximale des constructions autres qu'habitations, est fixée à 15m ; pour les habitations s'appliquent les règles ci-dessus.

Le niveau supérieur de plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus bas du terrain naturel de plus 0.50m. Une tolérance de 0.50m peut être accordée en cas de terrain en forte pente.

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 U.11 : Aspects extérieurs**

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 région 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 région.
- 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**

- Les volumes principaux de la construction seront couverts par une toiture à deux versants, ou plusieurs versants dans le cas de réalisation de croupes, de pentes comprises entre 40° et 60°. Ces dispositions ne concernent pas les vérandas.
- D'autres organisations de toitures (toiture-terrace 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.

## **b) Couvertures :**

Les matériaux de couverture autorisés pour les bâtiments principaux sont :

- La tuile plate naturelle ou vieillie
- La tuile mécanique sans côte verticale apparente
- L'ardoise naturelle ou matériaux similaires de couleur ardoise.
- Les autres types de matériaux tels que « bac acier » pour les bâtiments annexes, même accolés au bâtiment principal, à la condition qu'ils s'intègrent bien dans l'ensemble architectural et dans l'environnement.

Dans le cadre d'une recherche d'expression architecturale affirmée, des matériaux différents peuvent être autorisés.

Sont interdits, pour les bâtiments principaux, tous les types de matériaux non autorisés et notamment :

- L'ardoise carrée posée en diagonale,
- La tuile grand moule
- Les plaques de fibrociment
- La tôle ondulée.

## **Equipements 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 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.

## **Abris de jardins :**

Les abris de jardin standard du commerce d'une superficie inférieure ou égale à 12m<sup>2</sup> sont autorisés dès lors qu'ils sont en façade bois et qu'ils disposent d'une toiture, d'une pente minimum de 15°, 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.

## **Clôtures :**

Les clôtures pleines, répondant aux mêmes dispositions que les murs de façade (voir « matériaux »), sont autorisés 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

### *En bordure des voies*

▪ Sont autorisés:

- Les clôtures à claire voie
- Les murs et murs bahuts
- Les clôtures avec plaques de ciment à la base (1 seule plaque)

Aux conditions suivantes:

- Qu'elles soient en harmonie avec les façades, les lieux avoisinants, le site et les paysages naturels et urbains et qu'elles soient doublées de haies vives (taillées dans les carrefours).
- Qu'elles soient limitées au maximum à 2 m de hauteur.

Leur hauteur sera limitée dans les carrefours lorsqu'elles sont susceptibles d'apporter une gêne à la visibilité le long des voies ouvertes à la circulation automobile.

- De plus, les plaques de ciment ne sont autorisées qu'en partie basse.

▪ Sont interdits:

- L'emploi à nu des matériaux agglomérés

### *Sur les limites séparatives*

▪ Sont autorisés:

- Les clôtures autorisées sont celles identiques à ci-dessus, limitées à 2 m de hauteur au maximum et selon les mêmes prescriptions architecturales et les clôtures en plaque ciment.

▪ Sont interdits:

- L'emploi à nu des matériaux agglomérés

Les bâtiments annexes doivent être construits en harmonie avec les constructions existantes, même lorsqu'ils se trouvent isolés du bâtiment principal.

### **Bâtiments à usage d'activités ou équipements publics**

Les constructions devront être traitées avec une simplicité de forme et de volume.

La pente des toitures sera toujours supérieure ou égale à 20°.

Des matériaux de couverture différents tel que le bac acier, pourront être autorisés ; ils seront de couleur ardoise ou autre couleur sombre.

Pour les bâtiments à usage d'activités, les matériaux de façade seront choisis parmi ceux n'accrochant pas la poussière, vieillissant bien, et de préférence auto lavables.

### **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.

30% au minimum de la superficie de la parcelle seront traités en espace vert intégrant de arbres et arbustes.

En secteur Ue, 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 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.

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

Cet article n'est pas réglementé.

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A 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 équipement liées et compatibles avec cette vocation résidentielle dominante: commerces, services, équipements collectifs, etc...

