

Historique du document d'urbanisme en vigueur sur la commune :

- Plan Local d'urbanisme élaboré en 2004
- Modification n°1 approuvée le 27 janvier 2009

I - DISPOSITIONS GENERALES

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

ARTICLE 1 : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de LINGEVRES (14).

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

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

R. 111-2 : SALUBRITÉ ET SÉCURITÉ PUBLIQUE

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

R. 111-4 : ARCHÉOLOGIE

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

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

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

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

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

On rappellera les dispositions suivantes prévues par le Code de l'urbanisme :

L. 111-3 : RECONSTRUCTION APRÈS SINISTRE - RESTAURATION D'UN BÂTIMENT

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

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

CLOTURES : R421-12

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L.642-1 du code du patrimoine ;
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ;
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES

Ils 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.

DEFRICHEMENTS

Ils sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés au titre de l'article L.311 -1 du Code Forestier ; 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.

ARTICLE 3 : Division du territoire en zone

Le territoire communal est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières.

Sont repérées sur les documents graphiques :

- Les zones urbaines désignées par un sigle commençant par la lettre "U".
On distingue un secteur Ue recevant un établissement industriel.
- Les zones à urbaniser désignées par un sigle commençant par les lettres "AU". On distingue les secteurs ouverts à l'urbanisation : 1 AU et les secteurs qui le seront dans le futur : 2AU
- La zone agricole désignée par un sigle commençant par la lettre "A".
- Les zones naturelles et forestières désignées par un sigle commençant par la lettre "N".
On distingue des secteurs Nh permettant l'extension de l'urbanisation dans des hameaux, et un secteur Ne destinés plus particulièrement à l'accueil d'équipements à vocation de sports ou de loisirs.

Les emplacements réservés sont repérés sur les documents graphiques et répertoriés dans une annexe spécifique du présent dossier.

Les espaces boisés classés, au titre de l'article L.130-1, sont repérés sur les documents graphiques.

ARTICLE 4 : Adaptations mineures de certaines règles

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).

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

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

ARTICLE 5 : Application des règles dans le cas de lotissements ou de divisions en propriété.

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

ARTICLE 6 : 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 100 m², et dont la hauteur ou la profondeur excède 2 m.

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

Annexes (à ne pas confondre avec extension) : Construction dépendant d'une construction ou d'un ensemble de constructions plus importante, qui a vocation à accueillir des activités secondaires nécessitées par l'affectation principale. Soit par exemple :

- dans le cas d'un logement individuel : garage ou pièce 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.
- dans le cas d'une entreprise : un hangar secondaire, une remise ...

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.

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

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

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

C.O.S. : art R123.21 et suivants du Code de l'Urbanisme
Le coefficient d'occupation des sols est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

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

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

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

Egout du toit : ligne basse du pan de toiture

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

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

Extension : ajout à une construction existante

Extension mesurée : inférieure ou égale à la S.H.O.N. existante lors de l'entrée en application du présent document

Faitage : ligne de jonction supérieure de pans de toiture ou ligne supérieure du pan de toiture.

Garage : voir annexe

Groupe d'habitations : ensemble de constructions à usage d'habitation autorisées par un seul permis de construire.

H auteur :

Expression en nombre de niveaux :

On désigne par "niveau" toute différence de hauteur supérieure à 1,80 m 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 : limite séparative latérale (qui joint l'alignement en un point et qui sépare le terrain des terrains mitoyens) et limite de fond de parcelle (qui joint chacune des limites latérales en un point).

Lot : parcelle issue d'un terrain loti.

Lotissement : constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.

Les lotissements, qui ont pour effet, sur une période de moins de dix ans, de créer plus de deux lots à construire doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ou lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité.

Les lotissements qui ne sont pas soumis à la délivrance d'un permis d'aménager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

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

S.H .O.B. : surface hors oeuvre brute

S.H .O.N. : surface hors oeuvre 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.

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

ZONE U

Caractère de la zone

La zone U correspond aux secteurs construits et équipés de la commune, situés de part et d'autre de la route départementale N°13.
Elle a vocation à recevoir de l'habitat et tous activités ou équipements, normalement liés et compatibles avec cette vocation résidentielle dominante.

Elle comprend un secteur U e qui accueille une petite entreprise industrielle.

Section 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article U .1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Art. U.1

Sauf en Ue : Seules 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 industrielles ou agricoles,
- les entrepôts,
- les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés ou non.
- les établissements à vocation artisanale, ou de service susceptibles de produire des nuisances (bruit, trafic, odeurs,...) incompatibles avec la vocation résidentielle dominante de la zone
- L'extension et la construction des annexes des constructions existantes, dès lors que l'augmentation de l'activité serait susceptible d'augmenter les nuisances existantes.

En Ue : Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article U2 sont interdites.

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

Art. U .2

En Ue : Sont seulement autorisées, les constructions et installations nécessaires aux établissements à vocation industrielle, artisanale, ou de service.

Section 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article U .3 Accès et voirie

Art. U .3

I - ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, ce passage aura une largeur minimale de 3m.

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

sortie de la parcelle.

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

Leur aménagement respectera les dispositions prévues dans le PADD.

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.

Pour les lotissements, la possibilité de raccorder la voirie du lotissement, en espace non privatif, à d'autres opérations contiguës prévues ultérieurement sera imposée.

Article U .4 Desserte par les réseaux

Art. U .4

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

II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles. En l'absence de réseau, l'assainissement autonome des constructions doit être réalisé en conformité avec la réglementation existante.

