Commune de Barbery

département du Calvados

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

POS initial approuvé le 1er février 2002
Modification n°1 approuvée le 13 février 2014

APPROBATION

vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
en date du : **10 février 2017**

LE MAIRE Guy PISLARD

2a – P.A.D.D.

2b – O.A.P.

3a - REGLEMENT

agence schneider
architectes & urbanistes

Commune de Barbery

département du Calvados

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

POS initial approuvé le 1er février 2002
Modification n°1 approuvée le 13 février 2014

APPROBATION

vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal

en date du : **10 février 2017**

LE MAIRE Guy PISLARD

2a – PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

agence schneider
architectes & urbanistes

Cadre réglementaire

Article L151-5 – contenu du PADD*

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

**** version applicable au 1er janvier 2016***

1 - Orientations générales

BARBERY est une commune rurale, dont plus de 90% de la superficie est couverte par des parcelles labourées, boisées ou en prairies et dont moins de 5% est bâtie.

Pour autant, elle est devenue une commune résidentielle, à proximité du pôle urbain de Bretteville-sur-Laize et au sein de l'aire urbaine caennaise, grâce à la construction de nombreux logements sur son village, depuis le début du XXè siècle et grâce à la création conjointe de nouveaux équipements et aménagements collectifs, dont une école dans le bourg et une station d'épuration pour le hameau du Mesnil Touffray.

Elle compte à ce jour environ huit cents habitants pour trois cents logements et une économie locale qui génère soixante dix emplois.

Le présent PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES reconsidère le développement communal, tel qu'il était envisagé par le PLAN D'OCCUPATION DES SOLS, en particulier en ce qui concerne l'habitat et l'accueil d'activités économiques. Ses dispositions s'inscrivent dans le cadre fixé par les politiques communautaires et le SCOT de Caen Métropole. Elles visent un développement durable du territoire communal, à échéance de 2030, soit pour la quinzaine d'années à venir.

Il définit un nouvel équilibre entre le développement de l'habitat en regard de l'équipement du village et les atouts agricoles, écologiques et paysagers du territoire.

Il réduit sensiblement les possibilités d'extensions de l'urbanisation sur les espaces agricoles et naturels.

Il revoit la localisation, l'organisation et le rythme de construction des urbanisations à venir.

Sur le fondement de la trame verte et bleue précisée à l'échelle locale, il précise les orientations en faveur de la protection et de la mise en valeur de l'espace naturel et agricole.

Orientations pour l'habitat, les équipements et les loisirs

Objectifs communaux :

→ *Poursuivre l'accueil de familles qui trouveront dans la commune un cadre de vie de qualité et des équipements de proximité, dont scolaires avec pour objectif à long terme, le seuil de 1000 habitants ;*

→ *Poursuivre l'équipement de la commune pour la qualité du cadre de vie et l'animation de la vie locale.*

Projets d'équipements collectifs

→ *Restructurer le site et le bâtiment de la mairie ; Créer une salle communale pour 60 à 70 personnes ;*

→ *(ré)affecter la Chapelle du Mesnil Touffray.*

Choix de la politique d'habitat

Afin de pourvoir à la demande et aux besoins locaux, il est retenu pour la quinzaine d'année à venir, en cohérence avec les Orientations du SCOT de Caen Métropole, la création de 50 à 55 logements par décennie (75 à 85 logements à échéance du PLU).

Au moins 1/3 d'entre eux seront créés au sein des zones urbanisées. En conséquence :

- le règlement sera revu pour faciliter l'évolution des constructions existantes et la densification sur les unités foncières desservies par les voies et réseaux,
- des orientations d'aménagement organiseront l'optimisation de l'urbanisation des cœurs d'ilots, sur le bourg et au Londel.

La diversité de l'offre de logements sera recherchée : location / accession ; logements individuels / intermédiaires ; diversité de taille des lots libres ; etc.

Orientations pour la dynamique économique locale

Le présent projet ne retient plus l'aménagement d'une zone d'activités artisanales. Le développement économique se projette désormais à l'échelle de la communauté de communes et elle ne prévoit pas de site spécifique pour l'implantation d'entreprises sur le territoire communal.

Conforter l'économie agricole

La mise en valeur de cette partie de l'aire urbaine caennaise repose essentiellement sur une économie agricole, dont la prospérité et le dynamisme est ancien, comme en témoigne le patrimoine bâti.

Pour préserver le potentiel agricole de la commune et favoriser des diversifications respectueuses des milieux naturels et des voisinages résidentiels :

- Les sites agricoles pérennes seront protégés de toute extension de l'urbanisation à leurs abords ;
- Un nouvel équilibre sera recherché en concertation avec les exploitants agricoles, entre l'accessibilité de l'espace agricole (avec les engins actuels) et l'amélioration de la sécurité routière au sein ou aux abords de l'urbanisation ;
- La construction agricole sera encadrée, pour prendre en compte les besoins agricoles, sans qu'il ne soit porté atteinte aux paysages ou aux espaces d'intérêt écologique ;
- La valorisation des ressources naturelles durables sera possible (création d'unité de méthanisation, par exemple) si elle s'établit à l'écart des sites et milieux d'intérêt écologique et paysager.

Développer l'urbanisation en priorité sur le village pour faciliter le retour de commerces ou services de proximité

Le projet en centralisant le développement urbain sur le village favorisera le développement de l'offre de services, à proximité des équipements collectifs.

Orientations pour l'amélioration des conditions de déplacement et les communications numériques

Sécuriser les échanges de proximité

Pour la sécurité des déplacements et la réduction des nuisances :

- L'aménagement de la RD23 entre le bourg et le Londel sera terminé ;
- La hiérarchisation du réseau sera confortée ;
- Des aménagements de sécurité seront réalisés au sein du Londel et du Mesnil Touffray ;
- Les parcours des véhicules agricoles au sein de la commune (et au-delà) seront réétudiés pour qu'ils soient plus adaptés aux besoins de l'économie actuelle ;
- Les modes actifs de déplacements (à pied / en vélo) seront facilités et sécurisés entre les différents quartiers. Lors de l'extension du village, l'aménagement du chemin du Plain privilégiera les déplacements cyclo-pédestres.

Pour le développement du tourisme vert et l'accès de la population aux aménités rurales locales :

- le réseau de chemins ruraux sera préservé et sa cohérence sera confortée.

Améliorer la desserte numérique

La desserte numérique du territoire sera améliorée dans le cadre du projet d'équipement porté par le Conseil Départemental du Calvados. En conséquence :

- les nouvelles urbanisations réserveront les espaces nécessaires aux nouvelles infrastructures enterrées.

Orientations pour la protection et la mise en valeur du patrimoine écologique et paysager

Contribuer à la protection de la biodiversité locale grâce à la préservation d'une trame verte et bleue à l'échelle communale

Les continuités écologiques qui relient les grands réservoirs de biodiversité présents dans l'environnement communal (Boisements, Laize et affluents) seront protégées au sein d'une trame verte et bleue préservée par le PLU. Elle intégrera les ruisseaux et zones humides, d'une part, les petits boisements et le maillage bocager, d'autre part.

Cette préservation n'exclut pas la réalisation, si besoin, de nouveaux équipements d'intérêt collectif, dès lors que toutes dispositions sont prises pour la préservation des patrimoines écologiques majeurs.

Protéger et développer le maillage de haies qui contribue à la qualité environnementale et paysagère du territoire

Le maillage bocager sera préservé au-delà de la trame verte et bleue et de la valeur intrinsèque de la végétation qui le compose, tant du fait de son intérêt paysager que de ses fonctionnalités au service de la gestion des ruissellements.

Inscrire harmonieusement les aménagements et urbanisations dans le paysage et l'environnement rural

La création de logements et d'équipements, entre le bourg et le Londel, sera projetée dans un cadre paysager adapté au caractère du Cinglais.

Le dessin des urbanisations (dont l'organisation des jardins) et aménagements (dont les clôtures) prendront en compte la biodiversité ordinaire.

Des lisières plantées assureront la transition entre les nouvelles urbanisations ou constructions et l'espace naturel et agricole environnant.

Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti local

La partie communale du site de l'Abbaye et ses alentours seront préservés de toute urbanisation ou implantation de nouvelles constructions.

Le patrimoine architectural et paysager formé par les grandes propriétés avec leur parc ou les corps de ferme et leurs aménagements paysagers sera repéré et préservé.

Orientations pour la protection contre les risques naturels, les nuisances et les pollutions

Protection contre les ruissellements

Pour protéger l'urbanisation des ruissellements :

- Les aménagements réalisés sur sa lisière sud seront complétés ;
- Le réseau d'eaux pluviales, Grand'Rue sera revu ;
- Le maillage de haie sera protégé et autant que possible renforcé au sud du territoire, en concertation avec les exploitants agricoles ;
- Des haies seront préservées ou plantées en lisière d'urbanisation ;
- Les mares et fossés seront protégés ou reconfigurés, pour répondre aux mêmes fonctionnalités.

Protection contre les inondations

Les zones d'expansion de crues seront protégées, le long de la Laize et du Ruisseau des Fontaines. Aucun développement de l'urbanisation n'y sera possible. Seules les extensions de construction qui n'augmentent pas la capacité d'accueil dans les niveaux inondables seront envisageables.