Elle comprend :

- **Des secteurs 1AU** correspondant à des espaces naturels non équipés destinés, compte tenu de leur situation, à l'extension maîtrisée de la commune.
- **Un secteur 1AUa** correspondant à un espace intégrant un ensemble bâti de qualité à préserver et à mettre en valeur dans le cadre d'une réflexion d'ensemble.
- **Un secteur 1AUc** correspondant à un espace se prolongeant sur la commune de Clinchamps sur Orne, non équipé destiné, compte tenu de sa situation, à la création d'un secteur à vocation commerciale, tertiaire ou de services.
- **Des secteurs 2AU**, correspondant à des espaces destinés à accueillir une étape d'urbanisation ultérieure de la commune,
- **Un secteur 1Aue**, correspond à espace non équipé destiné à accueillir une zone de développement économique à vocation artisanale.
- **L'indice « p »** correspond au périmètre de protection de la prise d'eau dans l'orne à Louvigny

### ARTICLE AU.1 : 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**

La réalisation de construction sur sous-sol est 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.

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

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

- a) 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.
- b) Que l'aménagement projeté concerne une superficie au moins égale à 1 ha, pour le secteur 1AU compris entre l'allée de la Mare et la rue des Hommets il n'est pas fixé de superficie minimale ; la première 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.
- c) 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.
- d) Pour les secteurs 2AU, que le conseil municipal ait décidé d'une modification.
- e) que soient intégrés les divers modes d'habitat (locatif, logements sociaux, accession, etc..) et en particulier 10% minimum de logements à financements aidés (notamment à destination des personnes âgées).
- f) En secteur 1AUc les établissements à vocation tertiaire ou de service sont autorisés sous réserve qu'ils s'inscrivent dans une réflexion commune avec Clinchamps sur Orne.
- g) En secteur 1AUe les établissements à vocation artisanales ou industrielles sont autorisés sous réserve qu'ils s'inscrivent dans une intégration paysagère soignée.

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

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.

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**

Sauf en secteur 1AUe, cet article n'est pas réglementé.

En secteur 1AUe, la superficie minimale des parcelles est fixée à 1200 m<sup>2</sup>.

### **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 5m.

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 4 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 4 mètres (5 mètres en secteur 1AUe).
- Sont toutefois autorisées sur ces limites périphériques :
  - 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 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 1AUa et 1AUc, cet article n'est pas réglementé.

En secteur 1AU, sur une unité foncière, l'emprise au sol de la totalité des constructions sera au plus égale à 40% de la superficie totale de l'unité foncière. Des dispositions différentes pourront être autorisées pour des opérations d'ensemble à financement aidé.

En secteur 1AUe, l'emprise au sol de la totalité des constructions sera au plus égale à 50% de la superficie totale de l'unité foncière.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables 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.

En secteur 1AUc, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12m

En secteur 1AUe, la hauteur maximale des constructions autres qu'habitations, est fixée à 15m ; pour les habitations s'appliquent les règles ci-dessus.

Le niveau supérieur de plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus bas du terrain naturel de plus 0.50m. Une tolérance de 0.50m peut être accordée en cas de terrain en forte pente.

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 : Aspects extérieurs**

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.

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à la région est interdit.

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 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.

#### **b) Couvertures :**

Sauf cas d'expression architecturale et environnementale justifiée et dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant, 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 12m<sup>2</sup> 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.

#### **Equipements 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 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.

#### **Abris de jardins :**

Les abris de jardin standard du commerce d'une superficie inférieure ou égale à 12m<sup>2</sup> sont autorisés dès lors qu'ils sont en façade bois et qu'ils disposent d'une toiture, d'une pente minimum de 15°, 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.

### **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 ou dans les orientations d'aménagement, seront constituées de haies bocagères ou de haies vives d'essences locales.

Les lotissements ou groupes d'habitation comprendront des espaces verts d'une superficie au moins égale à 10% 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.

### **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**

Sont 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.