Dans les zones d'assainissement collectif prévues par le Schéma Directeur d'Assainissement, des dispositions devront être prises lors de la construction pour que les installations soient facilement raccordables au réseau lors de sa réalisation.

b) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe. En l'absence de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits de rejet seront imposés avant rejet des eaux pluviales.

ni - ELECTRICITE - TELEPHONE :

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

Article U .5 Superficie minimale des terrains

Art. U .5

En l'absence de réseau d'assainissement collectif :

- Pour être constructible, les nouvelles parcelles créées par division ne devront pas avoir une superficie inférieure à 1000 m².

Les dispositions de cet article ne s'appliquent ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article U .6 Implantation des constructions par rapport aux voies

Art. U .6

Les constructions nouvelles sont implantées suivant les indications portées au règlement graphique. En l'absence d'indications, les constructions nouvelles ou extensions de

constructions sont implantées :

- Soit à l'alignement, lorsqu'un front bâti continu existe,
- Soit à une distance de l'alignement au moins égale à 3m et à une distance de l'axe de la voie, au moins égale à 7m.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- ni à l'extension mesurée de constructions existantes qui ne respecteraient ces dispositions, lorsque cette extension ne réduit pas la distance 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 propriétés

Art. U .7

Les constructions sont implantées soit en limite séparative de propriétés (sauf le long de celles qui délimitent la zone Ue) soit à une distance de celles-ci au moins égale à 3m. Néanmoins, l'extension mesurée d'une construction existante qui ne respecterait pas cette disposition 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 aux équipements d'infrastructure, ni 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

Art. U .8

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

Cette disposition ne s'applique que si l'une des constructions concernées est à usage d'habitation, d'hébergement, de bureau ou de toutes autres activités exigeant pour des raisons de salubrité, un éclairage naturel.

Elle ne s'applique pas à la reconstruction à l'identique après sinistre.

Article U .9 Emprise au sol des constructions

Art. U .9

Néant.

Article U .10 H auteur des constructions

Art. U.10

Les constructions comprendront au maximum 3 niveaux, y compris les combles, non-compris les sous-sols enterrés. Leur hauteur au faitage restera inférieure à 11 m, comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

Le dépassement de cette hauteur est autorisé dans le cas d'adossement à un bâtiment de plus grande hauteur, pour respecter la hauteur de cette construction existante, Lorsque le sous-sol est partiellement enterré : le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée n'excédera pas le niveau le plus bas du terrain naturel (avant travaux) sous l'emprise de la construction de plus de 0,60m. Il n'est alors pas compris dans le calcul des niveaux.

Au lieu-dit « Les Feuillettes » : Du fait de la nature des sols, la réalisation de sous-sol est interdite.

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 Aspect extérieur

Art. U.11

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier 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.

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 matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la commune.

En particulier, les constructions type « chalet » teinte bois (pin, chêne, etc) sont interdites. Le bardage de bois naturel ou l'emploi de matériaux simili-bois dans la même gamme de couleur que celles des enduits est néanmoins autorisé.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents devront recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse ; Ils seront de couleur claire, de même aspect et de même tonalité que la pierre de Caen. Des nuances plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

La construction d'annexes en matériaux de fortune est interdite.

De plus, pour les constructions à usage d'activités : (bâtiments de stockages, appentis, ateliers ...)

Ils présenteront une simplicité de volume et des bardages de façades de couleur claire ou en bois naturel. Lorsque sur une parcelle, ils voient une habitation, alors ils présenteront des caractéristiques architecturales similaires (type de toiture, matériaux et couleurs).

Pour faciliter leur insertion dans le paysage :

- les constructions de grandes dimensions seront préférentiellement formées de plusieurs volumes ; Ils seront étagés, dès que possible, pour tenir compte des pentes,
- Les toitures à une seule pente ne sont autorisées que pour les constructions en appentis ou les extensions.

TOITURES ET COUVERTURES

Les toitures des constructions à usage d'habitation sont principalement composées de deux pans symétriques ayant une pente comprise entre 40° et 60°.

Les toitures à un seul pan (sous réserve que leur pente soit supérieure à 25°) sont autorisées pour la couverture des constructions en appentis ou des extensions.

Des pentes différentes sont autorisées :

- pour permettre le raccordement à la toiture d'une construction existante dont les pentes ne respecteraient pas la règle précédente,
- pour la réalisation d'équipements publics (écoles, salle des fêtes, etc...).

Les couvertures seront de couleur ardoise. L'emploi du zinc est autorisé.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, sont seulement autorisés l'ardoise ou matériau assimilé de même forme et format, posés traditionnellement.

CLÔTURES :

1° - Sur rue :

Les clôtures pleines auront une hauteur inférieure à 1,20m. Elles seront constituées d'un muret d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'un dispositif à claire-voie.

Les murs existants en pierres apparentes devront être conservés et restaurés.

Les clôtures grillagées seront obligatoirement doublées d'une haie d'essences locales.

L'emploi de panneaux de béton pleins ou évidés ou de tous matériaux de fortune est interdit.

2° - En limite séparative de propriétés :

Les clôtures réalisées en limite avec l'espace naturel ou agricole seront obligatoirement constituées de haies d'essences locales ou de lices normandes, doublées ou non de grillage.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux vérandas, serres et sas d'entrée.

Article U.12 Stationnement

Art. U.12

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

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, ou le changement de destination de constructions existantes au profit de l'habitat, il est exigé deux places de stationnement par logement. L'accès des parcelles devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail et à limiter toutes manœuvres sur la voie publique. Cette disposition ne s'applique pas à l'extension mesurée des logements existants.

Article U.13 Espaces libres et plantations

Art. U.13

Les plantations existantes remarquables (arbres, haies ...) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les haies seront constituées d'essences locales ; la plantation de clôtures de thuyas (ou essences assimilées) est interdite.

Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies vives 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.

Sauf en Ue : Toute aire de stationnement doit être plantée au minimum d'un arbre pour 4 places de stationnement.

section 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

art. U.14

Néant.

ZONE 1AU

Caractère de la zone

Cette zone naturelle non-équipée est destinée, compte tenu de sa situation, à l'extension des quartiers d'habitations du bourg de LINGÈVRES.

Son urbanisation pourra être réalisée, sous forme d'opération d'ensemble, dès que le secteur pourra être desservi par le réseau d'assainissement collectif, et sous réserve :

- a) que l'opération respecte les principes d'aménagement prévus par le P.A.D.D, et en particulier le principe d'organisation de l'urbanisation et des espaces collectifs.
- b) que le pétitionnaire réalise la viabilisation interne de la zone et contribue aux dépenses d'exécution des équipements publics.

Section 1 - NATU RE DE L'OCCU PATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article.1 AU .1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Art. 1AU.1

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 industrielles ou agricoles,
- les entrepôts,
- les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés ou non.

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

Art. 1AU.2

Les occupations et utilisations suivantes sont autorisées sous réserve qu'elles ne soient pas susceptibles de produire des nuisances (bruit, trafic, odeurs, ...) incompatibles avec la vocation résidentielle dominante ce nouveau quartier et qu'ils viennent s'inscrire dans l'organisation générale prévue dans le PADD :

- les établissements à vocation artisanale, ou de service.

Section 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1 AU .3 Accès et voirie

Art. 1AU.3

I - ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, ce passage aura une largeur minimale de 3m.

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

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

II - VOIRIE :

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Leurs caractéristiques seront respecteront les principes d'aménagement définis dans le PADD.

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.

Pour les lotissements, la possibilité de raccorder la voirie du lotissement, en espace non privatif, à d'autres opérations contiguës prévues ultérieurement sera imposée.

Lors de la réalisation d'un groupe d'habitations ou d'un lotissement, la réalisation de cheminements piétons et cyclistes pourra être imposée afin de raccorder l'opération aux cheminements existants ou prévus. Ils auront une emprise minimale de 3 m.

Article 1 AU .4 Desserte par les réseaux

Art. 1AU.4

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

II - ASSAINISSEMENT :

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

b) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe. En l'absence de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits de rejet seront imposés avant rejet des eaux pluviales.

ni - ELECTRICITE - TELEPHONE :

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

Article 1 AU .5 Superficie minimale des terrains

Art. 1AU.5

Néant.

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

Art. 1AU.6

Leur faitage sera parallèle ou perpendiculaire (plus ou moins quelques degrés pour tenir compte si nécessaire du terrain et de la situation) à l'axe de l'allée pour les constructions situées autour des placettes de retournements.

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

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

Les constructions sont implantées à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 3 m.

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

Art. 1AU.7

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

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 m. Cette distance peut être réduite sans pouvoir être inférieure à 2 m lorsque les parties de façades en vis à vis ne comportent pas de baies principales. Cette disposition ne s'applique que si l'une des constructions concernées est à usage d'habitation, d'hébergement, de bureau ou de toutes autres activités exigeant pour des raisons de salubrité, un éclairage naturel.

Art. 1AU.8

Article 1 AU .9 Emprise au sol des constructions

Néant.

Art. 1AU.9

Article 1 AU .10 H auteur des constructions

Les constructions comprendront au maximum 3 niveaux, y compris les combles, non- compris les sous-sols enterrés. Leur hauteur au faîtage restera inférieure à 11 m, comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

Lorsque le sous-sol est partiellement enterré : le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée n'excédera pas le niveau le plus bas du terrain naturel (avant travaux) sous l'emprise de la construction de plus de 0,60m. Il n'est alors pas compris dans le calcul des niveaux.

Art. 1AU.10

Les sous-sols seront réalisés sous l'entière responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent du fait 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.

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 1AU .11 Aspect extérieur

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la commune.

En particulier, les constructions type « chalet » teinte bois (pin, chêne, etc) sont interdites. Le bardage de bois naturel ou l'emploi de matériaux simili-bois dans la même gamme de couleur que celles des enduits est néanmoins autorisé.

Art. 1AU.11

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents devront recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse ; Ils seront de couleur claire, de même aspect et de même tonalité que la pierre de Caen. Des nuances plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades. La construction d'annexes en matériaux de fortune est interdite.

TOITURES ET COUVERTURES :

Les toitures des constructions à usage d'habitation sont principalement composées de deux pans symétriques ayant une pente comprise entre 40° et 60°. Les toitures à un seul pan (sous réserve que leur pente soit supérieure à 25°) sont autorisées pour la couverture des constructions en appentis ou des extensions.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la réalisation d'équipements collectifs, d'équipements publics (écoles, salle des fêtes, etc,...).

Les couvertures seront de couleur ardoise ; L'emploi du zinc est autorisé. Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, sont seulement autorisés l'ardoise ou matériau assimilé de même forme et format, posé traditionnellement.

CLÔTURES :

1° - Sur rue : les constructions réalisées dans le cadre d'une même opération présenteront le même type de clôture.

Les clôtures pleines auront une hauteur inférieure à 1,20m. Elles seront constituées d'un muret d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'un dispositif à claire-voie. L'emploi de panneaux de béton pleins ou évidés ou de tous matériaux de fortune est interdit.

2° - En limite séparative de propriétés :

Les clôtures réalisées en limite avec l'espace naturel ou agricole seront obligatoirement constituées de haies d'essences locales ou de lices normandes, doublées ou non de grillage.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux vérandas, serres et sas d'entrée.

Article 1 AU .12 Stationnement

Art. 1AU.12

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement, dont une non-clôturée devant la parcelle.

Article 1 AU .13 Espaces libres et plantations

Art. 1AU.13

Les plantations existantes remarquables (arbres, haies ...) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les plantations à créer, repérées au plan de zonage, seront constituées de haies d'essences locales.

Les clôtures vertes seront constituées de haies vives d'essences locales ; elles doubleront obligatoirement les clôtures grillagées.

Les parcelles recevant de l'habitat comprendront un espace vert planté au moins égal à 40 % de la superficie totale de la parcelle. Pour les parcelles recevant d'autres types de construction, cette superficie minimale est ramenée à 20 % de la superficie totale de la parcelle.

Les parcelles seront plantées d'arbres de haut jet ou d'arbres fruitiers, d'essences régionales, à raison d'un arbre pour 300 m2 de parcelle.

Toute aire de stationnement doit être plantée d'un arbre pour 4 places de stationnement.
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.

section 3 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Art. 1AU.14

Il est égal à 0,25.

Pour les lotissements ou groupe d'habitation, le COS applicable à chaque lot doit être fixé par le règlement particulier du lotissement ou le dossier de permis de construire du groupe d'habitation, de manière à ce qu'en moyenne, il ne dépasse pas le COS précédemment défini.

**ZONE
2AU**

Caractère de la zone

Cette zone à caractère naturel est réservée pour le développement futur de la commune, en cohérence avec les dispositions du PADD. Elle sera ouverte à l'urbanisation par une modification du PLU. En attendant elle est protégée de toute urbanisation susceptible de compromettre cette destination future.

Section 1 - NATU RE DE L'OCCU PATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 2AU .1 Occupations et utilisations du sol interdites

Art. 2AU .1

Toutes occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre la destination future de la zone sont interdites. Et en particulier :

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

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

Art. 2AU .2

Sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre la destination future de la zone, les équipements d'infrastructure ainsi que les affouillements et exhaussements de sol qui leur sont liés.

Section 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Néant.

section 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

Caractère de la zone

Sont classés en zone A les secteurs de la commune, équipés ou non, que l'on souhaite 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, et les équipements collectifs qui ne peuvent être situés en zone urbanisée ou urbanisable.

Section 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article A.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Art. A.1

Les occupations ou les utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Toute nouvelle construction ou installation dès lors qu'elle n'est pas liée et nécessaire à l'exploitation agricole, ou aux constructions et activités autorisées à l'article A.2.
- Tout lotissement,
- Tout changement de destination au profit d'occupations non-liées et nécessaires à l'activité agricole ou aux activités autorisées par le statut agricole (ainsi les gîtes et camping à la ferme sont autorisés), à l'exception de ceux mentionnées à l'article A.2
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- Les abris de fortune.
- Le stationnement des caravanes pendant plus de 3 mois.
- Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage, au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

Art. A.2

Sont autorisés :

- La reconstruction à l'identique des constructions existantes après sinistre,
- Les constructions à usage d'habitation, dès lors qu'elles sont nécessaires à l'activité du siège agricole et sous réserve, que leur situation dans la zone agricole soit justifiée par des nécessités fonctionnelles, et qu'elles ne constituent pas un mitage de cette zone.
- Les équipements publics ou d'intérêt général qui, par leur nature ou leur destination, ne sauraient être édifiés dans les zones d'habitation.
- Les extensions et les annexes des habitations existantes
- Les changements de destination des bâtiments repérés sur les documents graphiques du PLU, au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les annexes et les extensions des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées à condition de respecter les prescriptions de hauteur, de densité d'emprise au sol et d'implantation spécifiées dans le présent règlement.
- Les annexes créées après la date d'approbation de la présente modification du PLU ne peuvent pas être transformés en nouveaux logements

- De plus, l'extension du bâti existant ou la création d'annexe, à usage d'habitation, est autorisée, dès lors que ces constructions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Section 2-CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A.3 Conditions de desserte et d'accès

Art. A.3

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

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

Leur aménagement respectera les dispositions prévues dans le PADD

Aucun nouvel accès, pour des constructions à usage d'habitation, ne sera autorisé sur la RD13.

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

Article A.4 Conditions de desserte par les réseaux

Art. A.4

1 - 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 : En application du SCHÉMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT, dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles ; dans les zones d'assainissement non-collectif les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur. *Des orientations sur les choix techniques à réaliser sont données par ce Schéma, des études à la parcelle pourront permettre de préciser suivant la nature des sols, le dispositif le plus adéquat.*

b) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe. En l'absence de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (déboureur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits de rejet seront imposés avant rejet des eaux pluviales.

III - ÉLECTRICITÉ - TÉLÉPHONE :

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

Article A.5 Superficie minimale des terrains

Art. A.5

Sans Objet

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

Art. A.6

Constructions à usage agricole : Elles sont implantées à une distance au moins égale à :

- 75 m de l'axe de la RD13 ; Cette disposition ne s'applique pas aux constructions nécessaires au développement du siège d'exploitation de la Ferme des Landes, dès lors que celles-ci sont implantées dans le prolongement des constructions existantes.
- 15 m de l'axe des autres voies recevant de la circulation automobile (y compris agricole).

Constructions à usage d'habitation (dont gîtes), leurs extensions et leurs annexes :

Lorsque le long d'une voie, les constructions forment un front bâti régulier, alors les nouvelles constructions le poursuivront. En l'absence de front bâti, les constructions seront implantées à une distance de l'axe des voies ouvertes à la circulation automobile (y compris agricole) au moins égale à 9 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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

Précisions supplémentaires pour le cas des annexes des constructions à usage d'habitation (y compris les abris pour animaux)

- Les annexes doivent être implantées à l'intérieur d'une zone de 25 m mesurés à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.
- Les abris pour animaux doivent être implantés à l'intérieur d'une zone de 60m mesurées à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

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

Art. A.7

Toute construction nouvelle peut être implantée en limite séparative de propriétés, si celle-ci ne délimite pas une zone urbaine ou à urbaniser.

Sinon, elle doit être implantée à une distance de la limite séparative de propriétés au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieure à 4 m. Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative de propriétés.

L'extension mesurée de constructions existantes qui ne respecteraient 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.

De plus, ces règles sont valables pour les extensions ou les annexes des bâtiments à vocation d'habitation.

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

Sans Objet

Article A.9 Emprise au sol des constructions

Cas des extensions et des annexes des constructions d'habitation existantes :

Art. A.9

Les extensions et les annexes (hors abris pour animaux) sont limitées à 30 % d'emprise au sol de la construction principale. Dans le cas où la construction existante a une surface inférieure à 100m² d'emprise au sol, l'extension et ou l'annexe pourra représenter jusqu'à 60% de la surface d'emprise au sol de cette construction principale. Les annexes et les extensions ne peuvent atteindre les 30% (ou les 60% pour les constructions de moins de 100m²) d'emprise au sol de la construction existante qu'une seule fois à compter de la date d'approbation de la présente modification.

Pour les abris pour animaux (hors activité agricole principale), leur emprise au sol maximale doit être limitée à 20 m², et ce par unité foncière.

De plus, les extensions et annexes des constructions d'habitations sont soumises à une condition de densité :

- Dans le cas des unités foncières de plus de 1000m² la surface de plancher de l'ensemble des constructions doit être égale ou inférieure à 0,2X la surface de l'unité foncière et ce jusqu'à concurrence d'une surface plancher maximale de 800m²
- Dans le cas des unités foncières entre 1000m² et 500m² : la surface de plancher de l'ensemble des constructions doit être égale ou inférieure à 0,3 X la surface de l'unité foncière
- Dans le cas des unités foncières de 500m² ou moins : la surface de plancher de l'ensemble des constructions doit être égale ou inférieure à 0,4 X la surface de l'unité foncière

Article A.10 Hauteur des constructions

Art. A.10

Les constructions comprendront au maximum 3 niveaux, y compris les combles, non-compris les sous-sols enterrés. Leur hauteur au faîtage restera inférieure à 11 m, comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

Le dépassement de cette hauteur est autorisé dans le cas d'adossement à un bâtiment de plus grande hauteur, pour respecter la hauteur de cette construction existante.

Les sous-sols seront réalisés sous l'entière responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent du fait 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.

Lorsque le sous-sol est partiellement enterré : le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée n'excédera pas le niveau le plus bas du terrain naturel (avant travaux) sous l'emprise de la construction de plus de 0,60m. Il n'est alors pas compris dans le calcul des niveaux.

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.

Cas des extensions et des annexes des constructions d'habitation existantes :

La hauteur au faîtage de l'extension (ou l'annexe accolée) ne doit pas dépasser la hauteur au faîtage de la construction principale.

La hauteur à l'acrotère de l'extension (ou l'annexe accolée) ne doit pas dépasser la hauteur à l'égout du toit de la construction principale,

La hauteur de l'annexe, non accolée, ne doit pas dépasser 5 m au faîtage ou 4m à l'acrotère

Article A.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Art. A.11

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier 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.

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.

En particulier, les constructions type « chalet » teinte bois (pin, chêne, etc) sont interdites. Le bardage de bois naturel ou l'emploi de matériaux simili-bois dans la même gamme de couleur que celles des enduits est néanmoins autorisé.

De plus, pour les constructions à usage d'activités : (bâtiments de stockages, appentis, ateliers ...)

Ils présenteront une simplicité de volume ; les bardages de façades seront préférentiellement réalisés en bois naturel. Lorsque sur une parcelle, ils voient une habitation, alors ils présenteront des caractéristiques similaires (type de toiture, matériaux et couleurs).

Pour faciliter leur insertion dans le paysage :

- Les constructions de grandes dimensions seront préférentiellement formées de plusieurs volumes ; Ils seront étagés, dès que possible pour tenir compte des pentes ;
- La réalisation de plate-formes ou remblais de grande dimension est interdite dans les

coteaux.

- Les constructions seront préférentiellement implantées dans un pli de terrain. Les implantations en tête de coteaux sont interdites.
- Les toitures à une seule pente ne sont autorisées que pour les constructions en appentis ou les extensions.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents devront recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse. Ils seront de couleur claire, de même aspect et de même tonalité que la pierre de Caen. Des nuances plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

Pour les constructions à usage agricole, les murs soubassements en parpaings de béton non-enduit sont autorisés.

La construction d'annexes en matériaux de fortune est interdite.

TOITURES ET COUVERTURES :

Les toitures des constructions seront principalement composées de deux pans symétriques ayant une pente comprise entre 40° et 60°. Les toitures des annexes pourront avoir une pente comprise entre 25° et 45°. Les toitures à un seul pan (sous réserve que leur pente soit supérieure à 25°) sont autorisées pour la couverture des constructions en appentis ou des extensions.

Des pentes différentes sont autorisées :

- pour permettre le raccordement à la toiture d'une construction existante dont les pentes ne respecteraient pas la règle précédente,
- pour la réalisation d'équipements publics ou de hangars agricole de grande largeur.

Les couvertures seront de couleur ardoise.

Exceptionnellement, l'emploi de tuile rouge est autorisé pour permettre la couverture d'une construction ou d'une extension de construction qui se trouve implantée au sein d'un ensemble de constructions lui-même, entièrement recouvert de tuiles.

CLÔTURES : (à l'exception des clôtures des parcelles non bâties)

1° - Sur rue :

Les clôtures pleines auront une hauteur inférieure à 1,20m. Elles seront constituées d'un muret d'une hauteur maximale de 0,60m qui pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie.

Les murs existants en pierres apparentes devront être conservés et restaurés.

Les clôtures grillagées seront obligatoirement doublées d'une haie d'essences locales.

L'emploi de panneaux de béton pleins ou évidés ou de tous matériaux de fortune est interdit.

2° - en limite séparative de propriétés:

Les clôtures réalisées en limite avec l'espace naturel ou agricole seront obligatoirement constituées de haies d'essences locales ou de lices normandes, doublées ou non de grillage.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux vérandas, serres et sas d'entrée.

Article A.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement

Art. A.12

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. 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 Conditions de réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Art. A.13

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes remarquables (arbres, haies ...) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. En particulier, les haies bocagères sur talus, existantes en bordure de voie, seront conservées lors de la construction d'une parcelle, ou reconstituées en recul si nécessaire.

Les clôtures vertes sont obligatoirement constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essences locales. Les haies de conifères sont interdites.

Toute aire de stationnement doit être plantée au minimum d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Des haies bocagères 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.

Les projets d'extensions et d'annexes des habitations existantes devront être accompagnés de la plantation d'une haie bocagère sur les limites séparatives de la parcelle sur laquelle s'implante la construction s'il n'existe pas déjà une haie sur ces limites.

Section 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

art. A.14

Néant.

IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

ZONE
N

Sont classés en Zone Naturelle et Forestière les secteurs, équipés ou non :

- 1° - Où l'intérêt des milieux naturels, la qualité des sites ou des paysages qui les composent justifient qu'ils soient protégés 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. », mais justifie pour l'instant la limitation du développement de l'urbanisation.
Il y est délimité :
 - des secteurs « N h » de taille et de capacité d'accueil limitées, qui pourront recevoir de nouvelles constructions, dans la limite de la capacité des réseaux et voiries existantes.
 - un secteur «Nc»: destiné plus spécifiquement à l'accueil d'installations ou de constructions à vocation sportive et de loisirs.

Section 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article N .1 Occupations et utilisations du sol interdites

Art. N.1

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les lotissements de toute nature,
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article N.2
- Les hébergements légers de loisirs, à l'exception du camping à la ferme et des aires naturelles de camping,
- Les nouvelles constructions à usage industriel,
- Les nouvelles installations agricoles classées pour la protection de l'environnement,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés,
- Les abris de fortune,
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux nécessités par les équipements d'infrastructure
- Le stationnement des caravanes pendant plus de 3 mois.
- Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au plan, au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

Art. N .2

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,
- que l'état du bâtiment et son intérêt architectural justifie son changement d'affectation ou son extension,
- Les constructions et installations agricoles, à l'exception des nouvelles installations

classées pour la protection de l'environnement, y compris celles réalisées par de non-exploitants (box à chevaux, etc...)

- La reconstruction à l'identique des constructions existantes après sinistre,
- Les équipements publics ou d'intérêt général qui, par leur nature ou leur destination, ne sauraient être édifiés dans les zones d'habitation.
- Les affouillements et exhaussements de sols sous réserve que des aménagements paysagers en assurent l'insertion dans le paysage.
- Les annexes et les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées à condition de respecter les prescriptions de hauteur, de densité d'emprise au sol et d'implantation spécifiées dans le présent règlement. De plus, l'extension du bâti existant ou la création d'annexe, à usage d'habitation, est autorisée, dès lors que ces constructions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les changements de destination des bâtiments repérés sur les documents graphiques du PLU, au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site

Sont de plus autorisés en Nh,

- Les établissements à vocation artisanale, ou de service qui ne sont pas susceptibles de produire des nuisances (bruit, trafic, odeurs, ...) incompatibles avec la vocation résidentielle dominante du secteur.
- Les constructions à usage d'habitation, leurs annexes et leurs extensions mesurées des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées à condition de respecter les prescriptions de hauteur, de densité et d'implantation spécifiées dans le présent règlement.

Sont seulement autorisées en Nc :

- les installations à vocation de sports ou de loisirs,
- les constructions nécessaires à l'accueil du public, dans le cadre des activités autorisées,
- les affouillements et exhaussements de sols sous réserve que des aménagements paysagers en assurent l'insertion dans ce paysage de vallée.

Section 2-CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N .3 Conditions de desserte et d'accès

Art. N .3

I - ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, ce passage aura une largeur minimale de 3 m.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et sortie de la parcelle. Ils doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements. Leur aménagement respectera les dispositions prévues dans le PADD.

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 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 Conditions de desserte par les réseaux

Art. N .4

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 : En application du SCHÉMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT, dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles ; dans les zones d'assainissement non-collectif les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur. *Des orientations sur les choix techniques à réaliser sont données par ce Schéma, des études à la parcelle pourront permettre de préciser suivant la nature des sols, le dispositif le plus adéquat.*

b) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe. En l'absence de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (déboureur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits de rejet seront imposés avant rejet des eaux pluviales, ni - ELECTRICITE - TELEPHONE :

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

Art. N .5

Article N .5 Superficie minimale des terrains

Dans les zones d'assainissement non-collectif, telles qu'elles sont définies par le Schéma Directeur d'Assainissement en vigueur sur la commune :

- Pour être constructible, les parcelles devront avoir une superficie au moins égale à 2 000 m² dès lors que l'occupation projetée requiert un nouveau dispositif d'assainissement des eaux usées.

Art. N .6

Article N .6 Implantation des constructions par rapport aux voies

En Nh et Nc : Les nouvelles constructions sont implantées à une distance de l'axe de la voie au moins égale à 9 m.

Sauf le long de la RD13 où les constructions respecteront le retrait à l'alignement prescrit au plan agricole). de zonage.

Sauf Nh et Nc : les constructions sont implantées à une distance au moins égale à :

- 75 m de l'axe de la RD13,
- 15 m de l'axe des autres voies recevant de la circulation automobile (y compris

Néanmoins, en N et Nh

L'extension mesurée et l'annexe d'une habitation existante qui ne respecterait pas les dispositions précédentes est autorisée, dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie. De plus, les annexes doivent être implantées à l'intérieur d'une zone comptée de 25 m mesurés à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

- lorsqu'au sein d'un hameau, les constructions présentent des caractéristiques d'implantation particulières (implantations du pignon à l'alignement, constructions organisées autour d'une cour, etc...), alors les nouvelles constructions pourront s'implanter dans le respect de cette typologie.

Les dispositions de cet article ne s'applique ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

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

Art. N .7

Si la construction, son extension ou son annexe ne sont pas implantées en limite séparative de propriétés, alors elles seront implantées avec un retrait par rapport à celle-ci au moins égal à 3m.

Néanmoins l'extension mesurée d'une construction existante qui ne respecterait pas ces dispositions 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 aux équipements d'infrastructure, ni 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

Art. N .8

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

Cette disposition ne s'applique que si l'une des constructions concernées est à usage d'habitation, d'hébergement, de bureau ou de toutes autres activités exigeant pour des raisons de salubrité, un éclairage naturel. Elle ne s'applique pas à la reconstruction à l'identique après sinistre.

Article N .9 Emprise au sol des constructions

Art. N .9

Dans la zone N :

Les extensions et les annexes (hors abris pour animaux) des constructions d'habitations existantes, sont limitées à 30 % d'emprise au sol de la construction principale. Dans le cas où la construction existante à une surface inférieure à 100m² d'emprise au sol, l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface d'emprise au sol de cette construction principale. Les annexes et les extensions ne peuvent atteindre les 30% (ou les 60% pour les constructions de moins de 100m²) d'emprise au sol de la construction existante qu'une seule fois à compter de la date d'approbation de la présente modification.

Pour les abris pour animaux (hors activité agricole principale), leur emprise au sol maximale doit être limitée à 20 m², et ce par unité foncière.

De plus, les extensions et annexes des constructions d'habitations existantes sont soumises à une condition de densité :

- Dans le cas des unités foncières de plus de 1000m² la surface de plancher de l'ensemble des constructions doit être égale ou inférieure

- à 0,2 X la surface de l'unité foncière et ce jusqu' à concurrence d'une surface plancher maximale de 800m²
- Dans le cas des unités foncières entre 1000m² et 500m² : la surface de plancher de l'ensemble des constructions doit être égale ou inférieure à 0,3 X la surface de l'unité foncière
- Dans le cas des unités foncières de 500m² ou moins : la surface de plancher de l'ensemble des constructions doit être égale ou inférieure à 0,4 X la surface de l'unité foncière

Dans la zone Nh. :

Les extensions et annexes des constructions d'habitations existantes sont soumises à une condition de densité :

- Dans le cas des unités foncières de plus de 1000m² la surface de plancher de l'ensemble des constructions doit être égale ou inférieure à 0,3 X la surface de l'unité foncière et ce jusqu' à concurrence d'une surface plancher maximale de 800m²
- Dans le cas des unités foncières entre 1000m² et 500m² : la surface de plancher de l'ensemble des constructions doit être égale ou inférieure à 0,4 X la surface de l'unité foncière
- Dans le cas des unités foncières de 500m² ou moins : la surface de plancher de l'ensemble des constructions doit être égale ou inférieure à 0,5 X la surface de l'unité foncière

Article N .10 H hauteur maximale des constructions

Art. N.10

Les constructions comprendront au maximum 3 niveaux, y compris les combles, non-compris les sous-sols enterrés. Leur hauteur au faitage restera inférieure à 11 m, comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

Le dépassement de cette hauteur est autorisé dans le cas d'adossement à un bâtiment de plus grande hauteur, pour respecter la hauteur de cette construction existante,

Lorsque le sous-sol est partiellement enterré : le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée n'excèdera pas le niveau le plus bas du terrain naturel (avant travaux) sous l'emprise de la construction de plus de 0,60m. Il n'est alors pas compris dans le calcul des niveaux.

Cas des extensions et des annexes en N et Nh

La hauteur au faitage de l'extension (ou l'annexe accolée) ne doit pas dépasser la hauteur au faitage de la construction principale.

La Hauteur à l'acrotère de l'extension (ou l'annexe accolée) ne doit pas dépasser la hauteur à l'égout du toit de la construction principale,

La hauteur de l'annexe ,non accolée, ne doit pas dépasser 5 m au faitage ou 4m à l'acrotère

Les sous-sols seront réalisés sous l'entière responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent du fait 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.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- ni aux constructions à usage agricole, ou assimilé (manèges à chevaux,...)
- ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article N .11 Aspect extérieur

Art. N.11

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier 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.

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.

En particulier, les constructions type « chalet » teinte bois (pin, chêne, etc) sont interdites. Le bardage de bois naturel ou l'emploi de matériaux simili-bois dans la même gamme de couleur que celles des enduits est néanmoins autorisé.

De plus, pour les constructions à usage d'activités : (bâtiments de stockages, appentis, ateliers ...)

Ils présenteront une simplicité de volume ; les bardages de façades seront préférentiellement réalisés en bois naturel. Lorsque sur une parcelle, ils voisinent une habitation, alors ils présenteront des caractéristiques similaires (type de toiture, matériaux et couleurs).

Pour faciliter leur insertion dans le paysage :

- Les constructions de grandes dimensions seront préférentiellement formées de plusieurs volumes ; Ils seront étagés, dès que possible pour tenir compte des pentes ;
- La réalisation de plate-formes ou remblais de grande dimension est interdite dans les coteaux.
- Les constructions seront préférentiellement implantées dans un pli de terrain. Les implantations en tête de coteaux sont interdites.
- Les toitures à une seule pente ne sont autorisées que pour les constructions en appentis ou les extensions.

Les façades des constructions à usage d'habitation présenteront des enduits de couleur claire ; Les constructions à usage d'agricole présenteront une simplicité de volume et des bardages métalliques de couleur claire ou en bois naturel. L'emploi du blanc est interdit.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents devront recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse. Ils seront de couleur claire, de même aspect et de même tonalité que la pierre de Caen. Des nuances plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

Pour les constructions à usage agricole, les murs soubassements en parpaings de béton non-enduit sont autorisés.

La construction d'annexes en matériaux de fortune est interdite.

TOITURES ET COUVERTURES :

- Les toitures des constructions seront principalement composées de deux pans symétriques ayant une pente comprise entre 40° et 60°. Les toitures des annexes pourront avoir une pente comprise entre 25° et 45°. Les toitures à un seul pan (sous réserve que leur pente soit supérieure à 25°) sont autorisées pour la couverture des constructions en appentis ou des extensions.

Des pentes différentes sont autorisées :

- pour permettre le raccordement à la toiture d'une construction existante dont les pentes ne respecteraient pas la règle précédente,
- pour la réalisation d'équipements publics ou de hangars agricole de grande largeur.

Les couvertures seront de couleur ardoise. Pour les hangars, est autorisé tout bardage de couleur foncé (du bleu au gris) ;
Exceptionnellement, l'emploi de tuile rouge est autorisé pour permettre la couverture d'une construction ou d'une extension de construction qui se trouve implantée au sein d'un ensemble de constructions lui-même, entièrement recouvert de tuiles.

CLÔTURES : (à l'exception des clôtures des parcelles non bâties)

1° - Sur rue :

Les clôtures pleines auront une hauteur inférieure à 1,20m. Elles seront constituées d'un muret d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'un dispositif à claire-voie.

Les murs existants en pierres apparentes devront être conservés et restaurés.

Les clôtures grillagées seront obligatoirement doublées d'une haie d'essences locales.

L'emploi de panneaux de béton pleins ou évidés ou de tous matériaux de fortune est interdit.

2° - en limite séparative de propriétés:

Les clôtures réalisées en limite avec l'espace naturel ou agricole seront obligatoirement constituées de haies d'essences locales ou de lices normandes, doublées ou non de grillage.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux vérandas, serres et sas d'entrée.

Article N .12 Conditions de réalisation des aires de stationnement

Art. N.12

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé un minimum de 2 places de stationnement par logement.

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

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes remarquables (arbres, haies ...) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. En particulier, les haies bocagères sur talus, existantes en bordure de voie, seront conservées lors de la construction d'une parcelle, ou reconstituées en recul si nécessaire.

Les clôtures vertes sont obligatoirement constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essences locales. Les haies de conifères sont interdites.

Toute aire de stationnement doit être plantée au minimum d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Des haies bocagères 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 projets d'extensions et d'annexes des habitations existantes devront être accompagnés de la plantation d'une haie bocagère sur les limites séparatives de la parcelle sur laquelle s'implante la construction s'il n'existe pas déjà une haie sur ces limites.

section 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

art. N.14

Néant.