Adaptation des constructions à la nature des sols

Aucun développement de l'urbanisation ne sera possible dans les zones de débordements de la nappe phréatique. Dans les zones de remontées des nappes phréatiques, les constructions, aménagements et les infrastructures

seront adaptées, pour éviter l'inondation des sous-sols et réseaux, et inversement, la pollution des eaux.

2 Orientations et objectifs chiffrés pour la modération de la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain

La commune de Barbery a été revitalisée, dès la fin des années 70, par l'arrivée de nombreux ménages qui ont pu construire des logements individuels, par détachement de lots à bâtir en bordure du réseau routier rural. Ce mode de développement, s'il a contribué aux revenus du monde agricole, a eu un impact fort sur l'espace agricole en un demi siècle, en réduisant les terres agricoles et en multipliant les interfaces avec l'espace exploité ou les sites d'exploitation.

Le POS avait renoncé à ce mode d'urbanisation. Le PLU renforce les dispositions en faveur de la réduction de la consommation de l'espace par l'urbanisation et la réduction des interfaces entre les nouvelles urbanisations et l'espace agricole.

Orientations pour la préservation de l'espace agricole et naturel et forestier

Fin de l'étalement des lots à bâtir, le long des voies

Le règlement proscrira toute nouvelle urbanisation linéaire le long des routes et chemins existants.

Maitrise de la construction dans l'espace agricole et naturel

Dans le cadre fixé par le code de l'urbanisme, la construction sera strictement encadrée dans l'espace agricole et naturel afin d'éviter son mitage et le renforcement de la densité d'occupation. Ainsi :

- les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs, ou à la valorisation des ressources naturelles locales (ce qui exclut l'habitat et l'hébergement touristique) seront possibles, dès lors que leur implantation sera étudiée pour limiter l'impact sur l'espace agricole, naturel et forestier.
- Au sein des ensembles bâtis, l'implantation des annexes et des extensions ne sera autorisée qu'à proximité des constructions existantes.

Orientations et objectifs pour la réduction de la consommation de l'espace par l'urbanisation

Réduction de la taille des extensions urbaines

L'extension du village est projetée, à échéance du PLU, sur un tiers des espaces réservés à l'urbanisation future entre le bourg et le Londel par le POS (Modification N°1). La révision des objectifs de croissance et de la densité d'urbanisation, ainsi que la prise en compte des enjeux environnementaux conduisent ainsi à la suppression de 10ha, sur les 14,7ha réservés initialement à l'urbanisation.

Organisation de l'urbanisation des dents creuses

Pour favoriser la mobilisation du foncier disponible dans les zones desservies des hameaux, le projet retient la densification de l'urbanisation au sein du périmètre actuel des hameaux de Faverolles, du Londel et du Mesnil Touffray. Elle sera facilitée par le règlement, après prise en compte de la protection des patrimoines, et des conditions d'ensoleillement et d'intimité des logements pour la qualité du cadre de vie.

Des orientations d'aménagement organiseront l'urbanisation des cœurs d'ilots, afin d'optimiser l'utilisation de l'espace et de projeter un cadre de vie fonctionnel, dans un paysage adapté au caractère du Cinglais.

Maitrise des densités d'urbanisation

Les densités d'urbanisation des nouvelles opérations d'aménagement à dominante de logements seront au moins égales aux seuils fixés par le SCOT, pour toute opération d'aménagement portant sur un secteur

réservé à l'urbanisation future ou visé par des orientations (OAP) organisant la cohérence de l'urbanisation.

La création de nouveaux équipements collectifs sera privilégiée, sur ou à proximité, du pôle public actuel, pour la mise en synergie des infrastructures.

Illustration graphique

- **PLANCHE 1 :** Orientations générales de l'occupation de l'espace

Orientations générales de l'occupation de l'espace
Zone d'intérêt écologique ou paysager à préserver
Boisements (réservoirs de biodiversité)
Corridor écologique à conserver ou restaurer
Maillage de haies à préserver
Bâtiments agricoles
Patrimoine bâti à préserver
RISQUES À PRENDRE EN COMPTE
Zone d'effrondement repèrée par le PPRM
Zone de débordement de nappes phréatiques
Site bâti inondable
QUARTIERS À DOMINANTE D'HABITAT
Zone urbanisée
Extension de l'urbanisation
Secteur où la densification et l'urbanisation structurée des dents creuses seront favorisées
L'abbaye et son site
continuité écologique à préserver
FAVEROLLES : maintien de la zone urbanisée dans ses limites
continuité écologique à préserver
LE LONDEL : Organisation de l'urbanisation du coeur du hameau
LE MESNIL TOUFFRAY : Confortement des deux hameaux résidentiels
LE BOURG :
1-Organisation de l'urbanisation des dents creuses
2-Extension dans un cadre paysager de qualité
continuité écologique à préserver
N

Commune de Barbery

département du Calvados

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

2b – ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

POS initial approuvé le 1er février 2002
Modification n°1 approuvée le 13 février 2014

APPROBATION

vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal

en date du : **10 février 2017**

LE MAIRE Guy PISLARD

agence schneider
architectes & urbanistes

Cadre réglementaire

*Article L151-6**

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en **cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables**, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements."

*Article L151-7**

"Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ; (…) "

**** version applicable au 1er janvier 2016***

Introduction

Les orientations d'aménagement et de programmation applicables sont de deux types :

- *les orientations générales qui concernent toute la commune de Barbery,*
- *les orientations particulières, adaptées aux secteurs où elles s'appliquent.*

Orientations générales

Programmation des parcs de logements

Sur l'ensemble de la commune, la programmation des parcs de logement répondra aux orientations fixées par le SCOT de Caen Normandie Métropole (rappelées ci-après), qui s'appliquent tant qu'aucun PLH n'a été approuvé au niveau de la communauté de communes.

Elles concernent la densité minimale d'urbanisation.

Elles proposeront une diversité, qu'elle concerne la forme de la construction (logements individuels ou groupés, dont logements intermédiaires…), la taille des parcelles ou le mode d'occupation des logements (en location ou par leur propriétaire).

Desserte

Quelque soit l'opération d'aménagement ou le secteur, le réseau de desserte prévoira les liens interquartiers et les infrastructures permettant de donner la priorité aux déplacements actifs (à pied et en vélo) à l'échelle de la commune, *soit par exemple : création de voie cyclo-pédestre, mise en place d'élargissement pour disposer le long des rues (étroites) existantes d'un espace pour le déplacement des piétons, la création de portillons des parcelles privatives vers les chemins communs, etc.*

En effet, les extensions ou densifications programmées se situent toutes à l'écart du réseau routier structurant.

Qualités paysagères et écologiques des urbanisations

Chaque opération d'aménagement proposera des solutions pour la sobriété énergétique des constructions et la qualité écologique des aménagements. Ainsi, les nouvelles urbanisations mettront en oeuvre, en fonction de leur ampleur et de leur situation :

- des solutions pour la qualité de l'ensoleillement, afin de doter chaque logement de soleil d'hiver (maitrise des ombres portées) et de permettre le recours à l'énergie solaire ;
- une gestion des eaux pluviales intégrée au projet paysager des opérations. S'il est fait le choix d'une gestion douce des eaux pluviales, alors les ouvrages seront préférentiellement intégrés aux lisières vertes aménagées en bordure avec l'espace naturel ou agricole (le cas échéant). Si des noues d'infiltration sont aménagées, elles seront étudiées pour permettre leur entretien mécanique ;
- des lisières "vertes" avec l'espace agricole et naturel environnant, c'est à dire des transitions végétales (alignements d'arbres, haies) entre les espaces bâtis et les espaces non bâtis ;
- des typologies de clôtures facilitant les continuités écologiques avec les espaces naturels environnants.

Pour l'insertion paysagère au sein ou à côté des ensembles bâtis anciens de qualité sont recommandées :

- les huisseries de couleur blanche,
- les toitures de couleur sombre,
- les façades reprenant le ton de la pierre des constructions anciennes locales (les nuances, jaunes, orangées ou roses seront ainsi évitées)
- les lucarnes en toiture,
- les lisses normandes et haies d'essences locales pour les clôtures ;

Rappel des Orientations du SCOT de Caen Métropole applicables à l'habitat

BARBERY est classée dans l'espace rural ou périurbain.

"Pour ces communes, s'il n'est pas question de faire obstacle à leur développement, il apparaît clairement que celui-ci devra être modéré, contenu et particulièrement économe en espace, dans le respect des prescriptions édictées au chapitre 3 du présent document.

Elles n'ont pas vocation à accueillir de nouveaux services ou d'équipements autres que ceux nécessaires aux besoins de leur propre population, sauf s'ils sont reconnus d'intérêt intercommunal.

En tout état de cause, leur extension devra être rigoureusement proportionnée à leur taille actuelle. Ces communes devront, en outre, être particulièrement attentives à ne pas obérer l'activité agricole et devront justifier la nécessité pour elle de se développer sur des sites identifiés comme potentiellement riches au plan de la biodiversité dans la Trame verte et bleue du territoire de Caen-Métropole."

Extrait du Document d'Orientations Générales / page 7

Ainsi les orientations suivantes leur sont en particulier applicables :

a) La densité minimale moyenne nette des opérations de logements situées dans les zones d'urbanisation future et portant sur un terrain dont la superficie est supérieure à 1 hectare ne devra pas être inférieure à :
12 logements par hectare ;

b) Pour la mixité sociale des quartiers d'habitat, le SCOT recommande de prévoir une part de 10% de Logements Locatifs Sociaux pour les opérations portant sur plus de 20 logements.

Orientations particulières par secteur

Elles concernent deux types de secteurs :

- deux secteurs classés en zone Urbaine (Ub) qui correspondent à des coeurs d'ilots dont on souhaite organiser la desserte, la densification et le paysage :
  - Secteur 1 : Coeur d'Ilot du Londel ;
  - Secteur 2 : Coeur d'Ilot du Bourg ;
- un secteur qui est destiné à la prochaine extension maitrisée du village. Il couvre la moitié Est du "plain" qui sépare le bourg du Londel, soit environ 4,4 ha.

Légende commune aux trois schémas :

- Rue à créer
- Accès piéton à créer
- Haie à créer
- Haie existante

SECTEUR 1 : Coeur d'ilot du Londel

Contexte et situation

Ce secteur d'une superficie d'environ un hectare regroupe des prairies que jouxtent de très anciens ensembles bâtis (à l'ouest de part et d'autre de la RD23, au sud de part et d'autre de la très étroite Rue de la Justice et à l'est) et des pavillons alignés le long des voies rurales, ces dernières décennies.

Pour donner de la cohérence à l'urbanisation de cette partie non encore aménagée, limiter en conséquence la consommation de l'espace et pour préciser les conditions d'une bonne insertion dans le paysage et l'environnement, les orientations générales d'aménagement explicitées précédemment sont complétées par les orientations particulières suivantes.

Orientations particulières d'aménagement

Organisation et densité de l'urbanisation

Ce secteur comprend trois unités foncières qui pourront être urbanisées conjointement ou séparément, dès lors que chaque opération de construction ou d'aménagement respectera les principes de desserte et de paysagement ci-après et contribuera à la réalisation d'une densité d'urbanisation au moins égale à 10 logements par hectare, soit la création d'au moins 10 logements sur le secteur.

Desserte

Ce secteur est bordé au sud d'une ancienne rue, la Rue de la Justice. Très étroite, elle reçoit une circulation en sens unique. En conséquence, l'urbanisation de la parcelle riveraine avec une prise d'accès sur la rue, ne sera possible que si elle s'accompagne de l'élargissement de la section Est de la rue et de la création d'un espace de retournement.

Les deux autres unités foncières seront desservies par la rue du Petit Tremblay (par un accès unique, si l'urbanisation est simultanée). La rue créée pour la desserte de la grande parcelle se terminera par un accès pédestre donnant sur la RD23.

Paysagement

Les principaux sujets de la haie présente au centre du site seront préservés et intégrés à l'urbanisation.

SECTEUR 2 : Coeur d'ilot du Bourg

Contexte et situation

Ce secteur d'une superficie d'un hectare regroupe des prairies et un jardin qui appartiennent à deux unités foncières dont l'une est occupée par un corps de ferme (sans affectation agricole).

Pour organiser l'urbanisation de cet ensemble situé à quelques dizaines de mètres des équipements du village, les orientations générales d'aménagement explicitées précédemment sont complétées par les orientations particulières suivantes.

Orientations particulières d'aménagement

Organisation de l'urbanisation et densité

Ce secteur s'insère dans un ilot qu'occupent des pavillons implantés au coup par coup au gré des opportunités foncières, à côté d'un ancien corps de ferme. Vu la proximité des équipements collectifs, chaque opération d'aménagement respectera les principes de desserte et de paysagement ci-après et contribuera à la réalisation d'une densité d'urbanisation au moins égale à 10 logements par hectare.

Desserte

Une première rue sera réalisée en lisière nord, afin de préserver la haie et de doter les futurs logements de jardins et terrasses au sud.

La possibilité de la raccorder sur la rue du Stade sera préservée. Une seconde rue sera créée à partir de la Rue de la Forge. Elles communiqueront a minima par une liaison pédestre.

Paysagement

La haie présente au nord sera préservée et intégrée aux espaces communs de voirie.

SECTEUR 3 : Extension du village, entre le Bourg et le Londel

Contexte et situation

Barbery a fait le choix d'un développement de l'habitat entre le village et le Londel depuis le début des années 2000. Il permet l'aménagement de nouveaux quartiers à l'écart des routes qui reçoivent un trafic intercommunal non négligeable : la Route de la Suisse Normande (RD23) à l'est, la Rue du Civet au sud (RD131) et à proximité des équipements scolaires, sportifs et récréatifs.

Le site comprend deux parcelles agricoles (l'une en prairie, l'autre en labour) totalisant un peu plus de 4ha. Elles sont bordées à l'est par la RD43 dont l'aménagement est programmé à court terme, au sud par les équipements sportifs, et à l'ouest par le chemin dit Rue du Stade, qui reliait le village à l'Abbaye et autour duquel s'organise le carroyage parcellaire.

Leur projet d'aménagement respectera les principes suivants.

Orientations d'aménagement de la zone AU

Rythme et phasage de l'urbanisation

Pour respecter la capacité des équipements collectifs, les parcelles seront ouvertes à l'urbanisation successivement dans le respect du rythme annuel moyen retenu à l'échelle communale : soit un maximum de 55 logements par décennie.

Pour autant, un rythme supérieur sur trois ans sera possible afin de tenir compte des temps d'étude d'une opération et de périodes sans construction: il sera au plus égal à 25 logements sur trois ans.

Programmation et densité de l'urbanisation

Chaque maille fera l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble qui contribuera sur ses limites à l'aménagement de la rue est-ouest et de l'allée nord/sud, c'est à dire à leur élargissement et à leur plantation.

En application des orientations du Scot, la densité nette d'urbanisation sera au moins égale à 12 logements par hectare.

Pour la diversité des parcs de logements, chaque maille recevra des parcelles de tailles variées et au moins 15% de logements alternatifs à la maison individuelle sur lot libre (maisons groupées dites maisons de ville, logements intermédiaires, …).

Desserte et paysagement

> voir les profils ci-après

- La RD23 forme la lisière Est du nouveau quartier. Aucun accès direct n'est possible (hors équipement ou service collectif) sur cette voie ; sa berne ouest est aménagée pour le passage des piétons et des cyclistes.
- La voie communale du Plain qui relie la RD23 à la Grand'Rue devient l'une des entrées du village et assure le lien entre ces deux rues parallèles. Elle est mise en scène par un aménagement paysager et son carrefour sur la RD23 est réaménagé pour la sécurité des échanges.
- La rue du stade qui fait le lien entre le nord et le sud du village est réservée aux déplacements sans voiture grâce à son paysagement et à son aménagement ; elle s'inscrit dans une coulée verte qui peut recevoir la gestion douce des eaux pluviales.
- Les aménagements paysagers donnent un caractère champêtre (et non « périurbain ») à l'ensemble ; les lisières avec les mailles agricoles du Plain sont plantées de haies.

Dans ce cadre, l'opération d'aménagement de chaque maille :

- participe au reprofilage du réseau riverain, en réalisant sur sa limite l'élargissement de l'emprise nécessaire au passage des piétons et aux aménagements paysagers (voir les coupes ci-après),
- intègre, sur son emprise, la plantation d'un alignement d'arbres dans le fond des parcelles recevant du logement, le long de la RD23 et dans celles, recevant du logement, qui longent la coulée verte,
- réalise un réseau viaire de desserte interne fait de petites rues aux aménagements champêtres qui préserve une possibilité de raccordement au delà de l'allée nord-sud vers la maille située à l'ouest,
- prévoit l'accès des piétons du centre du quartier vers l'allée verte,
- contribuera à la mise en place de la coulée verte centrale, en privilégiant l'aménagement de jardins, l'implantation de noues, etc. aux abords de l'allée, et en plantant une clôture verte en lisière avec les parcelles privées.

Coupe de principe sur la RD23

Principes d'aménagement de l'allée du Stade (allée cyclo-pédestre Nord-sud)

COUPE EXISTANTE

COUPE DE PROJET

Coupe de principe sur l'entrée du quartier et aménagement de la Rue est/ouest :

COUPE EXISTANTE

COUPE DE PROJET

Commune de Barbery
département du Calvados

P.L.U.
Plan Local d'Urbanisme

3a - RÉGLEMENT

POS initial approuvé le 1er février 2002
Modification n°1 approuvée le 13 février 2014

APPROBATION

vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
en date du : **10 février 2017**

LE MAIRE Guy PISLARD

agence schneider
architectes & urbanistes

I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et en particulier de ses articles L.151.1 à L.151-48 et R. 123.1 à R. 123.25.

ARTICLE 1 : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de **BARBERY (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.111-51 du Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.) à l'exception des articles dits d'ordre public, qui sont et demeurent applicables sur le territoire communal.

Rappel du texte des articles d'ordre public en application lors de l'élaboration du PLU :

R.111-2 : SALUBRITE ET SECURITE 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 : ARCHEOLOGIE

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.

R111-21 : DENSITE

La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.

La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

R111-22 : DEFINITION DE LA SURFACE DE PLANCHER

> voir le Glossaire

R111-23 ET 24 : DISPOSITIFS ECOLOGIQUES NE POUVANT FAIRE L'OBJET D'INTERDICTION

En application de l'article L111-16 :

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des

occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme.

R111-25 : STATIONNEMENT

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

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'État.

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'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

R.111-26 : ENVIRONNEMENT

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.111-27 : CARACTERE DES LIEUX

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

Rappel pour information :

ADAPTATIONS MINEURES : voir les articles L151-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.

RECONSTRUCTION APRES SINISTRE : voir les articles L111-15 et R161-7 du Code de l'urbanisme

ARTICLE 3 : Rappel de dispositions particulières applicables sur le territoire communal

DROIT DE PRÉEMPTION : Le droit de préemption urbain est applicable sur l'ensemble des zones urbanisées et urbanisables de la commune.

CLOTURES – R421-12 : régime général

PERMIS DE DEMOLIR : Sont soumises à la procédure du permis de démolir : les constructions situées dans le périmètre de protection de l'Abbaye du Cinglais, ainsi que les constructions désignées sur le règlement graphique en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme .

ARTICLE 4 : Glossaire

Les définitions qui suivent visent à éclairer la lecture du règlement. Pour les termes qui disposent d'une définition dans un code (code de l'urbanisme, du tourisme, de l'environnement, etc.), la définition en application lors de l'élaboration du PLU est rappelée ci-après pour information. Pour les autres termes, la définition donnée ci-après précise l'acception retenue pour l'application du présent règlement.

Abattage : (voir coupe) : action à caractère exceptionnel et limité qui consiste à abattre un ou plusieurs arbres.

Acrotère : Rebord périphérique placé au dernier niveau d'un bâtiment, au-dessus de la terrasse ou du point bas de la toiture.

Affouillements et exhaussements de sol : sont désignés ainsi les affouillements et exhaussements de sol 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 isolée dépendant d'une construction ou d'un ensemble de constructions plus importantes, qui a vocation à accueillir des activités secondaires nécessitées par la destination principale. Soit par exemple :

- dans le cas d'un logement individuel : garage ou pièce de stockage, tel que cave, ou abri 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, etc. ;
- etc. ;

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

Attique : dernier étage d'une construction construit avec un retrait permettant la réalisation d'une terrasse. Pour être pris en compte dans le calcul des hauteurs le retrait périphérique entre le nu du mur des étages inférieurs et celui de l'étage en attique aura une largeur d'au moins 1,5m sur l'essentiel du pourtour de la construction.

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

Caravane (R.111-47 du code de l'urbanisme) : véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, 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.

Clôture : tout ouvrage qui permet d'obstruer le passage et d'enclore un espace ;

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

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 ; ils sont interdits dans les espaces boisés classés (en application des articles L113-1 et suivants du Code de l'urbanisme).

Densité (R111-21 du code de l'urbanisme) : La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

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

Destination Il y a changement de destination lorsqu'il y a passage de l'une à l'autre des cinq destinations identifiées par l'article L151-27 du Code de l'urbanisme. Les destinations de constructions sont :

- 1° Exploitation agricole et forestière ;
- 2° Habitation ;
- 3° Commerce et activités de service ;
- 4° Équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Égout du toit : ligne basse du pan de toiture ;

emprise au sol : projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. (article R420-1 du code de l'urbanisme)

Espaces boisés classés : ceux désignés dans le règlement écrit ou graphique en application des articles L113-1 et suivants du Code de l'urbanisme ;

Existant(e) : qui a été autorisé antérieurement à la date d'approbation du présent PLU ;

Extension : ajout à une construction existante ;

Extension limitée : inférieure à 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation de l'élaboration du PLU ;

Faîtage : ligne de jonction supérieure de pans de toiture ou ligne supérieure du pan de toiture ;

Habitations légères de loisirs (R111-37 du code de l'urbanisme) : constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs." Elles entrent dans la destination « commerce et activités de service ».

Hauteur des constructions (mode de calcul):

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

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au point le plus haut du terrain naturel avant travaux (sauf mention contraire), sous l'emprise de la construction. Il est défini comme le terrain n'ayant pas subi, préalablement à la construction, de transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux parcelles voisines.

Hauteur droite :

Elle est mesurée au nu de la façade, du sol au point de rencontre (matérialisé au non) avec le nu de la toiture ;

Héberge : ligne qui correspond à la limite de mitoyenneté d'un mur séparatif commun à deux constructions accolées ou adossées, de hauteur inégale ;

Hôtel (R311-5 du code du tourisme) : l'hôtel de tourisme est un établissement commercial d'hébergement classé qui offre des chambres ou des appartements meublés en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, mais qui, sauf exception, n'y élit pas domicile. Il peut comporter un service de restauration. Il est exploité toute l'année en permanence ou seulement pendant une ou plusieurs saisons. Il est dit hôtel saisonnier lorsque sa durée d'ouverture n'excède pas neuf mois par an en une ou plusieurs périodes. On désignera par "résidence hôtelière" les hôtels qui louent des appartements ;

Immeuble d'habitation collectif : bâtiment dans lequel est superposé même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties ;

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 deux limites latérales) ;

Lot : parcelle issue d'un terrain loti ;

Lotissement : Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis ;

Nouvelle ou nouveau : qui est postérieur à la date d'approbation du présent PLU ;

Résidence mobile de loisirs (Mobil Home) - R.111-33 du code de l'urbanisme : véhicule terrestre habitable qui est destiné à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conserve des moyens de mobilité lui permettant d'être déplacé par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler sur la voie publique ;

Résidence de tourisme (D321-1 du code du tourisme) :
"La résidence de tourisme est un établissement commercial d'hébergement classé, faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière. Elle est constituée d'un ensemble homogène de chambres ou d'appartements meublés, disposés en unités collectives ou pavillonnaires, offerts en location pour une occupation à la nuitée, à la semaine ou au mois, à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile. Elle est dotée d'un minimum d'équipements et de services communs. Elle est gérée dans tous les cas par une seule personne physique ou morale".
Elle entre dans la catégorie « hôtellerie » ;

Résidence-services (L631-13 du code de la construction) : ensemble d'habitations constitué de logements autonomes permettant aux occupants de bénéficier de services spécifiques non individualisables. Les services spécifiques non individualisables sont ceux qui bénéficient par nature à l'ensemble des occupants. Les catégories de ces services sont définies par décret, pris après avis de la Commission nationale de concertation.
L'acquisition des logements peut y faire l'objet d'un statut fiscal dérogatoire.
On distingue : les résidences étudiantes, séniors, de tourisme, etc.
Elle entre dans la destination « habitation» ;

Surface de plancher : (R111-22 du code de l'urbanisme) " *La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :*

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

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.

II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

RÉGLEMENT DE LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB – Rappel du rapport de présentation

Cette zone correspond à des quartiers bâtis et équipés où domine l'habitat. Elle pourra recevoir, les activités, services ou équipements normalement présents dans un village rural, dès lors qu'ils sont compatibles avec sa vocation résidentielle.

Voir de plus :

- *le règlement graphique,*
- *les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 2b)*
- *"I- Dispositions Générales" pour connaître les conditions d'application des règles qui suivent ainsi que le cadre d'application des mots employés dans le règlement.*
- ***le règlement du PPRM** en annexe documentaires (Servitudes d'utilité publiques) , pour connaître les règles opposables dans les secteurs visés sur le règlement graphique ;*

Article UB.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les nouvelles constructions et installations pour des activités agricoles ou forestières, ainsi que pour les activités des secteurs secondaire ou tertiaire à l'exception des commerces et services compatibles avec la proximité de logements.
- les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés ;
- les carrières ;
- les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux nécessaires aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif et aux aménagements paysagers qui les accompagnent ;

de plus:

- dans les zones de remontée de nappe à faible profondeur, telles qu'elles résultent du dernier atlas réalisé par la DREAL : les constructions sur sous-sol sont interdites ;
- dans les secteurs visés par le PPRM, toutes interdictions prévues par son règlement ;
- dans les périmètres portés sur le règlement graphique, où sont définies des orientations d'aménagement : les constructions ou aménagements qui seraient de nature à entraver ou renchérir l'aménagement d'ensemble du secteur (dans le cadre fixé par les OAP / Pièce 2b du PLU) sont interdits.

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

Dans les périmètres où sont définies des orientations d'aménagement : seuls les constructions, installations et aménagements compatibles avec les OAP de la pièce 2b sont autorisés.

Dans les zones de risques repérés au titre du PPRM : les constructions, installations et aménagements respecteront les dispositions prévues par son règlement

Dans les zones de remontée de nappe, telles qu'elles résultent du dernier atlas réalisé par la DREAL : Les constructeurs et aménageurs prendront les mesures techniques appropriées pour adapter les réseaux et constructions qu'ils projettent à la nature des sols.

Constructions destinées à des activités de commerces ou de services ou à d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires, dont celles accueillant des installations classées pour la protection de l'environnement : Seules celles qui sont liées et compatibles avec l'activité locale et le voisinage de logements sont autorisées.

Réciprocité agricole : la présence de constructions agricoles en zone A (à proximité de la zone UB), ne pourra conduire à interdire le changement de destination ou l'extension limitée des bâtiments qui existaient antérieurement à la date d'approbation du PLU, ainsi que la construction d'annexes de moins de 10m2 d'emprise au sol et de moins de 3m de hauteur. Elles ne pourront pas faire l'objet d'extensions ultérieures.

Article UB.3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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. S'il est destiné à la desserte de plus de quatre logements ou s'il a plus de 50m de longueur, il aura les caractéristiques applicables à la voirie *(voir ci-dessous).*

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité 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.

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

Aucune création d'accès pour de nouveaux logements ne sera autorisée Rue de la Justice, en l'absence de son élargissement ou Chemin du Roynet.

II - VOIRIE :

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques seront définies en fonction de l'importance du trafic et de la destination des constructions. Elles seront adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères et sur les voies principales, aux véhicules de transport en commun.

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile auront une emprise minimale de 6m.

Les nouveaux chemins pédestres ou cyclables auront une emprise minimale de 3m (cette emprise correspond à la partie publique entre deux emprises privées et non à la largeur de la voie).

Une voie en impasse doit être aménagée d'une placette dans sa partie terminale, si elle doit desservir plus de 4 logements ou si elle a plus de 50m de longueur ceci afin de permettre aux véhicules (dont les véhicules de service ou de secours) de faire demi-tour.

Toute nouvelle opération d'aménagement prévoira le raccordement de sa voirie (rue et chemin pédestre ou cyclable) en espace non-privatif, à la voirie des quartiers riverains ou aux terrains contigus pouvant recevoir ultérieurement de nouvelles opérations d'aménagement. *Cette disposition ne préjuge pas des conditions d'ouverture à la circulation.*

Article UB.4 Conditions et obligations pour la desserte par les réseaux publics, l'assainissement individuel ou les communications électroniques

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 nécessitant un dispositif d'assainissement.

b) Eaux pluviales : Si la hauteur de la nappe phréatique le permet, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'infiltration des eaux pluviales sur site et l'évacuation des trop-pleins dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

Lorsque un réseau (réseau enterré ou fossés) existe et que ses caractéristiques le permettent, les eaux pluviales pourront être rejetées dans ce collecteur, après que des dispositifs de prétraitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, etc.) et/ou des dispositifs de régulation des débits ont été disposés avant rejet (pour les installations ou occupations le nécessitant).

Les fossés ne peuvent être busés que pour permettre le passage et ceci seulement sur la largeur de ce passage.

c) Eaux résiduaires d'origine artisanales ou commerciales : il sera fait application des dispositions prévues par l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique qui prévoit que tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la collectivité qui en a la compétence et que cette autorisation fixe les conditions du raccordement.

III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX DE TELECOMMUNICATION:

Les nouveaux réseaux et branchements doivent être enterrés.

Dans les voies nouvelles, toutes dispositions doivent être prises par les aménageurs pour permettre l'installation d'un réseau de télécommunication câblé (fibre optique).

Article UB.5 Superficie minimale des terrains

Article supprimé par le Loi ALUR.

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

Les dispositions de cet article ne s'opposent :

- *ni à l'extension limitée d'une construction existante qui ne respecte pas leurs dispositions, si celle-ci ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à l'alignement, la berge ou le bord d'emprise ;*
- *ni l'isolation extérieure de constructions existantes : les reculs prescrits pourront être réduits de l'épaisseur du complexe isolant (cette disposition ne s'applique pas aux constructions implantées à l'alignement).*

Les constructions ou extensions de constructions respecteront les dispositions portées sur le règlement graphique. En leur absence :

- elles seront implantées à une distance de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 3m. Ce recul est porté à 5m devant une porte d'accès à un garage, pour permettre le stationnement d'un véhicule léger, en dehors de la chaussée.
- Elles sont implantées à une distance de l'alignement des chemins pédestres et pistes cyclables, ou autres emprises publiques, au moins égale à 2m.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif, qui seront implantés suivant leurs nécessités techniques en limite séparative ou avec un retrait au moins égal à 2m.

Article UB.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Une construction peut être implantée en limite séparative de propriété ou avec un recul égal à 2m :

- si la partie de façade qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies (y compris vérandas et porte fenêtre, non compris les autres portes)

- **et** si dans la bande de 3m comptée par rapport à la limite séparative, la hauteur de la construction ou partie de construction est inférieure à 4m à l'égout ou à l'acrotère, et à 7m au faitage ;
- Cette limitation de hauteur de n'applique pas en cas d'adossement à une construction de plus grande hauteur sur le fonds voisin, et ce dans la limite de son héberge.

Sinon, elle est implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à 3m.

Le long des berges d'un ruisseau, elle est implantée à une distance au moins égale à 10m.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif, qui seront implantés suivant leurs nécessités techniques en limite séparative ou avec un retrait au moins égal à 2m.

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

Deux constructions non contiguës seront séparée d'au moins 4m. Cette distance peut être réduite lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies (ou vérandas), elle sera alors d'au moins 2m.

Les dispositions de cet article ne sont applicables, ni au recul en bordure d'une piscine ni aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques.

Article UB.9 Emprise au sol des constructions

Pas de disposition retenue

Article UB.10 Hauteur maximale des constructions

Pour le mode de calcul des hauteurs :
voir le glossaire des Dispositions Générales

Les constructions auront une hauteur maximale de 6 m à l'égout ou à l'acrotère des deux niveaux droits et de 10m au faitage.

Les dispositions de cet article ne sont applicables pas aux constructions ou ouvrages (tels que gymnase, antennes, etc.) nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article UB.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – prescriptions pour les éléments ou secteurs à protéger et mettre en valeur

I – HARMONIE GÉNÉRALE

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction et de sa destination, devra, pour son expression architecturale et son aspect extérieur, s'inscrire harmonieusement dans les paysages communaux. Cette disposition n'exclut pas les constructions d'Architecture Contemporaine ou celles employant des techniques ou des matériaux d'intérêt environnemental (en application des dispositions de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme), dès lors qu'elles respectent la gamme colorée dominante du paysage bâti. Ainsi :

- tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère au cinglais est interdit.
- 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 seront imposées à toutes nouvelles constructions pour préserver l'harmonie de l'ensemble.
- toutes les façades d'une construction seront traitées avec le même soin.
- les façades seront principalement de couleur claire, dans les nuances de la pierre locale ;
- les matériaux de toiture seront de couleur sombre ;

Sont de plus autorisés :

- Les panneaux solaires ou photovoltaïques ;
- les toitures végétalisées ;
- les vitrages ou les matériaux transparents ou translucides pour les serres et vérandas ;

II- CLÔTURES :

Leur hauteur est limitée à 2m.
Lorsqu'elle comprend un mur, celui-ci aura une hauteur inférieure à 0,60m, en bordure des voies et dans une bande de 5m comptée par rapport à leur alignement.
Les clôtures grillagées seront obligatoirement doublées de haies.
En limite avec l'espace naturel ou agricole, les clôtures obligatoirement constituées de haies.

III- PROTECTION DES ÉLEMENTS D'INTERÊT ARCHITECTURAL, PAYSAGER OU ECOLOGIQUE :

Les plantations d'intérêt écologique et/ou paysager (maillage de haies continues ou non, alignements d'arbres, etc.) repérées sur le règlement graphique en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont préservées et entretenues. Cependant,

- leur suppression ponctuelle est autorisée lors de la création d'un accès ou pour un dégagement de visibilité permettant d'assurer la sécurité des déplacements;
- la replantation en recul est autorisée, lors de l'élargissement d'une voie ou lors de l'extension d'une unité foncière. Elle sera effectuée avec des essences locales.

Les constructions repérées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme devront faire l'objet d'un permis de démolir pour toute démolition. Lors d'évolutions, leurs caractéristiques architecturales et urbanistiques particulières (composition des volumes, mode d'implantation, couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture, etc.) seront prises en compte pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Article UB.12 Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies. Il est exigé 2 places par logement. Dés que ce sera techniquement possible, les places de stationnement requises seront aménagées sur un espace non clos au niveau de l'accès à la parcelle.

Article UB.13 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations et d'aires de jeux et de loisirs

Les haies seront constituées d'essences locales.
Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour 6 places.
Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies.
Les abords des ouvrages de gestion des eaux pluviales seront plantés de façon à les insérer harmonieusement dans le site.

Pour information (rappel du Code Civil- article 671) :

Les haies sont plantées à une distance de la limite séparative de propriétés au moins égale à 0,50 m et ont alors moins de deux mètres de hauteur.
Les arbres le sont à une distance minimale de 2m ; la distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.

Article UB.14 Densité

Néant.

Article UB.15 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les haies de conifères ou d'essences à pousse rapide (type Thuya, laurier palme, etc.) sont interdites afin de limiter les déchets verts et/ou l'acidification des sols.

Chaque unité foncière disposera d'un espace non imperméabilisé et planté, d'une taille au moins égale à :

- 30% de la superficie de l'unité foncière pour les logements ;
- 15% de la superficie de l'unité foncière pour les autres destinations ;

Cette disposition ne s'applique pas aux unités foncières recevant des équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif.

III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

RÉGLEMENT DE LA ZONE AUb

CARACTERE DE LA ZONE AUb – Rappel du rapport de présentation

La zone AUb est ouverte à l'urbanisation dans le cadre fixé par les OAP et le règlement. Elle est destinée à la création de quartiers d'habitat. Elle pourra donc recevoir tous commerces, services ou équipements d'intérêt collectif compatibles avec le logement.

Voir de plus :

- *le règlement graphique,*
- *les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 2b),*
- *"I- Dispositions Générales" pour connaître les conditions d'application des règles qui suivent ainsi que le cadre d'application des mots employés dans le règlement.*

Article AUb.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les nouvelles constructions et installations pour des activités agricoles ou forestières ou pour des activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à l'exception des commerces et services compatibles avec la proximité de logements.
- les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés ;
- les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux nécessaires aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif et aux aménagements paysagers qui les accompagnent ;
- le stationnement des caravanes, les terrains de camping, de caravaning ainsi que l'implantation de tout hébergement léger de loisirs ;

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

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

La zone est ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'opérations d'aménagement compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 2b), ce qui exclut tout détachement de lot à bâtir en limite de zone et le respect du rythme annuel moyen de création de logements retenu par les OAP.

De plus :

Constructions destinées à des activités de commerces ou de services ou à d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires, dont celles accueillant des installations classées pour la protection de l'environnement : Seules celles qui sont liées et compatibles avec l'activité locale et le voisinage de logements sont autorisées.

Article AUb.3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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. S'il est destiné à la desserte de plus de quatre logements ou s'il a plus de 50m de longueur, il aura les caractéristiques applicables la voirie *(voir ci-dessous).*

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité 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.

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

Aucune création d'accès automobile ne sera autorisée Rue de la Suisse Normande (RD23) ou Rue du Stade.

II – VOIRIE :

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques seront définies en fonction de l'importance du trafic et de la destination des constructions.

Elles seront adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères.

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile générale auront une emprise minimale de 6m. Les nouveaux chemins pédestres ou cyclables auront une emprise minimale de 3m (cette emprise correspond à la partie publique entre deux emprises privées et non à la largeur de la voie).

Une voie en impasse doit être aménagée d'une placette dans sa partie terminale, si elle doit desservir plus de 4 logements ou si elle a plus de 50m de longueur, ceci afin de permettre aux véhicules (dont les véhicules de service ou de secours) de faire demi-tour.

Toute nouvelle opération d'aménagement prévoira le raccordement de sa voirie (rue et chemin pédestre ou cyclable) en espace non-privatif, à la voirie des quartiers riverains ou aux terrains contigus pouvant recevoir ultérieurement de nouvelles opérations d'aménagement. *Cette disposition ne préjuge pas des conditions d'ouverture à la circulation.*

Article AUb.4 Conditions et obligations pour la desserte par les réseaux publics, l'assainissement individuel ou les communications électroniques

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 nécessitant un dispositif d'assainissement.

b) Eaux pluviales : Si la hauteur de la nappe phréatique le permet, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'infiltration des eaux pluviales sur site et l'évacuation des trop-pleins dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

Lorsque un réseau (réseau enterré ou fossés) existe et que ses caractéristiques le permettent, les eaux pluviales pourront être rejetées dans ce collecteur, après que des dispositifs de prétraitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, etc.) et/ou des dispositifs de régulation des débits ont été disposés avant rejet (pour les installations ou occupations le nécessitant).

Les fossés ne peuvent être busés que pour permettre le passage et ceci seulement sur la largeur de ce passage.

c) Eaux résiduaires d'origine artisanales ou commerciales : il sera fait application des dispositions prévues par l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique qui prévoit que tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être

préalablement autorisé par la collectivité qui en a la compétence et que cette autorisation fixe les conditions du raccordement.

III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX DE TELECOMMUNICATION:
Les nouveaux réseaux et branchements doivent être enterrés.
Dans les voies nouvelles, toutes dispositions doivent être prises par les aménageurs pour permettre l'installation d'un réseau de télécommunication câblé (fibre optique).

Article AUb.5 Superficie minimale des terrains
Article supprimé par le Loi ALUR.

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

Les constructions ou extensions de constructions seront implantées à une distance de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 3m. Ce recul est porté à 5m devant une porte d'accès à un garage, pour permettre le stationnement d'un véhicule léger, en dehors de la chaussée.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif, qui seront implantés suivant leurs nécessités techniques en limite séparative ou avec un retrait au moins égal à 2m.

Article AUb.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Une construction peut être implantée en limite séparative de propriété ou avec un recul égal à 2m :

- si la partie de façade qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies (y compris vérandas et porte fenêtre, non compris les autres portes)
- **et** si dans la bande de 3m comptée par rapport à la limite séparative, la hauteur de la construction ou partie de construction est inférieure à 4m à l'égout ou à l'acrotère, et à 7m au faitage ;
  Cette limitation de hauteur ne s'applique pas en cas d'adossement à une construction de plus grande hauteur sur le fonds voisin, et ce dans la limite de son héberge.

Sinon, elle est implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à 3m.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif, qui seront implantés suivant leurs nécessités techniques en limite séparative ou avec un retrait au moins égal à 2m.

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

Deux constructions non contiguës seront séparée d'au moins 4m. Cette distance peut être réduite lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies (ou vérandas), elle sera alors d'au moins 2m.

Les dispositions de cet article ne sont applicables, ni au recul en bordure d'une piscine ni aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques.

Article AUb.9 Emprise au sol des constructions

Néant.

Article AUb.10 Hauteur maximale des constructions

Pour le mode de calcul des hauteurs :
voir le glossaire des Dispositions Générales

Les constructions auront une hauteur maximale de 6 m à l'égout ou à l'acrotère et de 10m au faitage.

Les dispositions de cet article ne sont applicables pas aux constructions ou ouvrages (tels que gymnase, antennes, etc.) nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article AUb.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – prescriptions pour les éléments ou secteurs à protéger et mettre en valeur

I – HARMONIE GÉNÉRALE

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction et de sa destination, devra, pour son expression architecturale et son aspect extérieur, s'inscrire harmonieusement dans les paysages communaux. Cette disposition n'exclut pas les constructions d'Architecture Contemporaine ou celles employant des techniques ou des matériaux d'intérêt environnemental (en application des dispositions de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme), dès lors qu'elles respectent la gamme colorée dominante du paysage bâti.
Ainsi :

- tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère au Cinglais est interdit.
- les façades seront principalement de couleur claire, dans les nuances de la pierre locale ;
- Les matériaux de toiture seront de couleur sombre ;

Sont de plus autorisés :

- Les panneaux solaires ou photovoltaïques ;
- les toitures végétalisées ;
- les vitrages ou les matériaux transparents ou translucides pour les serres et vérandas ;

II- CLÔTURES *:*

Chaque opération d'aménagement définira précisément la typologie des clôtures sur voie et en limite séparatives de propriétés, en respectant les dispositions ci-après :

- Leur hauteur sera limitée à 2m.
- Les murs de plus à 0,60m seront interdits.
- Les clôtures grillagées seront obligatoirement doublées de haies.
- En limite avec l'espace naturel ou agricole, les clôtures seront obligatoirement constituées de haies, doublées ou non de lisses normandes ou d'un grillage de couleur sombre

III-PROTECTION DES ÉLEMENTS D'INTERÊT PAYSAGER OU ECOLOGIQUE:

Les plantations d'intérêt écologique et paysager (maillage de haies continues ou non, alignements d'arbres, coulée verte etc.) prévues par les OAP seront réalisées puis préservées et entretenues.

Article AUb.12 Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

Il est exigé 2 places par logement. Elles pourront être réalisées entièrement ou pour partie sur des aires de stationnement collectives. Sinon, elles seront aménagées sur un espace non clos au niveau de l'accès à la parcelle.

Article AUb.13 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations et d'aires de jeux et de loisirs

Les haies seront constituées d'essences locales.
Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour 6 places.
Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies.
Les abords des ouvrages de gestion des eaux pluviales seront plantés de façon à les insérer harmonieusement dans le site.

Pour information (rappel du Code Civil- article 671) :

Les haies sont plantées à une distance de la limite séparative de propriétés au moins égale à 0,50 m et ont alors moins de deux mètres de hauteur.
Les arbres le sont à une distance minimale de 2m ; la distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.

Article AUb.14 Densité

Néant.

Article AUb.15 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les haies de conifères ou d'essences à pousse rapide (type Thuya, laurier palme, etc.) sont interdites afin de limiter les déchets verts et/ou l'acidification des sols.

Chaque unité foncière disposera d'un espace non imperméabilisé et planté, d'une taille au moins égale à :

- 30% de la superficie de l'unité foncière pour les logements ;
- 15% de la superficie de l'unité foncière des autres destinations ;

Cette disposition ne s'applique pas aux unités foncières recevant des équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif.

IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À LA ZONE AGRICOLE

RÉGLEMENT DE LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A – Rappel du rapport de présentation

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.

Voir de plus :

- *le règlement graphique,*
- *les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 2b),*
- *"I- Dispositions Générales" pour connaître les conditions d'application des règles qui suivent ainsi que le cadre d'application des mots employés dans le règlement.*
- ***le règlement du PPRM** en annexe documentaires (Servitudes d'utilité publiques) , pour connaître les règles opposables dans les secteurs visés sur le règlement graphique ;*
-

Article A.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- toute nouvelle construction ou installation qui n'est pas autorisées en A2
- les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés ;
- les terrains de camping, de caravaning ainsi que l'implantation de tout hébergement léger de loisirs (résidence mobile de loisir, chalet, bungalow, etc.) ;
- le stationnement de caravanes ;

de plus :

- dans les zones de remontée de nappe à faible profondeur, telles qu'elles résultent du dernier atlas réalisé par la DREAL : les constructions sur sous-sol sont interdites ;
- dans les secteurs visés par le PPRM, toutes interdictions prévues par son règlement ;
- dans les espaces boisés classés repérés sur le règlement graphique au titre des articles L113-1 et suivants du Code de l'urbanisme : les défrichements ;

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

- les nouvelles constructions à usage d'habitation (y compris leurs extensions et leurs annexes) sont autorisées dès lors qu'elles sont indispensables à l'activité d'une exploitation agricole et sous réserve que leur situation dans la zone agricole soit justifiée par la présence préalable et la proximité de constructions agricoles.
- les constructions et installations qui sont nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les

coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime, sont autorisées.

- le changement de destination est autorisé pour les constructions désignées sur le règlement graphique ; il l'est sous réserve qu'elles disposent d'une desserte par les voies et les réseaux adaptée à leur nouvelle destination ;
- Pour les autres constructions à usage d'habitation (qui ne dépendent d'un siège agricole et qui résultent d'un changement de destination), des annexes et des extensions seront possibles. Celles-ci resteront limitées à un maximum de 30m2 de surface de plancher supplémentaire par unité foncière bâtie. De plus les annexes devront être implantées à moins de 30m d'une construction à usage de logement.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages;
- les affouillements et exhaussements s'ils font l'objet d'aménagements paysagers pour assurer leur insertion dans le paysage (adaptations et plantations des pentes de talus, plantations des lisières, etc.) ;

De plus :

- Dans les zones de risques repérés au titre du PPRM : les constructions, installations et aménagements respecteront les dispositions prévues par son règlement
- Dans les zones de remontée de nappe, telles qu'elles résultent du dernier atlas réalisé par la DREAL : Les constructeurs et aménageurs prendront les mesures techniques appropriées pour adapter les réseaux et constructions qu'ils projettent à la nature des sols.
- Aux abords des cavités ou anciennes carrières mentionnées sur le règlement graphique : du fait des risques d'instabilité des sols ou d'effondrement, la vigilance des constructeurs est appelée afin qu'ils réalisent les études géotechniques leur permettant de les localiser et de préciser la zone de recul applicables à leur projet.

Article A.3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès et les voiries présenteront des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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 du terrain.

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

Article A.4 Conditions et obligations pour la desserte par les réseaux publics, l'assainissement individuel ou les communications électroniques

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 : En application du ZONAGE D'ASSAINISSEMENT, dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles nécessitant un assainissement. Dans les zones d'assainissement non-collectif les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur. *Elles feront l'objet d'une demande d'autorisation au SPANC dont dépend la commune.*

b) Eaux pluviales : Si la hauteur de la nappe phréatique le permet, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge les aménagements

appropriés et proportionnés permettant l'infiltration des eaux pluviales sur site et l'évacuation des trop-pleins dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

Lorsque un réseau (réseau enterré, ou fossés) existe et que ses caractéristiques le permettent, les eaux pluviales pourront être rejetées dans ce collecteur, après que des dispositifs de prétraitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, etc.) et/ou des dispositifs de régulation des débits ont été disposés avant rejet (pour les installations ou occupations le nécessitant).

Les fossés ne peuvent être busés que pour permettre le passage et ceci seulement sur la largeur de ce passage.

III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX DE TELECOMMUNICATION:

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

Article A.5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article supprimé par le Loi ALUR.

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

Les constructions sont implantées :

- RD23 : à une distance de son axe au moins égale à 35m. Cependant l'extension limitée d'une construction existante qui ne respecterait pas ce recul, est autorisée, si elle est sans incidence sur la sécurité des échanges ;
- Autres voies : à une distance de leur axe au moins égale à 10m ; Ce recul pourra être réduit jusqu'à 3m de l'alignement, si la façade parallèle à la voie ne présente pas de porte pour des véhicules automobiles.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages nécessaires aux infrastructures de réseaux. Ils implantés suivant leurs nécessités techniques à l'alignement ou avec un recul au moins égal à 2m.

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

Toute construction nouvelle peut être implantée en limite séparative de propriétés, si celle-ci ne délimite pas une zone urbaine, à urbaniser ou un secteur Nh. Sinon, elle doit être implantée à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction sans pouvoir être inférieure à 3m.
Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative de propriétés.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages nécessaires aux infrastructures de réseaux. Ils seront implantés en limite ou avec un retrait au moins égal à 2m.

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

Pas de dispositions retenues.

Article A.9 Emprise au sol des constructions

Pour les constructions à usage d'habitation, elle résulte de l'application des dispositions des articles A2 et A15.

Article A.10 Hauteur maximale des constructions

Pour le mode de calcul des hauteurs :
voir le glossaire des Dispositions Générales

Les constructions à usage d'habitation (y compris leurs extensions) auront une hauteur maximale de 6 m à l'égout ou à l'acrotère et de 10m au faitage. Leurs annexes auront une hauteur maximale de 5m à l'égout ou à l'acrotère et de 7m au faitage.

Article A.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – prescriptions pour les éléments ou secteurs à protéger et mettre en valeur

I – HARMONIE GÉNÉRALE

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction et de sa destination, devra, pour son expression architecturale et son aspect extérieur, s'inscrire harmonieusement dans les paysages communaux. Cette disposition n'exclut pas les constructions d'Architecture Contemporaine ou celles employant des techniques ou des matériaux d'intérêt environnemental (en application des dispositions de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme), dès lors qu'elles respectent la gamme colorée dominante du paysage bâti. Ainsi :

- tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère au cinglais est interdit.
- lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un hameau présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture...), celles-ci seront imposées à toutes nouvelles constructions pour préserver l'harmonie de l'ensemble.
- toutes les façades d'une construction seront traitées avec le même soin.
- les façades seront principalement de couleur claire, dans les nuances de la pierre locale. Pour les constructions à usage agricole, des nuances grisées seront retenues pour limiter leur impact dans le paysage.
- les matériaux de toiture seront de couleur sombre ;

Sont de plus autorisés :

- Les panneaux solaires ou photovoltaïques ;
- les toitures végétalisées ;
- les vitrages ou les matériaux transparents ou translucides pour les serres et vérandas ;

II- CLÔTURES *(ne concerne pas les clôtures des parcelles agricoles) :*

Leur hauteur est limitée à 2m.
Elles seront constituées soit d'une haie vive éventuellement doublée d'un grillage de couleur neutre, soit d'un dispositif de type "haras" à poteaux et lisses horizontales, en bois naturel ou matériaux de couleur blanche.
Les clôtures grillagées seront obligatoirement doublées de haies.
Le prolongement des murs de clôtures en pierre est autorisé, il le sera avec la même hauteur et facture que le mur existant ;

IV- PROTECTION DES ÉLEMENTS D'INTERÊT PATRIMONIAL, PAYSAGER OU ECOLOGIQUE :

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre des articles L113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les plantations d'intérêt écologique et paysager (maillage de haies continues ou non, alignements d'arbres, etc.) repérées sur le règlement graphique en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont préservées et entretenues. Cependant,

- leur suppression <u>ponctuelle</u> est autorisée lors de la création d'un accès ou pour un dégagement de visibilité permettant d'assurer la sécurité des déplacements ;
- la replantation en recul est autorisée, lors de l'élargissement d'une voie ou lors de l'extension d'une unité foncière ou d'exploitation agricole ; elle le sera au minimum sur le même linéaire. Ces replantations seront effectuées à la manière traditionnelle (sous forme d'une haie bocagère haute à plusieurs strates), avec des essences locales variées.

Les constructions repérées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme devront faire l'objet d'un permis de démolir pour toute démolition. Lors d'évolutions, leurs caractéristiques architecturales et urbanistiques particulières (composition des volumes, mode d'implantation, couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture, etc.) seront prises en compte pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Article A.12 Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. L'accès des terrains devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail (le cas échéant) et à éviter toutes manœuvres sur la voie publique.

Article A.13 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations et d'aires de jeux et de loisirs

Les haies seront constituées d'essences locales.

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

Pour information (rappel du Code Civil- article 671) :

Les haies sont plantées à une distance de la limite séparative de propriétés au moins égale à 0,50 m et ont moins de deux mètres de hauteur.
Les arbres le sont à une distance minimale de 2m ; la distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.

Article A.14 Densité

Pour les constructions à usage d'habitation, elle résulte des dispositions des articles A2, A10 et A15.

Article A.15 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les haies de conifères ou d'essences à pousse rapide (type Thuya, laurier palme, etc.) sont interdites afin de limiter l'acidification des sols et/ou les déchets verts.

Chaque unité foncière à usage d'habitation disposera d'un espace non imperméabilisé et planté, d'une taille au moins égale à 30% de la superficie de l'unité foncière.

V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

RÉGLEMENT DE LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N – Rappel du rapport de présentation

Sont classées en Zone Naturelle et Forestière, les parties du territoire, équipées ou non à protéger du fait de l'intérêt de leurs milieux naturels, de la qualité de leurs paysages, ou de leur caractère d'espaces naturels. On distingue :

- ***des secteurs Nh****, qui correspondent à la zone d'implantation au sein de laquelle, les constructions à usage d'habitation existantes (et sans lien avec un site d'exploitation agricole, pour lesquelles ses constructions sont autorisées sans condition) pourront réaliser des extensions et des annexes ;*
- ***un secteur Na,*** *qui prend en compte l'existence d'un site agricole en bordure du Londel ;*
- ***deux secteurs Ns,*** *qui prennent en compte les stations d'épuration qui desservent le Bourg et le Mesnil Touffray.*

Voir de plus :

- *le règlement graphique,*
- *les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 2b),*
- *"I- Dispositions Générales" pour connaître les conditions d'application des règles qui suivent ainsi que le cadre d'application des mots employés dans le règlement.*

Article N.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

1-en Na, toutes nouvelles constructions et installations à l'exception de celles nécessitées

- par l'exploitation agricole
- par les équipements collectifs et services publics visés en N2;

2- sur le reste de la zone toutes nouvelles constructions ou installations à l'exception de celles nécessaires autorisées en N2 ;

Sont ainsi interdits :

- le stationnement de caravanes ;
- les nouvelles constructions agricoles (sauf en Na et par changement de destination) ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (dont celles à vocation agricole) sauf en Ns ;
- les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets ou véhicules désaffectés ;
- les carrières ;
- les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux visés en N2 et de ceux nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif, et aux aménagements paysagers qui les accompagnent ;
- les défrichements dans les espaces boisés classés repérés sur le règlement graphique au titre des articles L113-1 et suivants du Code de l'urbanisme ;
- dans les zones d'affleurement de la nappe à faible profondeur, (telles qu'elles résultent de l'atlas de la DREAL) : Les nouvelles constructions sur sous-sol (enterré ou semi-enterré) ;

- dans les zones de débordement de la nappe, (telles qu'elles résultent de l'atlas de la DREAL) : toutes nouvelles constructions ;
- dans les zones inondables : tout nouvel ouvrage ou aménagement susceptibles d'accroitre ou de déplacer la zone de risque ; toute nouvelle construction à l'exception de celles autorisées en N2 ;

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

En Nh, est seulement autorisé :

- le changement de destination de constructions existantes au profit d'une exploitation agricole ou forestière ;
- l'aménagement des constructions existantes (sans changement de destination) si l'état du bâtiment et son intérêt patrimonial le justifient et si sa desserte par les voies et les réseaux le permet ;
- l'extension d'une construction à usage d'habitation et la construction de ses annexes sous réserve qu'elles ne conduisent pas à une augmentation (en une ou plusieurs fois) de plus de 20% de l'emprise au sol des constructions existantes lors de l'approbation du PLU. Elles seront implantées dans le périmètre du secteur Nh.

Sur l'ensemble de la zone :

- Les constructions, aménagements et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

DE PLUS :

Dans les zones de remontée de nappe, telles qu'elles résultent de la dernière version de l'atlas édité par la DREAL : Les constructeurs et aménageurs prendront les mesures techniques appropriées pour adapter les réseaux qu'ils projettent à la nature des sols.

Dans les zones inondables :

- l'aménagement des constructions existantes est autorisé sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité au risque d'inondation ;
- les travaux, ouvrages ou installations visant à réduire le risque d'inondation, sont autorisés s'ils n'ont pas d'incidences dommageables par ailleurs ;

Article N.3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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.

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.

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

Article N.4 Conditions et obligations pour la desserte par les réseaux publics, l'assainissement individuel ou les communications électroniques

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 : En application du ZONAGE D'ASSAINISSEMENT, dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles nécessitant un assainissement.. Dans les zones d'assainissement non-collectif les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation

en vigueur ; *Elles feront l'objet d'une demande d'autorisation au SPANC dont dépend la commune.*

b) Eaux pluviales : Si la hauteur de la nappe phréatique le permet, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'infiltration des eaux pluviales sur site et l'évacuation des trop-pleins dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

Lorsque un réseau (réseau enterré, ou fossés) existe et que ses caractéristiques le permettent, les eaux pluviales pourront être rejetées dans ce collecteur, après que des dispositifs de prétraitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, etc.) et/ou des dispositifs de régulation des débits ont été disposés avant rejet (pour les installations ou occupations le nécessitant).

Les fossés ne peuvent être busés que pour permettre le passage et ceci seulement sur la largeur de ce passage.

III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX DE TELECOMMUNICATION :

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

Article N.5 Superficie minimale des terrains

Article supprimé par le Loi ALUR.

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

Les constructions sont implantées :

- RD23 : les nouvelles constructions sont implantées à une distance de leur axe au moins égale à 35m ; Cependant, l'extension limitée d'une construction existante qui ne respecterait pas ce recul est autorisée, si elle est sans incidence sur la sécurité des déplacements ;
- Autres voies : à une distance de leur axe au moins égale à 10m ;
- Berges des cours d'eau : à une distance au moins égale à 10m ;

Les reculs le long des voies ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif, qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques à l'alignement ou avec un recul au moins égal à 2m.

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

Toute construction nouvelle est implantée soit en limite séparative de propriétés, soit à une distance de celle-ci au moins égale à 3 m.

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

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif, qui seront implantés suivant leurs nécessités techniques en limite séparative ou avec un retrait au moins égal à 2m.

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

Pas de dispositions retenues

Article N.9 Emprise au sol des constructions

Pour les constructions à usage d'habitation, elle restera inférieure à 20% de la superficie de l'unité foncière comprise dans la zone Nh.

Article N.10 Hauteur maximale des constructions

Pour le mode de calcul des hauteurs :
voir le glossaire des Dispositions Générales

Les constructions à usage d'habitation (y compris leurs extensions) auront une hauteur maximale de 6 m à l'égout ou à l'acrotère et de 10m au faitage.

Leurs annexes auront une hauteur maximale de 5m à l'égout ou à l'acrotère et de 7m au faitage.

Article N.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – prescriptions pour les éléments ou secteurs à protéger et mettre en valeur

I – HARMONIE GÉNÉRALE

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction et de sa destination, devra, pour son expression architecturale et son aspect extérieur, s'inscrire harmonieusement dans les paysages communaux. Cette disposition n'exclut pas les constructions d'Architecture Contemporaine ou celles employant des techniques ou des matériaux d'intérêt environnemental (en application des dispositions de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme), dès lors qu'elles respectent la gamme colorée dominante du paysage bâti. Ainsi :

- tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère au cinglais est interdit.
- lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un hameau présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture...), celles-ci seront imposées à toutes nouvelles constructions pour préserver l'harmonie de l'ensemble.
- toutes les façades d'une construction seront traitées avec le même soin.
- les façades seront principalement de couleur claire, dans les nuances de la pierre locale. Pour les constructions à usage agricole, des nuances grisées seront retenues pour limiter leur impact dans le paysage.
- les matériaux de toiture seront de couleur sombre ;

Sont de plus autorisés :

- Les panneaux solaires ou photovoltaïques ;
- les toitures végétalisées ;
- les vitrages ou les matériaux transparents ou translucides pour les serres et vérandas ;

II- CLÔTURES *(ne concerne pas les clôtures des parcelles agricoles) :*

Leur hauteur est limitée à 2m.
Elles seront constituées soit d'une haie vive éventuellement doublée d'un grillage de couleur neutre, soit d'un dispositif de type "haras" à poteaux et lisses horizontales, en bois naturel ou matériaux de couleur blanche.
Les clôtures grillagées seront obligatoirement doublées de haies.
Le prolongement des murs de clôtures en pierre est autorisé, il le sera avec la même hauteur et facture que le mur existant ;

IV- PROTECTION DES ÉLEMENTS D'INTERÊT PATRIMONIAL, PAYSAGER OU ECOLOGIQUE :

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre des articles L113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les plantations d'intérêt écologique et paysager (maillage de haies continues ou non, alignements d'arbres, etc.) repérées sur le règlement graphique en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont préservées et entretenues. Cependant,

- leur suppression ponctuelle est autorisée lors de la création d'un accès ou pour un dégagement de visibilité permettant d'assurer la sécurité des déplacements ;
- la replantation en recul est autorisée, lors de l'élargissement d'une voie ou lors de l'extension d'une unité foncière ou d'exploitation agricole ; elle le sera au minimum sur le même linéaire. Ces replantations seront effectuées à la manière traditionnelle (sous forme d'une haie bocagère haute à plusieurs strates), avec des essences locales variées.

Les constructions repérées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme devront faire l'objet d'un permis de démolir pour toute démolition. Lors d'évolutions, leurs caractéristiques architecturales et urbanistiques particulières (composition des volumes, mode d'implantation, couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture, etc.) seront prises en compte pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Article N.12 Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. L'accès des terrains devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail (le cas échéant) et à éviter toutes manœuvres sur la voie publique.

Article N.13 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations et d'aires de jeux et de loisirs

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places.
Les haies seront constituées d'essences locales.

Pour information (rappel du Code Civil- article 671) :

Les haies sont plantées à une distance de la limite séparative de propriétés au moins égale à 0,50 m et ont moins de deux mètres de hauteur.
Les arbres le sont à une distance minimale de 2m ; la distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.

Article N.14 Densité

Elle résulte de l'application des dispositions des articles N2, N9, N10 et N15.

Article N.15 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les haies de conifères ou d'essences à pousse rapide (type Thuya, laurier palme, etc.) sont interdites afin de limiter les déchets verts et/ou l'acidification des sols.

Chaque unité foncière à usage d'habitation disposera d'un espace non imperméabilisé et planté, d'une taille au moins égale à 30% de la superficie de l'unité foncière.