### **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 A2.
- 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 A2.
- 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 existant ou à créer.
- Le changement de destination de bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural expressément identifiés au règlement graphique.
- L'aménagement et l'extension des installations existantes classées ou qui deviendraient classables.
- La reconstruction à l'identique des constructions existantes après sinistre sous réserve que celui-ci ne soit pas dû aux mouvements de terrains et aux inondations.
- 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 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**

Les constructions à usage d'habitation seront obligatoirement en retrait par rapport aux limites séparatives de la parcelle. Ce retrait sera au moins égal à la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.

Les autres constructions ou types d'occupation du sol autorisés sont implantés à une distance de celle-ci au moins égale à 10m.

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 les constructions autres qu'habitation, notamment les bâtiments agricoles :

Pour des raisons techniques, il ne sera pas imposé de hauteur maximum aux bâtiments agricoles et aux équipements publics ou d'intérêt général.

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 faitage 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 0.50m. Une tolérance de 0.50m peut être accordée en cas de terrain en forte pente.

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 : Aspects extérieurs**

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 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.

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à la région est interdit.

### **Matériaux :**

#### **a) Façades :**

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.

#### **b) 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.

### **Equipements 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 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

#### **Abris de jardins :**

Les abris de jardin standard du commerce d'une superficie inférieure ou égale à 12m<sup>2</sup> 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.

#### **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.

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.

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

---

### 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 Ne**, correspond à la zone de déblais de la carrière de la Roche Blain.
- **Des secteurs Nh**, correspond à un espace pouvant accueillir quelques habitations en nombre limité.
- **Un secteur NI** destiné à accueillir des aménagements, équipements et constructions à vocation sportive, socioculturelle ou de détente
- **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 lotissements de toute nature,
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation,
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement, sauf en secteur Ne.
- 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 secteur Ne.
- 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).

## **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,

### **Sur toute la zone :**

- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes, ainsi que leurs annexes,
- 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.

En secteurs indicés « p », il devra être respecté les règles imposées par le périmètre de protection de la prise d'eau dans l'orne à Louvigny.

### **De plus :**

En secteur Nh, la construction d'habitations nouvelles.

En secteur NI, 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 Clinchamps sur Orne

En secteur Ne, les affouillements et exhaussements de sol liés à l'exploitation de la carrière de la Roche Blain, les dépôts de matériaux d'extraction et déchets inertes, les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'activité de la carrière en dehors de l'activité d'extraction.

Les éléments remarquables identifiés, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, devront être préservés. Les interventions sur ces éléments doivent répondre aux dispositions figurant dans les annexes réglementaires.

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

#### II- VOIRIE :

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

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

#### **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 actuel ou futur des voies est fixé 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 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.

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**

En secteur Nh, l'emprise au sol de la totalité des constructions sera au plus égale à 10% de la superficie totale de l'unité foncière

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



## **ARTICLE N.10 : Hauteur des constructions**

Les constructions à usage d'habitation 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.

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 0.50m peut être accordée en cas de terrain en forte pente.

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 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.

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à la région 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 région.

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 auront une pente comprise entre 40° et 60°. Ces dispositions ne concernent pas les vérandas.
- D'autres organisations de toitures (toiture-terrace 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.

### **b) Couvertures :**

Sauf cas d'expression architecturale et environnementale justifiée et dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant, 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.

## **Equipements 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 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.

## **Abris de jardins :**

Les abris de jardin standard du commerce d'une superficie inférieure ou égale à 12m<sup>2</sup> 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.

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

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

### 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 100m<sup>2</sup>, 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

**Faitage :**

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 règlement 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 des 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 :

- a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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.

## **Éléments remarquables identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**

### Patrimoine naturel

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les haies ou boisements sont protégés. Ils seront maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes. Ils seront conservés ou reconstitués en recul lors de l'élargissement de la voie, de la création d'un accès ou lorsque la sécurité de la circulation justifiera leur arasement.

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

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

La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité et quantité équivalentes (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet.