

ZAC FONTAINE FLEURIE ET ECANET

PHASE 1A – Les Jardins du Chêne

**Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères,
Environnementales, et Techniques (CPAUPE)**

Approuvé le : 18 JUILLET 2022



Ville concessionnaire

Mairie de Villers Bocage
Place du Maréchal Leclerc
14310 VILLERS BOCAGE



Aménageur concédant

NEXITY FONCIER CONSEIL
2 rue Albert Schweitzer
CS90303
14280 SAINT CONTEST



SIGNATURE ET CACHET DE LA MAIRIE



Madame le Maire,
Stéphanie LEBERRIER

PRÉAMBULE

Le présent **Cahier des Prescriptions et recommandations Architecturales, Urbaines, Paysagères, Environnementales et Techniques (CPAUPE)** est établi en application de l'article L311-6 du code de l'urbanisme. Il s'applique à la ZAC Fontaine Fleurie et Ecanet, tel que défini au plan figurant en annexe (schéma graphique) au présent document.

Ainsi ce document vient en complément aux règles d'urbanisme applicables et définies, dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

Alors que le PLUi définit ce qu'il est interdit de faire, le présent document définit ce qu'il est prescrit de faire.

Les prescriptions énoncées sont de deux natures, soit des prescriptions "fermées", par exemple : les constructions comporteront deux niveaux droits habitables, soit des prescriptions "ouvertes", par exemple : les constructions devront mettre en œuvre une expression architecturale contemporaine.

Des adaptations ou des modifications pourront être apportées aux présentes prescriptions par l'architecte coordinateur de l'opération sous réserve d'une justification de la préservation de la conception d'ensemble.

Le présent CPAUPE contient des **recommandations** et des **prescriptions**.

Les **recommandations** sont inscrites **en vert**. Le reste relève des **prescriptions** qui elles sont **impératives**.

Afin d'offrir un paysage urbain cohérent, des **règles graphiques et écrites** ont été établies en complément du règlement du **Plan Local d'Urbanisme Intercommunal** en vigueur (Le règlement applicable à la zone 1AU est annexé au CPAUPE).

Chaque projet devra se construire en concertation avec :

- Le maître d'Ouvrage (futur acquéreur de la parcelle) et son maître d'œuvre (architecte ou constructeur) ;
- NEXITY FONCIER CONSEIL, aménageur de la ZAC ;
- L'architecte conseil de la ZAC, le cabinet Atelier Lignes.

Avis sur PC

Lors de la réservation du terrain, l'aménageur fournira avec le présent CPAUPE, une grille de pré-visa type, réalisé par l'Architecte Conseil de la ZAC, permettant de prendre en compte tous les éléments nécessaires à la réalisation du projet de construction, de respecter l'ensemble des règles et des préconisations du présent cahier de prescriptions.

L'acquéreur et son constructeur fourniront par mails, les éléments écrits et graphiques permettant d'apprécier l'avancement du projet en deux étapes :

1 – Niveau avant-projet

- Eléments à fournir à NEXITY FONCIER CONSEIL : Plan masse, façades et coupes de principe avec première approche de l'implantation altimétrique
- NEXITY Foncier Conseil assure la transmission à l'architecte-conseil de la ZAC pour avis concernant les grandes lignes du projet : implantation, volumétrie, aménagement des espaces extérieurs,

2- Niveau demande de PC

- Eléments à fournir à NEXITY FONCIER CONSEIL : Dossier de permis de construire complet
- NEXITY Foncier Conseil assure la transmission à l'architecte-conseil de la ZAC pour avis écrit qui sera joint au dossier d'instruction :
 - Validation des plans/coupes/façades, nature et caractéristiques des matériaux
 - Validation des aménagements extérieurs dont plantations, cotes altimétriques, coupe sur pente éventuelle, clôture, gestion des eaux pluviales,

Les échanges avec l'architecte conseil auront lieu sous la forme de deux rencontres de 45 min à chacune des phases décrites ci-dessus. Les demandes de rendez-vous se feront via NEXITY FONCIER CONSEIL qui transmettra les demandes à l'architecte-conseil de la ZAC.

En cas de **demande de permis de construire modificatif**, l'acquéreur informe NEXITY FONCIER CONSEIL de toute évolution du projet postérieur à l'obtention du permis de construire.

Le permis de construire modificatif devra faire l'objet d'un nouvel avis de l'architecte-conseil de la ZAC à la charge de l'acquéreur, préalablement au dépôt officiel.

Tout dossier de demande d'autorisation de PC, y compris modificatif, ne comprenant pas le visa de l'architecte-conseil de la ZAC sera considéré comme incomplet par le service instructeur.

Il est à noter l'absence de convention de participation ou d'association sur la ZAC, compte-tenu de la cession de tous les lots et de la réalisation de tous les équipements, par l'aménageur concessionnaire.

SOMMAIRE

Section I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	5
Article I.1 – Destinations et sous-destinations des constructions de la zone	5
Article I.2 – Interdictions et limitations de certains usages et affectations du sol, constructions et activités, destinations et sous-destinations.....	5
Article I.3 – Mixité fonctionnelle et sociale	5
 Section II : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères ...	6
Article II.1. Volumétrie et implantation des constructions	6
Article II.2. Qualités urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....	9
Article II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions	20
Article II.4. Stationnement	24
 Section III : Equipements et réseaux.....	25
Article III.1. Desserte des terrains par les voies publiques ou privées.....	25
Article III.2. Desserte des terrains par les réseaux publics	28
 ANNEXE 1 : Répartition des surfaces de plancher autorisées.....	30
ANNEXE 2 : Le règlement graphique	Erreur ! Signet non défini.
ANNEXE 3 : La palette végétale.....	32
ANNEXE 4 : Les essences végétales au service de la biodiversité sur le site	37
ANNEXE 5 : Règlement écrit du PLUi Zone 1 AU.....	38

Article I.1 – Destinations et sous-destinations des constructions de la zone

Se référer au règlement du PLUi.

Article I.2 – Interdictions et limitations de certains usages et affectations du sol, constructions et activités, destinations et sous-destinations

I.2.1 Dans les « **zones d'inconstructibilité totale** » portées au règlement graphique, aucune construction n'est autorisée (y compris cabanons de jardins, annexes, piscines, constructions sans fondations)

I.2.2 Dans les « **zones de constructibilité limitée** » portées au règlement graphique, seuls les cabanons de jardins et serres sont autorisés.

I.2.3 Dans les « **zones de constructibilité limitée à 3,5m à la gouttière ou à l'acrotère** » portées au règlement graphique, seules les constructions d'une hauteur inférieure à 3,50m à l'égout ou à l'acrotère sont autorisées sur la bande d'une largeur de 3,50m.

I.2.4 Les abris/cabanes de jardin sont autorisés à condition :

- d'être implantés dans la zone de constructibilité limitée indiquée au règlement graphique (sauf pour les lots 15, 23, 35 à 38, 45 à 48, ML1 et ML2 où leur implantation devra être le moins visible possible depuis l'espace public).
- d'être le moins visible possible depuis l'espace public,
- d'être d'une superficie maximale de 15m².
- le nombre d'abris de jardin est limité à 1 par logement

Les annexes dédiées aux locaux d'ordures ménagères et aux stationnements des vélos pourront dans le cas de la réalisation de logements collectifs ou intermédiaires être d'une superficie supérieure à 15m².

I.2.5 Les garages en sous-sols sont interdits sur les parcelles accueillant de l'habitat individuel. (Les caves ne sont pas interdites). La cave dispose d'une situation en sous-sol ou partiellement enterrée et d'une absence d'ouverture sur l'extérieur, à l'exception du strict besoin éventuel de ventilation naturelle, à démontrer au PC, le cas échéant.

Article I.3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Se référer au règlement du PLUi.

Article II.1. Volumétrie et implantation des constructions

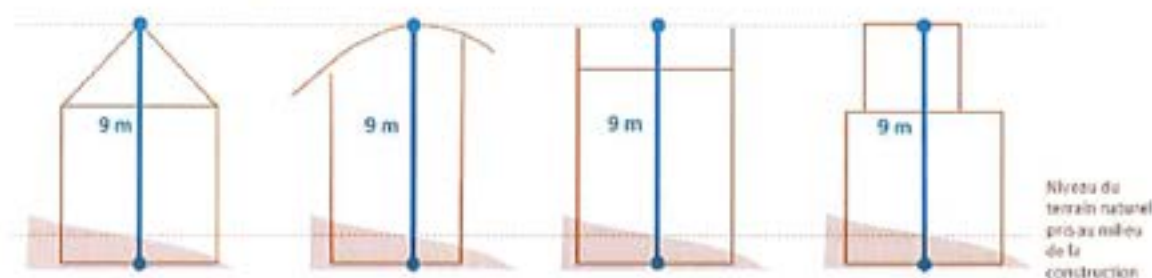
Article II.1.1 Volumétrie

Rappel de la règle du PLUi : Le règlement de la zone précise que la hauteur maximale au faitage est d'un niveau sur rez-de-chaussée plus un comble (R+1+combe), soit 9m par rapport au terrain naturel avant travaux.

Il est également, précisé que la hauteur maximale sera mesurée au milieu du terrain naturel pris au milieu de la construction par rapport au sol naturel avant travaux.

La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation ne doit pas dépasser R+1+combe (ou R+1+attique), soit 9 mètres.

Représentation graphique illustrative



Extrait PLUi (page 76)

II.1.1.1 Pour les lots 1 à 13 les constructions comprendront obligatoirement un rez de chaussée plus un comble pour le volume principal. Les toits terrasses seront autorisés pour les volumes secondaires uniquement. Les volumes secondaires n'excéderont pas la hauteur du volume principal.

II.1.1.2 Pour les lots 16 à 22 (frange Est), compte tenu de la configuration des lots et des dénivelés, il est autorisé les pleins pieds en toiture terrasse.

II.1.1.3 Pour l'ensemble des lots concernés, les sens de faitage des volumes principaux indiqués au schéma graphique devront être respectés.

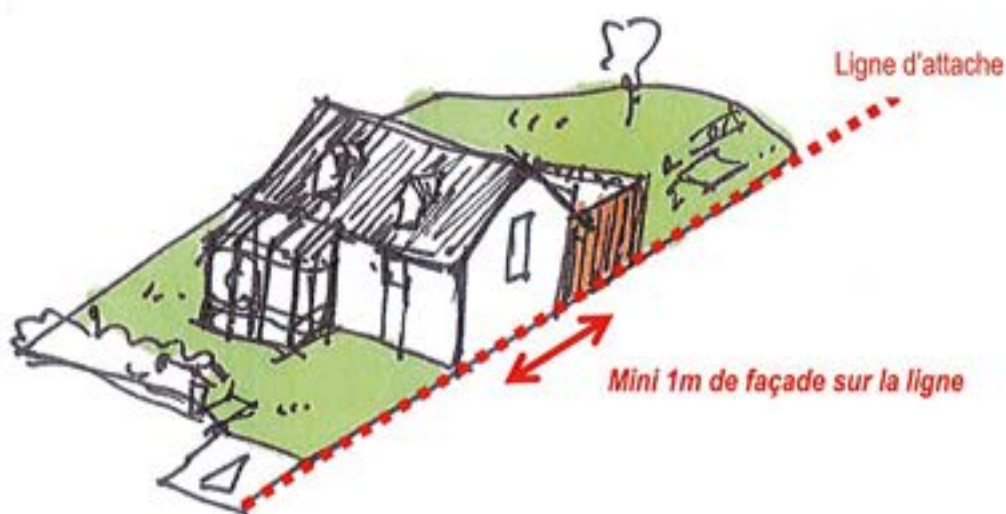
II.1.1.4 Une cote de seuil Rez-de-Chaussée minimale, indiquée sur les plans individuels de vente, devra être respectée par l'acquéreur du lot.

Article II.1.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

II.1.3.1 Définition : le terme « Façade » indiqué dans les articles « Implantation » désigne les faces de la construction.

II.1.3.2. Le long des « Lignes d'attaches » définies au règlement graphique en limite séparative, le principe d'implantation recherché est une implantation des constructions permettant une exposition optimum au soleil de la parcelle. Ainsi, les constructions doivent être implantées avec un minimum de 1 m de façade ou de pignon le long de la ligne figurant au plan.

II.1.3.3. Les débords de toiture en limite séparative sont interdits.



Article II.2. Qualités urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

II.2.1 Principes généraux ou esthétique générale

II.2.2 Prescriptions architecturales

En complément du règlement de PLUi, les constructions devront respecter les dispositions suivantes :

II.2.2.1 Pour les lots individuels, un jeu de volumes est imposé - (retrait / redent / saillie)



Exemples de jeu de volumétrie :



II.2.2.2. Pour l'ensemble des parcelles, il sera recherché une architecture de qualité. Les bâtis d'architecture néo-régionaliste (faux colombages, maisons provençales...) sont interdits. Une harmonie dans les dimensionnements et dans le positionnement des percements est obligatoire. Un jeu sur la volumétrie générale de la construction principale est obligatoire.

II.2.3 Toitures

II.2.3.1 Les couvertures devront être d'aspect plat et de teinte ardoise.

II.2.3.2 Les couvertures en zinc sont autorisées.

II.2.3.3 Les couvertures en bac acier sont autorisées à condition de ne pas être visibles depuis l'espace public.

II.2.3.4 Pour les constructions dans les Macros lots (ML1 et ML2) sont autorisées les toitures terrasses, les toitures courbes en zinc, en acier ou en aluminium et les toitures végétalisées. Dans le cas d'utilisation de tôles type bac acier ou aluminium, la pose sera exécutée uniquement à joint debout. Le bac acier ou aluminium nervuré ou ondulé est interdit.



Bac acier à joint debout autorisé



Bac acier ondulé interdit

II.2.3.5 Pour les lots 16 à 22, les toitures terrasse en plain-pied sont autorisées.

II.2.3.6 Pour le reste des constructions, la toiture à 2 versants est obligatoire pour le volume principal, et:

- les toitures respecteront « **le sens obligatoire de faîtage principal** » défini au schéma graphique.
- la couverture sera réalisée de teinte ardoise uniquement.
- la pente de toiture de la construction principale sera de 30° à 50° par rapport à l'horizontale et les débords de toiture seront obligatoirement au moins égaux à 20 cm en tous points. Les débords de toits sont interdits le long des lignes d'attaches portées au schéma graphique et en cas d'implantation des constructions en limite séparative.

II.2.3.7. L'installation de panneaux solaires ou de panneaux photovoltaïques est autorisée à condition qu'ils soient intégrés aux rampants des toitures dans le cas de toiture à versants. Ils pourront être également installés dans les pans des annexes, abris de jardin, etc... à condition de ne pas porter atteinte à l'esthétique générale bâtie.



II.2.4 Matériaux de façade

II.2.4.1 Les teintes des façades devront obligatoirement être choisies et réalisées selon le nuancier ci-dessous.

Afin d'harmoniser les couleurs des enduits de façade, l'architecte conseil pourra préconiser l'utilisation d'un autre RAL.

Dans le cas d'enduits de différentes couleurs, les teintes sont limitées à 2 par construction.

Un second enduit est autorisé lorsqu'il y a un décroché de volume et il s'appliquera sur un seul des deux volumes.

A noter que le nuancier ci-dessous ne correspond pas fidèlement à la réalité, le code RAL étant une teinte de référence. Il faut donc raisonner en « équivalence » de teinte avec les RAL indiqués au présent CPAUPE.

 RAL 1015	 RAL 1014	 RAL 1001	 RAL 1035	 RAL 7002
 RAL 1013	 RAL 7032	 RAL 7044	 RAL 7030	 RAL 7013

II.2.4.2 Les matériaux de façade en bois ou composites sont autorisés à condition d'être peints ou teintés selon le RAL du nuancier ci-dessus. Les revêtements de façade en PVC et en bac acier sont interdits.

Pour les constructions dans les Macros lots (ML1 et ML2) est autorisé ponctuellement le zinc bac acier à joints debout s'il rentre dans une composition architecturale globale en harmonie avec la couverture.

II.2.4.3 Les entrées des constructions des lots individuels devront être singularisées par la mise en place d'une végétation grimpante sur pergolas ou sur façade (obligatoire). Des dispositifs tels que débords de toits, marquise, changement de revêtements pourront venir renforcer la singularité de l'entrée.



II.2.5 Ouvertures

II.2.5.1 Les fenêtres et portes seront alignées à l'imposte ou à l'allège. Ce principe devra s'appliquer pour chaque niveau de la construction.

II.2.5.2 Pour l'ensemble des constructions exceptés les lots 39 à 44 et les macros lots 1 et 2 :

- Les fermetures seront réalisées au moyen de volets battants, persiennes ou coulissants. Des volets roulants sont autorisés à condition que le coffre soit non visible de l'extérieur.
- Les matériaux devront être conformes au PLUI.

II.2.5.3 Dans le cas d'implantation des constructions en pignon sur rue, au moins une ouverture sur le pignon devra être réalisée afin d'éviter les pignons aveugles.

II.2.5.4 Pour les lots 39 à 44

- les Volets persiennes sont obligatoires.
- les Volets persiennes seront colorées et à ouvrant ou à coulissant.
- Les volets persiennes seront d'un RAL unique sur la construction, qui devra être choisi dans le nuancier de polychromie des volets persiennes (cf ci-après).
- Sur la façade côté rue : 1 lucarne devra être réalisée



POLYCHROMIE pour les volets persiennes :

RAL 6027	RAL 2012	RAL 8012	RAL 7013	RAL 5023	RAL 3017
RAL 5022	RAL 5021	RAL 4001	RAL 4004	RAL 4001	RAL 2001

II.2.5.5 Pour les macrolots ML1 et ML2 :

- Les façades sur placette publique devront disposer d'ouvertures qui participeront à l'animation architecturale (pignon aveugle proscrit)
- Des lucarnes ou châssis vitrés seront réalisés dans le respect des pentes de toitures.

II.2.5.6 Pour les lots 1 à 13 :

- Sur la façade sud (côté vallon de l'Ecanet) : 1 balcon ou 1 garde-corps en cas de lucarne porte fenêtre ou 1 lucarne devront obligatoirement être réalisés. Le cas échéant, le barreaudage du garde-corps sera vertical. Cette règle ne s'applique pas en cas de combles non aménagés.
- En cas de combles aménageables, une lucarne devra être prévue.
- En cas d'aménagement d'un comble, une lucarne à minima devra être prévue, et seulement pour la création d'une deuxième ouverture, un velux pourra être construit.



II.2.5.7 Pour les lots 14, 15, 28 et 29 :

- Sur la façade sud : 1 lucarne devra être réalisée.

II.2.5.8 Les lucarnes rampantes sont interdites.

Une lucarne : Par définition, il s'agit "d'une baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture." La lucarne est faite d'une façade verticale, de deux côtés (ou joues), et d'une couverture (à 1, 2 ou 3 pentes).

Les dimensions minimums de l'ouverture de la lucarne seront de L 54 x H 70 cm.



II.2.6 Clôtures

II.2.6.1 En cas d'édification d'une clôture entre l'espace public et l'espace privé, à minima une haie doit être prévue, celle-ci peut être doublée ou non d'une clôture grillagée.

En cas de clôture, il y a une obligation de choisir parmi les dispositifs suivants :

- Treillis soudé couleur gris anthracite ou galvanisé
- Ou en lisse bois et poteaux bois : Dans ce cas l'implantation d'un grillage en acier galvanisé simple torsion est autorisée pour doubler le dispositif, à l'arrière côté jardin.
- Ou en grillage en acier galvanisé simple torsion. La couleur verte des grillages est interdite.

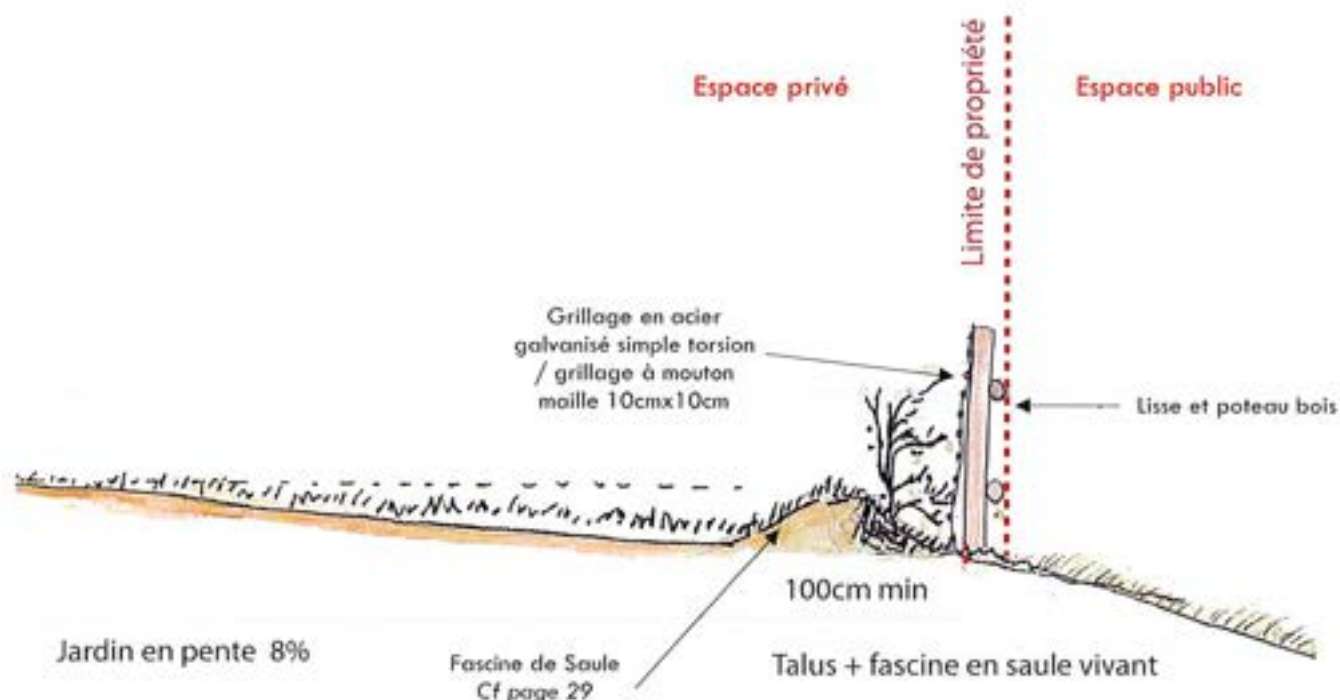
II.2.6.2 Espace d'intimité : Pour les logements implantés en limite séparative, la mise en place de claustra d'une hauteur maximale de 2m, par rapport au terrain naturel avant travaux, est autorisée sur ladite limite dans une profondeur maximale de 5m et d'un seul tenant à compter du volume d'habitation. Elles devront être en bois de teinte naturelle claire. Les soubassements sont proscrits.



II.2.6.3 Les poteaux béton sont interdits.

II.2.6.4 L'implantation de la clôture est obligatoirement à 1m en retrait de la limite privée / publique.

II.2.6.5 Pour les lots 1 à 13 et 45 à 48, la clôture en limite sud (fond de parcelle) devra être implantée si mise en place, en limite de propriété. Elle devra obligatoirement être en lisse et poteau bois. Un grillage en acier galvanisé simple torsion ou un grillage à mouton maille 10cmx10cm sont autorisés pour doubler le dispositif.



II.2.6.6 En limite avec la coulée verte, pour les lots 10, 11, 28, 29, 41, 42, ML1 et ML2, la clôture devra obligatoirement, si mise en place, être en lisse et poteau bois. Un grillage en acier galvanisé simple torsion ou un grillage à mouton maille 10x10cm sont autorisés pour doubler le dispositif, à l'arrière côté jardin. La clôture devra être implantée à 1 m en retrait de la limite privé/public.

II.2.6.7 Les clôtures ne pourront excéder une hauteur de :

- 1,20m le long de l'espace public ;
- 1,40m le long des limites séparatives (entre chaque lot).

Les murets de clôture sont interdits. Seuls les murs de soutènement sont autorisés dans les limites des besoins techniques à justifier dans le dossier de permis de construire (terrain en pente ...). Le cas échéant, les murets de soutènement en matériau béton seront enduits ou teintés dans la masse et de la même teinte que la maison ou d'une couleur plus foncée. Les soutènements bois sont autorisés, en lieu et place des soutènements en béton.

Dispositifs de clôtures autorisés



Grillage simple torsion en acier galvanisé

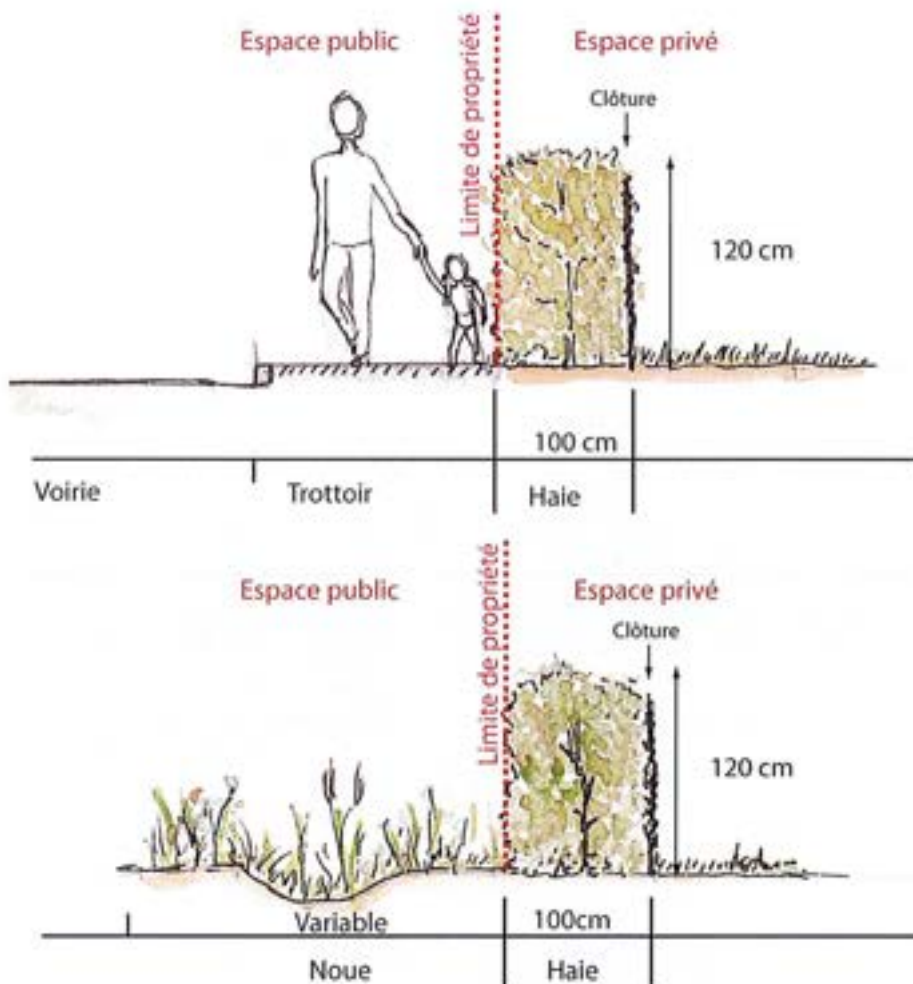


Lisses bois sur poteau bois



Treillis soudé couleur gris anthracite

Schéma réglementaire d'implantation des
clôtures en limite de l'espace public



- Les kits de clôtures occultants sont strictement interdits (panneaux rigides, palissades bois, bâches, canisses, haies artificielles...) à l'exception de claustra d'une hauteur maximale de 2m, en bois de teinte naturelle, pour les espaces d'intimité (voir paragraphe II.2.6.2).



II.2.6.8 Pour les parcelles 45 à 48, les haies et clôtures ne sont pas autorisées lorsque la construction s'implante en limite de l'espace public. Dans ce cas, les haies et clôtures sont autorisées dans le prolongement de la construction.



II.2.7 Abris de jardins ou bâtiment annexe hors garage

- Dans le cas de construction d'une annexe de type abri de jardin, l'ensemble des éléments de façades des constructions doivent obligatoirement être traitées en bois et être aux lignes épurées (y compris menuiseries et éléments saillants éventuels).
- Dans le cas de construction d'une annexe de type abri de jardin, leur implantation devra obligatoirement se situer dans les « **zones de constructibilité limitée** » portées au règlement graphique sauf pour les lots 15, 23, 35 à 38, 45 à 48.

Les abris de jardin sont autorisés à condition :

- d'être le moins visible possible depuis l'espace public, (voir principes d'implantation dans le chapitre I.2)
- d'être constitués de bardage bois de teinte naturelle bois,
- d'être d'une superficie maximale de 15m²
- le nombre d'abris de jardin est limité à 1 par logement.

Exemples exclusifs de types de constructions autorisées pour la création d'une annexe de type abri de jardin. Ces modèles sont standardisés et commercialisés :



II.2.8 Les serres

Les serres sont autorisées à condition :

- D'être limité à une hauteur de 1,20m dans le cas d'une serre tunnel bâchée ;
- D'être limité à une hauteur de 2,50m dans le cas d'une serre traditionnelle en verre ;
- D'être sur une superficie maximale de 8m² ;



II.2.9 Les portails et portillons

II.2.9.1- Les portails et les portillons seront :

- en acier, en alu ou en bois
- dans l'axe de la clôture,
- coulissants ou à 2 vantaux maximum ;
- d'une hauteur maximale de 1,30m.
- Leur composition devra souligner soit la verticalité, soit l'horizontalité. Les cadres seront forcément rectilignes.
- Le choix du ou des portails ou portillons devra être homogène sur un même lot.
-

II.2.9.2 Particularité : pour les parcelles 28, 29, 41, 42, 10, 11, ML1, ML2 situées en limite de la coulée verte, la réalisation d'un portillon est autorisée, dans la limite d'une largeur de 1m. Dans ce cas, ils devront obligatoirement être en bois de teinte naturelle. La serrurerie doit être métallique.

Article II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Article II.3.1 Obligations en matière de coefficient de perméabilité

II.3.1.1 Les parcelles devront justifier d'un minimum de 30% de surfaces en pleine terre.

Article II.3.2 Traitement paysager

II.3.2.1. Les haies seront obligatoires en limite de l'espace public sauf pour les lots 45 à 48. Les pieds de haies devront être plantés en recul de 0.5 m de la limite public/privé. Un espacement de 80 cm est à prévoir entre chaque plants afin de garantir une densité importante des haies.

II.3.2.2. Les haies figurant au document graphique respecteront les typologies suivantes :

- Haie vive (palette végétale en annexe), d'une hauteur maximale de 1,80m
- Haie Fleurie (palette végétale en annexe), d'une hauteur maximale de 1,50m
- Haie fruitière (palette végétale en annexe), d'une hauteur maximale de 1,60m

Définition : une haie vive est une haie composée de plusieurs espèces de végétaux dont la croissance n'est pas contrainte par une taille régulière.



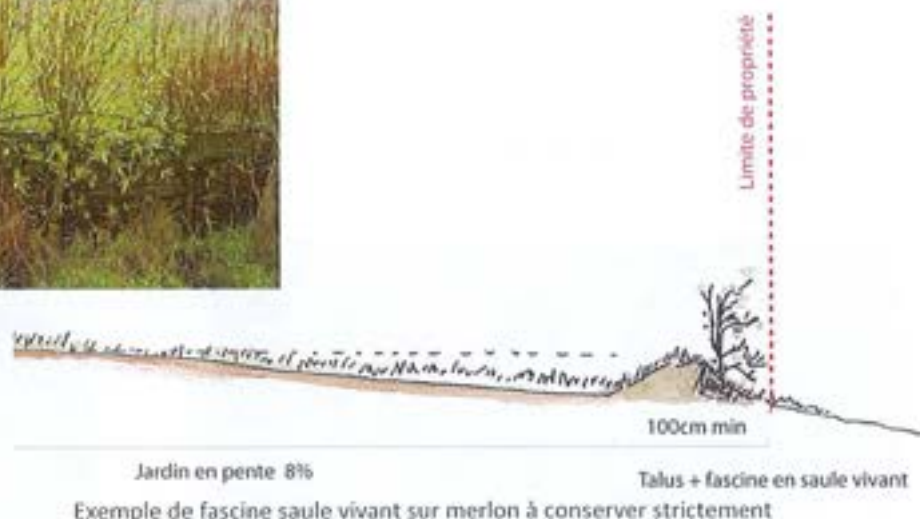
Exemple de haie vive

II.3.2.3 La haie privative doit obligatoirement être entretenue, conservée et si besoin remplacée, à la charge de l'acquéreur. La haie devra être taillée pour :

- La maintenir à la hauteur indiquée au paragraphe ci-dessus II.3.2.2
- Pour la contraindre à ne pas dépasser sur l'espace public sauf pour les haies vives portées au schéma graphique dont la taille n'est pas obligatoire.

II.3.2.4. Pour les parcelles 1 à 13 et 45 à 48, concernées par un merlon planté de Saules en fascine, le maintien du merlon et des plantations est obligatoire. Il est interdit de bâcher, de remblayer, d'arraser ou de modifier les merlons.

II.3.2.5. Les acquéreurs devront choisir à minima trois types d'essences végétales présentes dans la palette végétale jointe en annexe pour constituer leurs haies. Dans le cas de la haie vive, les acquéreurs devront choisir soit le cotonéaster, soit le charme commun mais ne pourront pas choisir les deux.



Une fascine est un modelé de terrain permettant la gestion hydraulique sur le terrain et présentant un intérêt paysagé.

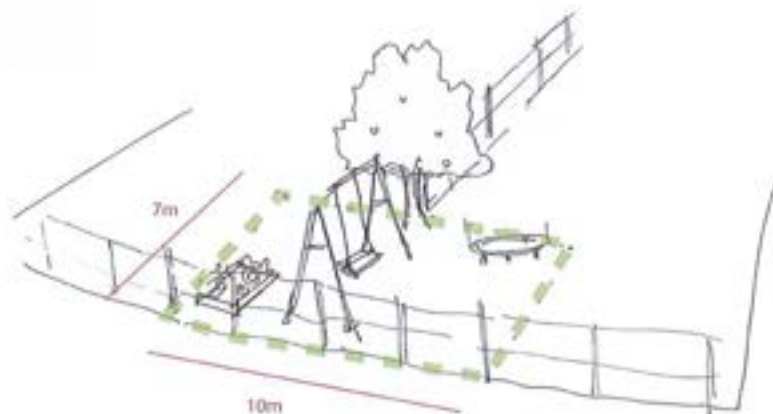
II.3.2.6. Chaque parcelle devra comprendre un minimum d'un arbre fruitier de demi-tige ou haute tige.

II.3.2.7. Des espaces dédiés aux jardins « potagers communs sur deux parcelles », pourront s'inspirer des principes suivants :

Exemple 1



— Limite de propriété
 Zone partagée 7m/5m
 Clôture intérieure



Exemple 2



— Limite de propriété
 Zone partagée 10m/7m
 Clôture intérieure



Schémas de recommandation

- *Absence de clôture à l'intérieur de l'espace partagé matérialisant la limite parcellaire*
- *Pose d'une clôture en ganivelle et d'un portillon en bois avec ganivelle sur les pourtours extérieurs de l'espace partagé*



Exemple de portillon et clôture ganivelle



Article II.3.3 Projets d'ensemble

Il n'est pas fixé de règles complémentaires à celle du règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Article II.3.4 Locaux et équipements techniques

Il n'est pas fixé de règles complémentaires à celle du règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Article II.3.5 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

II.3.5.1 Le recours aux énergies renouvelables sera favorisé pour l'alimentation en eau chaude sanitaires et chauffage

II.3.5.2 La mise en place de climatiseurs d'origine non renouvelable est interdite. Les climatiseurs ou tout élément du système de climatisation ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Article II.4. Stationnement

Article II.4.1 Le stationnement des véhicules (autres que vélos)

II.4.1. Pour les lots 45 à 47, au moins 50% des places exigibles seront couvertes et intégrées dans un dispositif de qualité de type carport.



Exemple de car-ports en bois

Article II.4.2 Le stationnement des vélos

Il n'est pas fixé de règles complémentaires à celle du règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

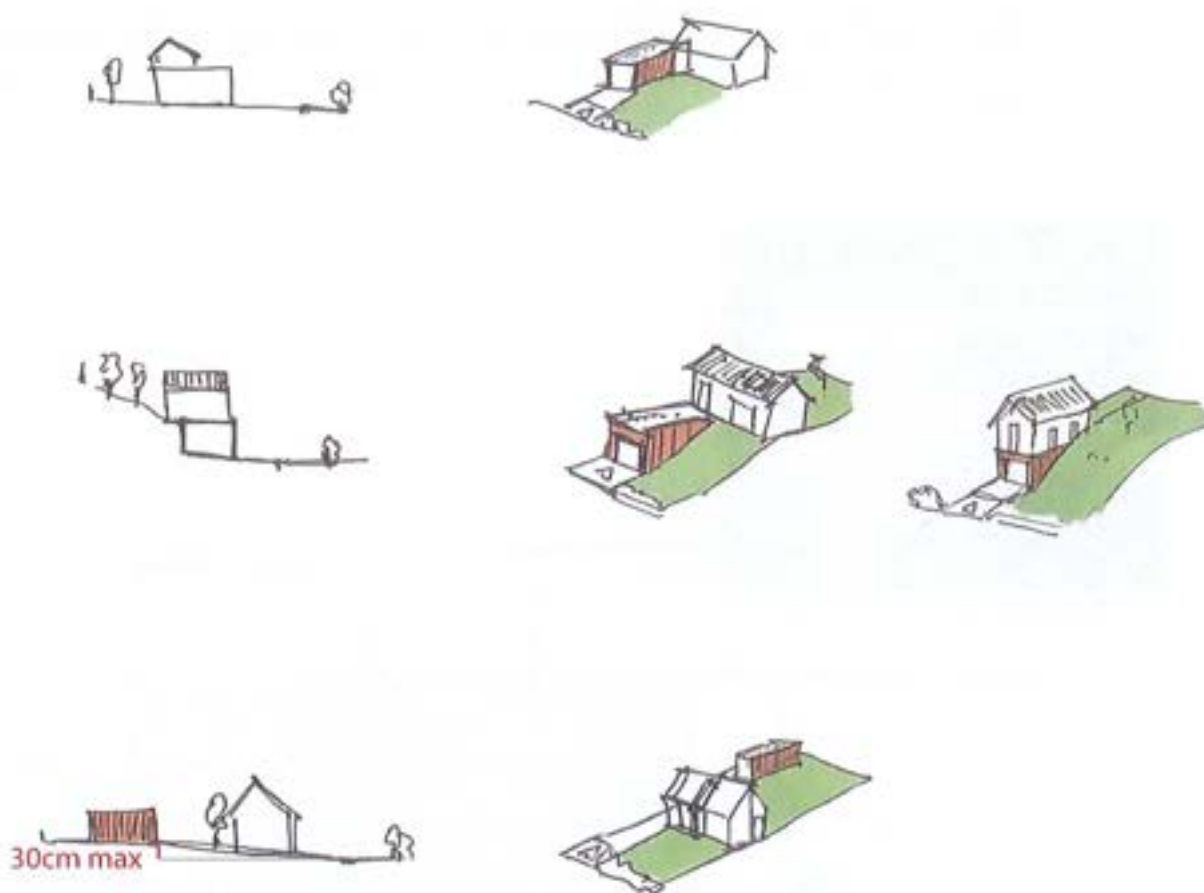
SECTION III : EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article III.1. Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Excepté pour les parcelles 45 à 47, où aucun accès privatif pour véhicule n'est autorisé, et ML1 et ML2, un seul accès véhicule est autorisé et dans le respect des localisations indiquées au règlement graphique.

III 1.1 Les accès aux parcelles et entrées charretières :

III.1.1.1 Les entrées de garage devront se faire à la côte topographique portée sur chaque plan individuel de vente



Exemple d'inscription des constructions dans la pente naturelle

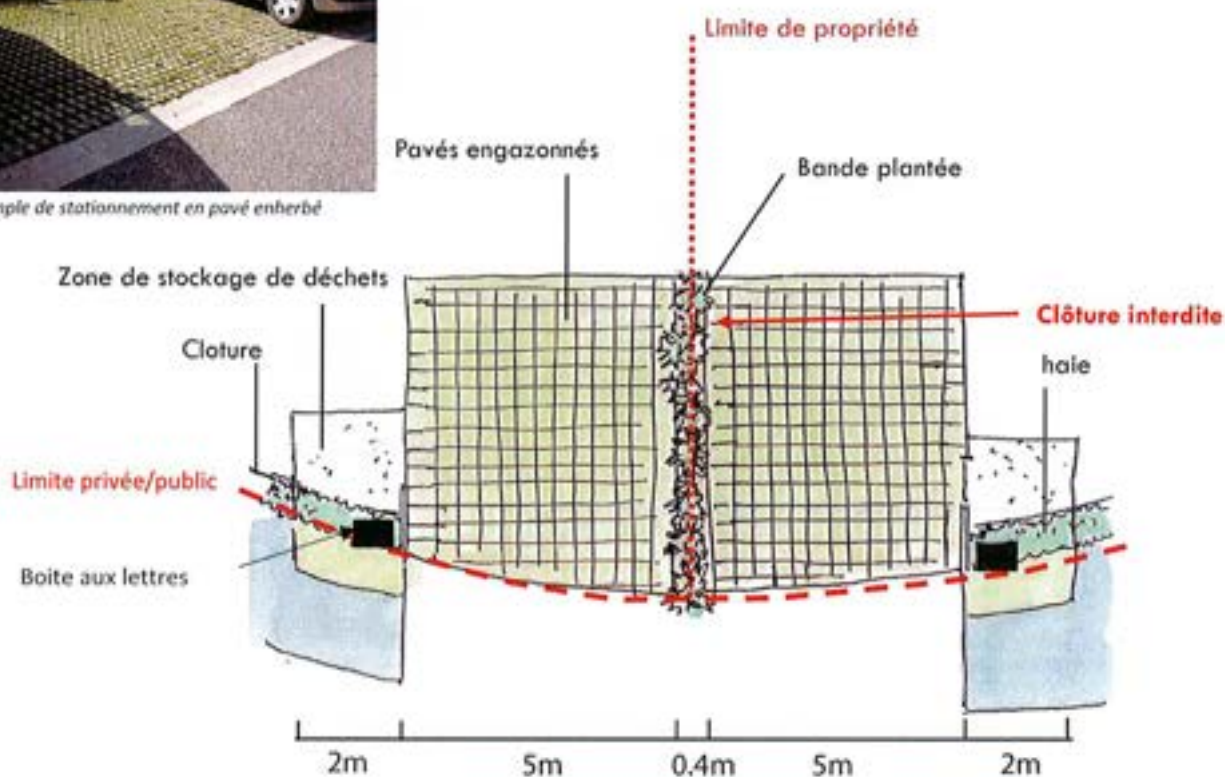
III.1.1.2 Pour les lots 45 à 48 : l'accès des véhicules aux parcelles n'est pas autorisé sauf en cas exceptionnel (déménagement).

III.1.1.3 Pour les autres lots, pour les parcelles concernées par la prescription « entrée charretière » ; il est impératif de respecter les dispositions suivantes :

- La localisation de l'entrée charretière, portée au règlement graphique est impérative ;
- L'accès des véhicules aux parcelles se fera uniquement au niveau de l'entrée charretière
- Cette zone sera obligatoirement libre de toute clôture ou portail sur rue
- Elle doit être réalisée en matériaux perméables : pavé enherbé ou bande de roulement et de dimensions de 5 à 6m de profondeur et de 5m de largeur ;
- Les enrobés sombres sont proscrits
- Lorsque deux entrées charretière portées au règlement graphique sont mutualisées (côte à côte), il est interdit d'implanter une clôture entre les deux entrées charretières
- Tout type de constructions sur cette zone est interdit.
- *Recommandation : une bande plantée de vivaces d'une largeur de 0.30m est préconisée sur l'un des côtés perpendiculaires à la voie de desserte. Lorsque 2 entrées charretières sont accolées, il est préconisé que les bandes soient mitoyennes (soit une largeur cumulée de 0.40m)*



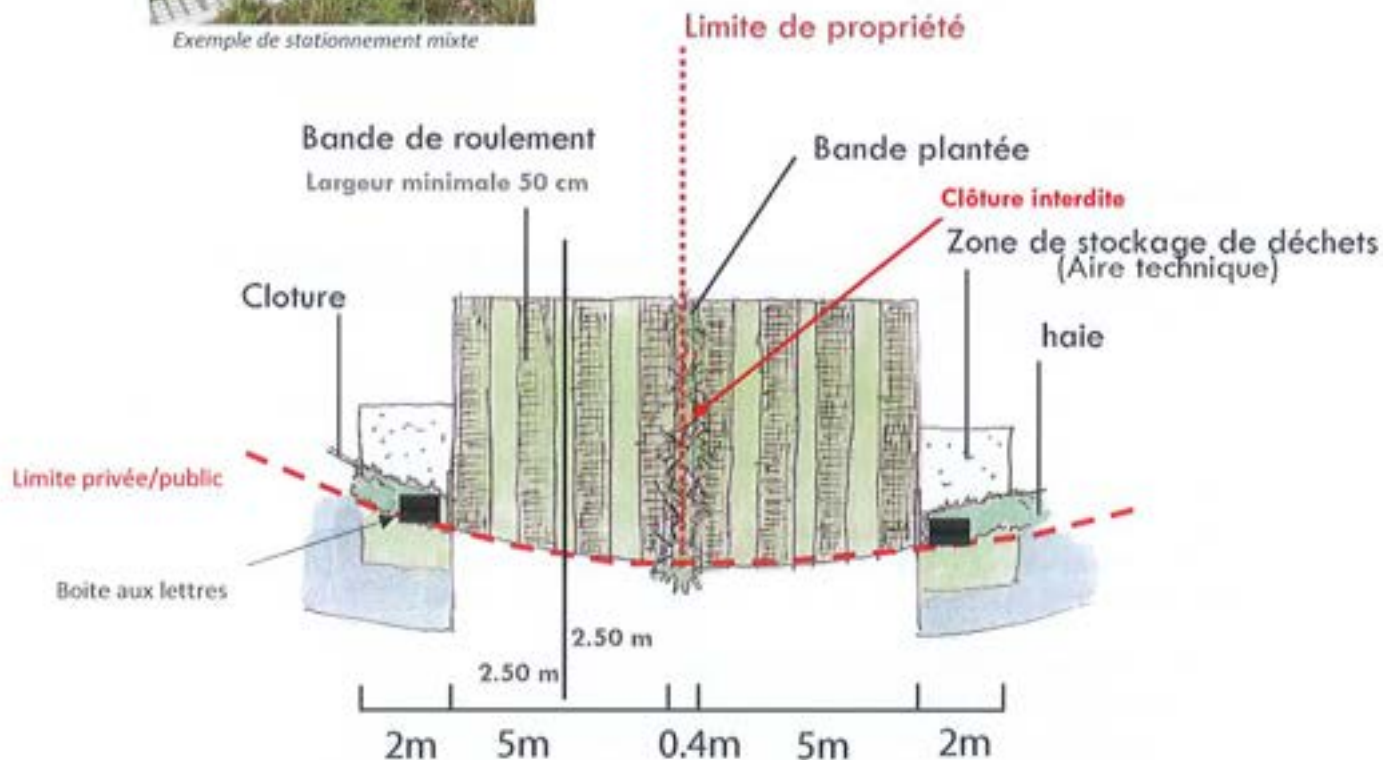
Exemple de stationnement en pavé enherbé



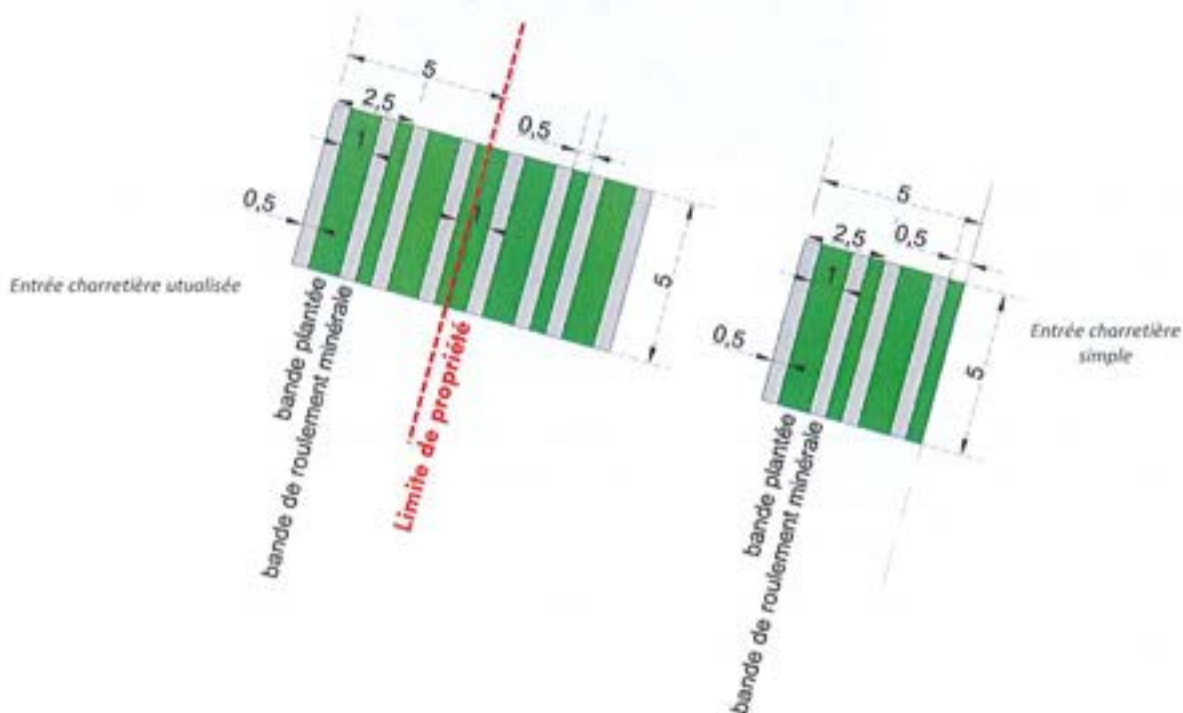
Exemple du dispositif d'entrée charretière mutualisée en pavé enherbé



Exemple de stationnement mixte



Exemple du dispositif d'entrée charretière largeur 5.00 mutualisée en bande de roulement



Article III.2. Desserte des terrains par les réseaux publics

Article III.2.1 Alimentation en eau potable

Il n'est pas fixé de règles complémentaires à celle du règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Article III.2.2 Protection contre l'incendie

Il n'est pas fixé de règles complémentaires à celle du règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Article III.2.3 Assainissement

Eaux pluviales

Chaque construction devra être équipée d'un récupérateur d'eau pluviale d'au moins 1 m³ pour l'arrosage mais il ne devra pas être visible ni perceptible depuis l'espace public. Ce dispositif sera utile à l'arrosage des espaces végétalisés.

Recommandation : les eaux pluviales pourront être réutilisées pour un usage sanitaire (WC)

Si votre installation est raccordée au réseau d'assainissement collectif (rejet des eaux usées dans les égouts), il est obligatoire de faire une déclaration d'usage. C'est le cas si vous utilisez l'eau de pluie récupérée à l'intérieur de votre domicile.

Cette déclaration doit être effectuée en mairie, sur papier libre, auprès du service en charge de l'assainissement.

Votre déclaration doit comporter les informations suivantes :

- Identification du bâtiment concerné
- Evaluation des volumes d'eau utilisés à l'intérieur de votre domicile



Article III.2.4 Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

Coffrets techniques - espaces de services pour déchets

III.2.4.1 Pour les parcelles concernées par la prescription « **Entrée charretière** », l'implantation d'une aire de service alignée sur l'espace public et accolée à l'entrée charretière est obligatoire.

III.2.4.2 Pour les parcelles non concernées par la prescription « Entrée charretière », l'implantation d'une aire de service alignée sur l'espace public est obligatoire.

Les coffrets de raccordement aux réseaux publics seront intégrés dans une haie correspondant à la typologie figurant au schéma graphique et toujours accessible depuis le domaine public.

III.2.4.3 Concernant l'éclairage extérieur, il conviendra de recourir à un éclairage énergétiquement sobre, orienté vers le sol et limité la nuit.

Article III.2.5 Collecte des déchets ménagers et assimilés

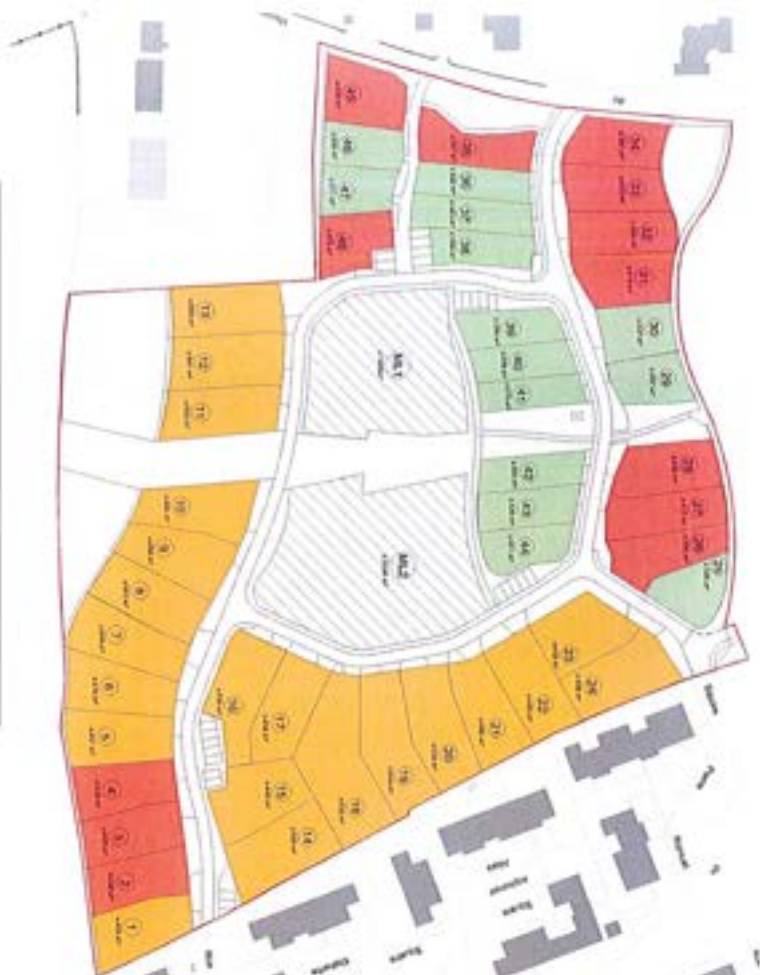
III.2.5.1 La collecte des déchets recyclables et ménagers sera assurée sur l'ensemble du quartier :

- Pour l'habitat individuel, les bacs de stockage de déchets sont situés sur l'aire technique ou dans les garages, et sortis sur l'espace public le jour de ramassage uniquement.

III.2.5.2 Un bac de compost individuel est obligatoire sur chaque parcelle. Il sera obligatoirement en bois.



ANNEXE 1 : Répartition des surfaces de plancher autorisées



SURFACE DU LOT	SURFACE DE PLANCHER MAXIMUM AUTORISEE
< 350 m ²	150m ²
350 à 450 m ²	170 m ²
> 450 m ²	200 m ²
Macro lot 1	2000 m ²
Macro lot 2	2000 m ²

Numéro lot individuel	surface (m ²)	Surface de plancher maximum autorisée (m ²)
1	455	200
2	420	170
3	425	170
4	438	170
5	491	200
6	476	200
7	509	200
8	503	200
9	498	200
10	486	200
11	502	200
12	541	200
13	509	200
14	569	200
15	488	200
16	506	200
17	454	200
18	832	200
19	604	200
20	534	200
21	466	200
22	483	200
23	455	200
24	498	200

Numéro lot individuel	surface (m ²)	Surface de plancher maximum autorisée (m ²)
25	326	150
26	408	170
27	417	170
28	436	170
29	307	150
30	337	150
31	419	170
32	393	170
33	403	170
34	387	170
35	397	170
36	320	150
37	343	150
38	304	150
39	308	150
40	299	150
41	270	150
42	303	150
43	326	150
44	301	150
45	489	170
46	302	150
47	311	150
48	353	170

Détails par parcelles

This detailed site plan for the 'Kiln' development shows a complex arrangement of 48 numbered plots. The plots are color-coded: yellow (plots 1-10, 11-13, 14-16, 17-19, 20-22, 23-25, 26-28, 29-31, 32-34, 35-37, 38-40, 41-43, 44-46, 47-49), pink (plots 1-10, 11-13, 14-16, 17-19, 20-22, 23-25, 26-28, 29-31, 32-34, 35-37, 38-40, 41-43, 44-46, 47-49), and green (plots 1-10, 11-13, 14-16, 17-19, 20-22, 23-25, 26-28, 29-31, 32-34, 35-37, 38-40, 41-43, 44-46, 47-49). The plan includes parking spaces, building footprints, and a central area labeled 'Kiln'. The site is bounded by 'Kiln' to the north, 'Kiln' to the east, 'Kiln' to the south, and 'Kiln' to the west. The plan also shows a 'Kiln' area and a 'Kiln' area.

— **Public Trustee**

21_DA-014-211407523-20250225-DEL IB202501

ANNEXE 3 : La palette végétale

Haie vive



Abelia grandiflora



Corylus avellana (Noisetier)



Cofoneaster



Carpinus betulus (Charme commun)



Rosa canina (Rosier des chiens)



Osmanthus x burkwoodii (Osmanthe de Burkwood)



Viburnum bodnantense



Ribes odoratum (Groseillier doré)



Amelanchier alnifolia (Amélanchier à feuilles d'aulne)

Haie fleurie



Rosa canina (Rosier des chiens)



Deutzia



Ribes odoratum (Groseillier doré)



Ribes sanguineum (Faux-cassis)



Hydrangea (Hortensia)



Spiraea japonica (Spirée du Japon)



Callicarpa (Arbuste aux bonbons)



Chaenomeles (Cognassier à fleurs)



Forsythia (Mimosa)



Mahonia



Philadelphus (Seringat)



Viburnum opulus (Boule de neige)

Haie fleurie



Weigelia



Abeliophyllum distichum (*Forsythia*
blanc de Corée)

Haie fruitière



Rubus idaeus (Framboisier)



Ribes nigrum (Cassis)



Ribes rubrum (Groseillier à grappes)



Rubus fruticosus (Mûres sans épines)



Vaccinium australe (Myrtilier)



Salvia officinalis (Sauge officinale)



Myrtus communis (Myrte)



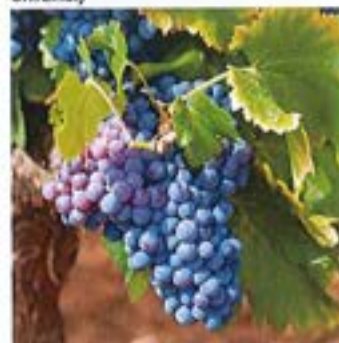
Rosmarinus officinalis (Romarin officinal)



Laurus nobilis (Laurier-sauce)



Malus domestica (Pommier)



Vitis (Vignes)



Prunus cerasus (Cerisier)

Haie frutière



Prunus domestica (Prunier)



Sambucus nigra (Sureau)



Pyrus communis (Poirier)



Ribes divaricatum (Groseller)

[illegible][illegible][illegible]

ANNEXE 5 : Règlement écrit du PLUi Zone 1 AU

REÇU EN PREFECTURE

le 26/02/2025

Application agréée E-legalite.com

CHAPITRE 1 : ZONE 1AU

Caractère de la zone 1AU

La zone 1AU est une zone non équipée ou insuffisamment équipée où est prévue à court terme l'extension de l'urbanisation sous la forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation d'équipements publics et privés correspondants.

Toute ouverture à l'urbanisation est liée à la sécurisation de l'adduction en eau potable et à l'existence dûment démontrée des capacités d'alimentation en eau potable des projets.

Les constructions et opérations admises devront être conformes aux dispositions du règlement et respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies, cohérentes avec le PADD.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elle devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

Exceptionnellement, les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général peuvent déroger aux règles des articles II.1.1, II.1.2 et II.1.3 dans chaque zone et secteur si un impératif de fonctionnement le justifie. Ces constructions devront néanmoins veiller à respecter une bonne insertion dans le paysage, leur environnement urbain.

Section I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1AU I.1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS DE LA ZONE

Les destinations et sous-destinations sont définies en application du Code de l'urbanisme complétée par l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu. Tout projet de construction d'aménagement ou d'installation se réfère à l'une de ces destinations¹⁹.

Ces destinations sont communes à l'ensemble des zones.

Principes applicables à la définition de la destination :

Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble. Ainsi, à titre d'exemple, les locaux annexes de type bureaux, locaux de gardiennage ou d'entreposage nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone, sont rattachés à leur destination principale à titre de locaux accessoires. Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations, au prorata de la surface de plancher affectée à chacune d'entre elles.²⁰

Interdite : **X**

Autorisée : **✓**

Sous-conditions : ***** renvoie aux conditions définies ci-après à l'article 1AU I.2 et 1AU I.3.

¹⁹ Cf. annexes

²⁰ Cf. fiche technique n° 6 réforme des destinations de construction ministère du logement et de l'habitat durable http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/reforme_des_destinations_de_construction.pdf

Destinations des constructions	Sous-destinations	Zone 1AU
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Habitation	Logement	✓
	Hébergement	X
	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	X
Commerce et activités de service	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hébergement hôtelier et touristique	X
	Cinéma	X

Destinations des constructions	Sous-destinations	Zone 1AU
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X
	Etablissements d'enseignement	X
	Etablissements de santé et d'action sociale	X
	Salles d'art et de spectacles	X
	Equipements sportifs	X
	Autres équipements recevant du public	X
	Industrie	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Entrepôt	X
	Bureau	X
	Centre de congrès et d'exposition	X

1AU I.2 – INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

1AU I.2.1 Interdictions

- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier d'habitations environnant,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Toute activité relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain,
- Le stationnement extérieur, isolé ou collectif, des caravanes ou camping-cars pour une durée supérieure à 3 mois,
- Les éoliennes de plus de 12 mètres,
- Les installations photovoltaïques au sol
- Les dépôts et stockages de véhicules, de ferrailles non liés à une activité,
- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sol, s'ils ne sont pas liés à des travaux d'aménagement d'espace public ou à des travaux de construction.

Les zones de nuisances sonores identifiées au titre de l'article L.571-10 du Code de l'Environnement, de part et d'autre de l'A84 jusqu'à 300 mètres des limites extérieures de la voirie (figurée particulier ) :

Sont interdites les constructions ne respectant pas les prescriptions d'isolement acoustique prévues par le décret n°95-21 du 9 janvier 1995.

Risques liés aux inondations par remontée de nappe :

- Dans les secteurs de débordement de nappe observés (trame  dans le plan des risques), toute nouvelle construction est interdite,
- Dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre (trame  dans le plan des risques), sont interdits :
 - Les sous-sols non adaptés à l'aléa,
 - L'infiltration des eaux pluviales dans le sol,
 - L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).
- Dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 1 et 2,5 mètres (trame  dans le plan des risques), sont interdits :
 - Les constructions et installations avec sous-sols,
 - L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

Dans les zones humides (figurée particulier : ) :

Dans le cas de zones humides avérées, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides sera strictement interdit, notamment les remblais et déblais à l'exception des constructions et installations, travaux ou aménagements soumis à ces conditions particulières décrits à l'article « Limitations » ci-après.

Ces interdictions peuvent être levées sur un terrain si une étude spécifique conclue qu'il ne comprend aucune zone humide et si ces conclusions sont communiquées à la DREAL Normandie.

Les secteurs de forte prédisposition à la présence de zones humides mentionnées sur les cartes de la DREAL (site internet <http://www.donnees.normandie.developpement-durable.gouv.fr/>) devront quant à eux faire l'objet d'une étude permettant de confirmer ou d'infirmer cette présence en cas de projet.

1AU I.2.2 Limitations

1- Cas général

- Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable.

2- Autorisations sous conditions en zone 1AU

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient :
 - nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone,
 - justifiés par la topographie du terrain (intégration dans la pente), dans le cadre d'un aménagement paysager spécifique respectant les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation (haies sur talus, noues,...).
- Toute opération d'aménagement compatible avec la vocation de la zone sous réserve :
 - de respecter un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone suivant le présent règlement ainsi que les orientations d'aménagements spécifiques éventuelles,
 - que chaque opération soit conçue de telle manière qu'elle ne compromette pas le reste des capacités d'urbanisation de la zone tant en superficie de terrains qu'en capacité d'équipements (réalisation de voiries et réseaux divers).
- La reconstruction après sinistre, sous réserve du respect des implantations, emprises et volumes initiaux,
- Les équipements techniques liés aux réseaux de transport ou de distribution d'énergie ou d'eau à condition de présenter une intégration soignée à l'environnement.

3- Dans les zones humides (figuré particulier :) :

Seuls sont autorisés :

- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sols, le drainage et la construction uniquement après avis des services instructeurs compétents et sous réserve :
 - d'être liés à des constructions, installations et aménagements à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, à la sécurité des personnes, ou à des actions d'entretien, de valorisation et de réhabilitation de la zone humide,
 - et/ou que la perte de zones humides ait été compensée selon les modalités fixées par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine-Normandie.
- d'être liés à la remise en état de mare existante de moins de 1000 m²,
- ou d'être liés à la création de nouvelle mare de moins de 100 m².
- Les installations ou objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du site au public, sous réserve de ne pas porter atteinte à la zone.

L'absence de zones humides identifiées au règlement graphique n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors de ces espaces protégés, notamment lorsque la nature du sol répond aux critères de l'arrêté du 24 juin 2008 (version consolidée) précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.211-1 et R.211-108 du Code de l'Environnement.

1AU I.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

1AU I.3.1 Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle

Dans les secteurs délimités au règlement graphique comme étant soumis à orientation d'aménagement et de programmation (OAP), le programme de logement devra respecter les prescriptions définies aux OAP spatialisées, et notamment rechercher à atteindre le nombre de logements à réaliser.

1AU I.3.2 Dispositions relatives à la mixité sociale

Se référer aux OAP concernées pour l'obligation de réaliser des spécificités de logement.

Section II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les définitions des termes suivants sont précisées dans le lexique en annexe II du règlement

- le recul qui concerne les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies,
- les retraits qui concernent les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,
- la hauteur des constructions.

Représentation graphique de la règle :

Les illustrations intégrées à cette partie écrite du règlement peuvent avoir une vertu pédagogique pour la compréhension et la projection de la règle par les porteurs de projet visant à compléter ou expliquer la règle. On les appelle : **Les représentations graphiques illustratives**. Elles n'ont pas de valeur réglementaire.

D'autres illustrations intégrées à cette partie écrite du règlement peuvent avoir une portée réglementaire. On les appelle : **Les représentations graphiques à portée réglementaire**. Elles donnent la possibilité d'exprimer des règles sous forme graphique au sein des documents graphiques réglementaires. Les règles graphiques se substituent alors aux règles écrites ou les complètent.

1AU II.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1AU II.1.1 Volumétrie

La hauteur est mesurée à l'aplomb de la construction par rapport au sol naturel avant travaux.

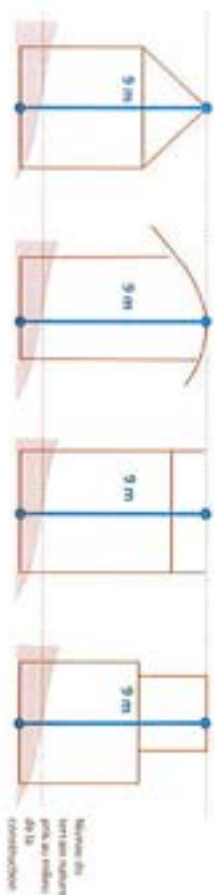
Toute nouvelle construction doit s'insérer harmonieusement dans son environnement bâti et paysager.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être autorisés des ouvrages techniques de faibles emprises (cheminées, antennes ...), et des ouvrages spécifiques liés à la production d'énergie renouvelable.

La hauteur de la construction principale pourra permettre d'assurer une composition urbaine harmonieuse avec les bâtiments avoisinants. Elle doit en particulier tenir compte des lignes d'orientation des faîtages des constructions voisines, de leur volumétrie.

La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation ne doit pas dépasser R+1+comble (ou R+1+attique), soit 9 mètres.

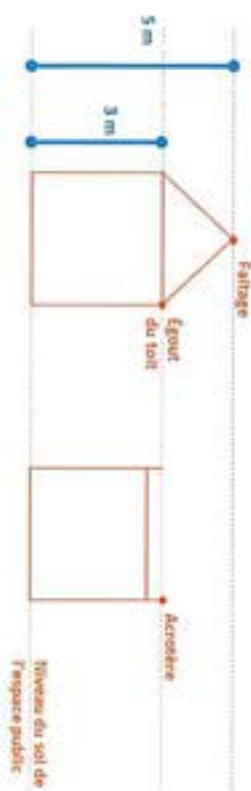
Représentation graphique illustrative



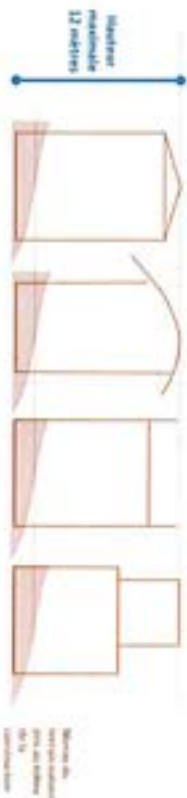
Annexes

La hauteur des annexes aux habitations ne pourra pas excéder 5 mètres au faîtage et 3 mètres à l'acrotère ou à l'égout du toit.

Représentation graphique illustrative



Représentation graphique illustrative



1AU II.1.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Il n'est pas fixé de règles d'implantation en bordure de rues accueillant des opérations d'aménagement d'ensemble (zones d'aménagement concerté, lotissements ou constructions groupées) qui font l'objet d'un plan de composition déterminant des lignes ou bandes d'implantation des façades par rapport aux voies : aucune marge de recul n'est imposée par rapport aux voies. Le plan d'ensemble devra justifier d'une composition d'ensemble en lien avec son environnement urbain.

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

Les dispositions suivantes s'accompagnent de représentations graphiques illustratives.

Les nouvelles constructions devront être implantées dans la continuité de l'implantation des constructions principales existantes du même côté de la voie.

- Si les constructions ont un recul uniforme ou si un alignement de fait existe, le recul de la nouvelle construction doit être identique au recul constaté (figure 1),

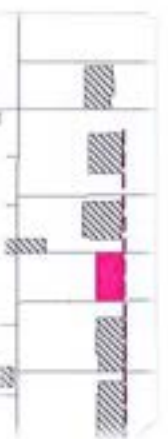


Figure 1



Figure 2

- Si les constructions immédiatement avoisinantes ont des reculs non homogènes, l'implantation de la nouvelle construction doit correspondre à l'un des reculs constaté OU

comprise entre les deux (figure 2),

- A défaut d'alignement de référence manifeste, les nouvelles constructions seront implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'emprise publique (voirie, trottoir, ou accotement et fossé compris) sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation routière et piétonne ainsi qu'à la sécurité routière (figure 3).

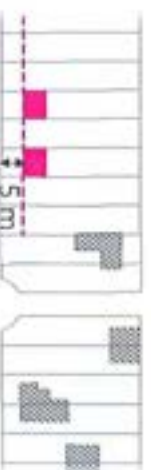


Figure 3

Règles alternatives

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- pour les extensions de constructions existantes ne respectant pas ces règles dans le prolongement de celles-ci, sous réserve de ne pas nuire à la sécurité routière, lorsqu'un projet se trouve à l'angle de deux voies, les retraits doivent être calculés à partir de l'une ou de l'autre des voies (figure 4).

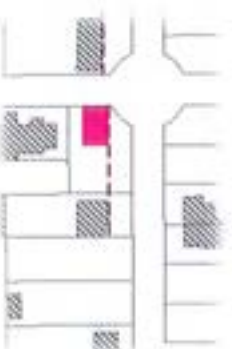


Figure 4

Annexes

L'implantation d'annexes est autorisée à l'alignement et dans les retraits imposés pour les constructions principales (figure 5).

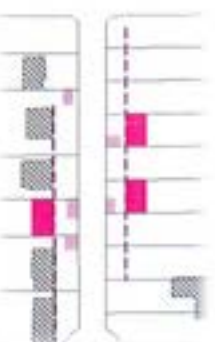


Figure 5

1AU II.1.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- L'implantation en retrait est obligatoire par rapport aux limites séparatives dominant sur une zone naturelle ou agricole. Les constructions devront y observer un retrait d'au moins 4 mètres. Les annexes de moins de 20 m² de surface de plancher ne sont pas concernées par cette disposition.
- Aucune construction de quelque nature qu'elle soit ne s'implantera à moins de 10 m de la limite des Espaces Boisés Classés figurant aux documents graphiques.
- Les constructions ne devront pas nuire en matière d'ensoleillement au bâti proche.
- Les nouvelles constructions et les annexes s'implanteront :
 - Soit en limite séparative,
 - soit selon un retrait de 2 mètres minimum de ces limites.

1AU II.2. QUALITES URBAINES ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AU II.2.1 Principes généraux ou esthétique générale

- Tout projet sera refusé, ou accordé sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, architecture, dimensions ou 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, des sites et aux paysages naturels ou urbains.
- L'aspect des matériaux utilisés devront être choisis en cohérence avec la destination de la construction et mis en œuvre de manière soignée.
- Les matériaux employés (façade, pignon, toiture) seront d'aspect identique que ceux utilisés pour les constructions traditionnelles ou de la Reconstruction à usage d'habitat en harmonie avec le site environnant

immédiat, sauf si le projet est situé dans un environnement particulier ou qu'il présente une architecture contemporaine de qualité, qui justifie un autre choix,

- Les façades, soubassements, murs de soutènement ou murs de clôtures qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents recevront parement ou bien un enduit, soit peint soit teinté dans la masse.
- Les couleurs vives sont autorisées dans le respect du nuancier établi et à condition d'une bonne insertion avec l'environnement immédiat.

1AU II.2.2 Prescriptions architecturales

Façade :

- Les bacs aciers sont interdits. L'ensemble des façades visibles depuis la rue devront être traitées de manière équivalente.
- Teinte dominante : couleurs traditionnelles Normandes et neutres - gris, beiges, ocres (F1 à 9, F14, F19, F20).
- Des teintes secondaires, pour la mise en valeur d'éléments de façade par exemple, des teintes traditionnelles plus soutenues pourront également être utilisées - rouges/rosés/oranges, gris/bleutés, marrons (F10 à 20).



F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7
F8	F9	F10	F11	F12	F13	F14
F15	F16	F17	F18	F19	F20	

- Pour les menuiseries, toutes les teintes sont autorisées sauf les couleurs saturées telles que les jaunes et roses vifs,
- Les bardages bois ou en matériaux composites ne sont autorisés que sous réserve de présenter une bonne intégration dans l'environnement bâti. Le bois vernis est interdit.

Les bardages bois privilégieront de préférence les teintes de finition mate en harmonie avec les teintes et l'ambiance chromatique de la rue.

Toiture :

- Le volume principal de la construction devra présenter une toiture à 2 ou 3 pentes (croupe). Le faîtage sera parallèle à la plus grande façade,
- D'autres formes de toitures (vitrages, toitures végétalisées) sont autorisées pour les annexes ou en complément du volume principal, sous réserve de produire un ensemble harmonieux et/ou une architecture contemporaine de qualité. Les terrasses et les toitures terrasses recevront un dallage (ou tout autre type de protection ou végétalisation) destiné à masquer le matériau d'étanchéité,
- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, à condition de s'intégrer au plan de toiture.

Extensions de bâtiments existants et constructions annexes

- Les extensions et annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux pour ce qui concerne notamment l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les aspects et teintes.

Leurs dimensions respecteront les seuls fixés à l'article 1AU II-1-1 précédent.

Constructions d'architecture contemporaine :

Les constructions d'Architecture Contemporaine sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne intégration dans l'environnement bâti et paysagé.

Cette intégration sera assurée grâce à :

- une composition d'ensemble des volumes, des façades et des teintes simple et harmonieuse,
- l'emploi d'aspects et de teintes harmonieux avec celles des constructions traditionnelles du Pré-Bocage.

Cette disposition est également opposable aux extensions et annexes.

1AU II.2.3 Clôtures et murs

Principes généraux

Limite emprise publique : limite le long de la voie ainsi que la bande de recul comprise entre la construction et la voie.

Les clôtures sur rue peuvent être refusées si elles présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la configuration des voiries, de la visibilité ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et des structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.

Sont interdits :

- les haies composées de thuyas, lauriers palme, griseleine, bruyère, etc²¹
- les haies synthétiques,
- les clôtures réalisées avec des panneaux de béton plein.

²¹ Cf. Annexe 3 du présent règlement

En bordure de l'espace public :

Sont autorisés :

- les grillages,
- les haies d'essence locale,
- les murs en enduits, murs en pierre, murets associés à un barreaudage.

Les clôtures ne pourront excéder :

- 0,80 m si elles sont maçonnées,
- 1,40 m si elles sont surmontées d'un barreaudage vertical ainsi que les lamelles brisées vues.

En limites séparatives :

- Elles seront préférentiellement des haies (Cf. 1AU II.3.2),
- Tous les types de clôtures sont autorisés, leur hauteur est limitée à 2m,
- En limite d'une zone Naturelle ou Agricole, les nouvelles clôtures seront obligatoirement des haies bocagères, comprenant des espèces caractéristiques²³.

Pour les constructions mitoyennes : Il pourra être réalisé, de part et d'autre de l'habitation, en limite séparative, en prolongement du pignon de la construction, la mise en place, sur une longueur maximum de 6 mètres à partir de celui-ci, d'un mur plein en harmonie avec la construction principale.

Sa hauteur n'excèdera pas 1,80 mètre.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

1AU II.2.4 Le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Déclaration préalable

- Au titre des articles R421-17 d) et R421-23 h) du code de l'urbanisme, toute transformation exécutée sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer cet élément identifié dans les documents graphiques  , doivent être précédés d'une déclaration préalable et d'une autorisation de l'autorité compétente.
- Ne sont pas soumis à une déclaration préalable :
 - Les travaux mentionnés ci-dessus lorsqu'ils sont soumis à permis de construire, en application des articles R421-14 à R421-16 du code de l'urbanisme,
 - Les travaux d'entretien ou de réparations ordinaires.

- Ces travaux sont autorisés à condition qu'il soit conservé le maximum de composants (maçonnerie, charpente, menuiserie, ferronnerie...) d'origine des constructions, afin de préserver l'authenticité (garante de leur qualité

- Toute nouvelle construction proche d'un de ces éléments bâtis repérés doit :

- En assurer la mise en valeur,
- Reprendre les caractéristiques communes qualitatives (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture) pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Pour les murs de clôture (murs et éléments de portail), ces travaux sont autorisés et devront être justifiés pour :

- la création d'un accès au terrain en vue de la réalisation d'une construction, pour en permettre sa desserte. Le percement d'un nouvel accès et l'élargissement d'un accès existant dans les clôtures et les murs

²³ Cf. Annexe 3 du présent règlement

- anciens sont limités à une intervention par unité foncière à la date d'approbation du PLU,
- la suppression d'une gêne pour la circulation publique, d'un danger pour la sécurité des tiers,
- en cas d'une reconstruction à l'identique, un déplacement du mur (sans réduction de sa longueur) en limite d'emprise publique ou de voie publique ou privée peut être autorisé.

Toute intervention d'entretien se fera dans le respect des méthodes traditionnelles, du traitement architectural et de leurs caractéristiques existantes : pierres et matières utilisées, type d'appareillage, type de montage, leur valeur historique).

Permis de démolir

Au titre de l'article R421-28 du code de l'urbanisme, les travaux, ayant pour objet de démolir (en totalité ou partiellement) ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée dans les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, sont soumis à un permis de démolir.

Ces travaux sont autorisés à condition :

- que la démolition soit le seul moyen de mettre fin à la ruine de la construction,
- que la démolition soit la conséquence nécessaire d'un événement exceptionnel et fortuit (sinistre),
- que l'état de la construction soit tel que la réhabilitation s'avère notoirement impossible techniquement et économiquement.

TAU II.2.5 Locaux et équipements techniques
Coffret, compteur, boîte aux lettres... devront être intégrés dans les clôtures et être dans une logique de minimisation de l'impact visuel

TAU II.2.6 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions, installations et aménagements visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales devront s'intégrer dans leur environnement architectural et/ou paysager, selon les conditions prévues par les articles L.111-16 et L.111-17 du Code de l'Urbanisme, ainsi que leur esthétique.

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent sont autorisées sous réserve :

- de ne pas représenter un risque pour la santé, pour la sécurité ou une atteinte au paysage, au titre de l'article R.111-2 (risque pour la sécurité) et de l'article R.111-21 (atteinte au paysage),
- d'être intégrés au bâti ou à son environnement,
- de ne pas créer de nuisances notamment :
 - des nuisances sonores continues, quel qu'en soit le degré,
 - des vibrations sensibles, notamment de basses fréquences,
 - des ombres portées issues d'une installation de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent sur une habitation voisine.

Les pièces de la demande d'autorisation d'urbanisme illustreront le respect de ces dispositions.

1AU II.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1AU II.3.1 Obligations en matière de coefficient de perméabilité ou éco-aménageables

Les espaces libres devront faire l'objet d'un traitement qualitatif dont les objectifs sont multiples et notamment :

- participer à l'intégration paysagère du projet,
- réduire l'imperméabilisation des sols,
- préserver les continuités écologiques.

A ce titre,

- les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible,
- les constructions seront réalisées avec un accompagnement végétal qui poursuivra les objectifs ci-dessus.

Les constructions devront justifier d'un minimum d'espace perméable par rapport à la surface du terrain d'assiette de la construction. Les aménagements perméables du sol (pavés non jointés, pavés drainants, graviers, etc.) sont autorisés.

Ces surfaces sont différenciées en fonction de la taille l'unité foncière du projet :

Unité foncière en m²	Surface perméable
unité foncière < ou = 600 m²	25%
unité foncière > 600 m² ou = 1000 m²	30%
unité foncière > 1000 m²	35%

Ces dispositions s'appliquent :

- aux extensions ou annexes de constructions existantes.

1AU II.3.2 Clôture végétale et haie bocagère

- Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, lors de toute construction ou aménagement, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager (essence exotique ou invasive, inadaptation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère, etc.).
 - Pour une meilleure intégration paysagère et favoriser la biodiversité, les clôtures végétales seront majoritairement constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essences locales variées²³.
 - Les projets d'extensions et d'annexes des habitations existantes devront être accompagnés de la plantation d'une haie bocagère d'essences locales sur les limites séparatives de la parcelle sur laquelle s'implante la construction, ou dans une zone de 20 m autour de la construction, s'il n'existe pas déjà une haie sur les limites séparatives.
- Les Haies plantées doivent permettre d'intégrer le bâtiment nouveau dans le paysage et de minimiser son impact depuis l'espace public.
- Au sein des espaces publics aménagés, les espèces végétales au pouvoir allergisant le plus faible possible devront être utilisées²⁴.

1AU II.3.3 Projets d'ensemble

Pour les lotissements et groupes d'habitations, des espaces libres devront être intégrés au projet. Le plan de composition devra préciser le schéma des plantations. Les essences seront précisées dans le permis d'aménager. Ces espaces verts seront plantés d'arbres-tiges et aménagés de façon à permettre les

²³ Cf. Annexe 3 du présent règlement

²⁴ Cf. « Les plantes allergènes en Basse-Normandie, calendrier pollinique », éditée par le Conseil Régional de Basse-Normandie
<https://www.normandie.ars.sante.fr/site/default/2017-03/CalendrierPollinique-Basse-Normandie.pdf>

jeux des enfants en toute sécurité. Ils ne comprendront ni aires de stationnement ni bassins de rétention des eaux pluviales.

Lors de la création d'aires de stationnement, 1 arbre tige devra être planté pour 6 places de stationnement créées.

Les arbres seront préférentiellement disposés en allées ou en bosquets.

1AU II.3.4 Le patrimoine naturel identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Déclaration préalable

Au titre des articles R421-17 d) et R421-23 h) du code de l'urbanisme, tous travaux ou transformations exécutés sur des éléments naturels ayant pour effet de modifier ou de supprimer cet élément identifié dans les documents graphiques , doivent être précédés d'une déclaration préalable, d'une autorisation de l'autorité compétente et devront être justifiés par des motifs tels que :

- la poursuite de l'activité économique avec une exploitation raisonnée des parcelles concernées,
- la création d'un accès au terrain en vue de la réalisation d'une construction, pour en permettre sa desserte,
- la suppression d'une gêne pour la circulation publique, d'un danger pour la sécurité des tiers,
- ou l'arrachage de végétaux, parasites, en mauvais état phytosanitaire ou sénescents.

Pour les haies bocagères et talus, arbres remarquables identifiés au règlement graphique, toute modification substantielle ou définitive d'un tel élément devra être compensée :

- par la re-création d'un talus ou de la haie sur une longueur équivalente à celle modifiée ou détruite,
- l'installation de clôtures végétales permettant le maintien des continuités écologiques.

Sont proscrits les coupes ou abatages des alignements végétaux (dont haies) repérés dans les documents graphiques du règlement sauf :

- les abatages et coupes sécuritaires et sanitaires des plantations dont l'avenir est compromis, en plein processus de dégradation ou présentant des risques (enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts, etc),
- les coupes et abatages nécessaires à l'entretien des plantations.

Le nombre d'ouvertures dans un même linéaire de haies bocagères et/ou de talus est limité à deux par tronçon de 100 mètres.

Un espace de 50 mètres minimum devra être respecté entre deux ouvertures dans un même linéaire, hormis si ce linéaire mesure moins de 100 mètres.

Plantations à créer

Toute transformation doit s'accompagner d'une mesure compensatoire adaptée et qu'elle satisfasse au respect des dispositions portant sur le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis (art. Section 1AU II.3.2). Les plantations compensatoires seront prioritairement localisées dans les linéaires à créer identifiés au règlement graphique : .

Lorsqu'ils sont créés, ces alignements sont des alignements végétaux à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Ils doivent être composés d'alignements d'arbres accompagnés de haies arbustives d'essences locales (Cf. 1AU II.3.2).

1AU II.3.5 Les Espaces Boisés Classés

- Pour ces éléments :
 - Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements,
 - le défrichement des EBC est interdit.

- Sauf application des dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

1AU II.4. STATIONNEMENT

1AU II.4.1 Le stationnement des véhicules (autres que vélos)

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique. Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet.

Ces obligations ne s'appliquent pas au stationnement groupé reporté.

Habitat individuel

Il est demandé deux places par logement créé.

Dans le cadre d'un lotissement résidentiel ou groupe d'habitations, ces places de stationnement pourront être non closes et aménagées en espace privatif sur le devant des parcelles.

Habitat collectif

Pour les habitations collectives, il sera demandé une place de stationnement par tranche de 45 m² de surface de plancher.

1AU II.4.2 Le stationnement des vélos

Un espace de stationnement sécurisé des vélos doit être prévu et conforme à l'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-8 du code de la construction et de l'habitation.

Section III : Equipements et réseaux

1AU III.1.1. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

L'accès correspond à la portion de terrain non close (bande d'accès ou servitude de passage) par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

La portion de terrain non close constitue la desserte du terrain d'assiette du projet.

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

L'autorisation d'urbanisme pourra être refusée, ou n'être acceptée que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, notamment en termes de visibilité. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Des accès groupés, notamment dans le cas de permis d'aménager, pourront être imposés pour des terrains adjacents.

Les caractéristiques des voies doivent permettre l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, collecte de déchets, et répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s). Toute voie nouvelle en impasse doit permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

La création de voiries en impasse devra autant que possible être évitée dans les nouvelles opérations d'aménagement. A défaut, une recherche de connexions pour les liaisons douces devra être menée.

Les cheminements piétonniers, notamment ceux identifiés au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par le figuré suivant : (chemins à conserver —) (chemins à créer — —) doivent toujours être assurés sous forme de chemins, voies mixtes ou trottoirs, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants (le cas échéant).

1AU III.2. Desserte des terrains par les réseaux publics

1AU III.2.1 Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle accueillant des habitants. Si la capacité d'eau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

Toute opération d'aménagement pour de l'habitat est soumise à l'avis du syndicat en charge de la production et/ou de la distribution.

Avant toute installation d'une nouvelle activité, le porteur de projet devra informer le syndicat en charge de la production et/ou de la distribution compétent de ses besoins en eau potable et en obtenir l'accord argumenté au vu des capacités réelles d'alimentation en eau potable du syndicat.

1AU III.2.2 Protection contre l'incendie

Les opérations d'ensemble devront disposer d'une défense incendie suffisante. En l'absence, un dispositif adapté devra être intégré au projet.

1AU III.2.3 Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement quand il existe et respecter les dispositions applicables dans le règlement d'assainissement du syndicat concerné.

En l'absence ou dans l'attente de la réalisation de ce réseau, l'assainissement non collectif des constructions ou installations en conformité avec la réglementation en vigueur est autorisé après avis favorable du SPANC. Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

En cas de raccordement à l'assainissement collectif, toute opération d'aménagement est conditionnée à l'avis du gestionnaire du système

d'assainissement sur la capacité de la station d'épuration à recevoir les effluents supplémentaires.

Eaux résiduaires liées aux activités

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques doit respecter les dispositions de l'article L.1351-10 du Code de la Santé publique et R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

Eaux pluviales

Concernant la gestion des eaux pluviales pour les lots privés, celle-ci devra prioritairement être réalisée sur le terrain du lot par le biais d'infiltration dans le sol. Des moyens de stockage (cuves enterrées...) pourront compléter le système d'infiltration, et le trop-plein de ce stockage sera dirigé vers le système d'infiltration ou à usage de réutilisation une fois filtrée hors alimentation. Dans l'hypothèse d'une impossibilité justifiée de procéder à l'infiltration des eaux pluviales dans le sol (sols peu perméables, présence d'une nappe phréatique, surface trop petite...), alors celles-ci devront être gérées par un ouvrage de rétention (noues, tranchée drainante, cuves enterrées...) qui évacuera le trop-plein, via un débit limité, vers la canalisation publique de collecte, si elle existe et sous accord du gestionnaire. Ces aménagements devront être conçus de façon à limiter l'impact sur les espaces publics.

Dans le cas d'une opération d'aménagement, les dispositifs nécessaires à la rétention des eaux peuvent être conçus à l'échelle de l'ensemble du projet.

1AU III.2.4 Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction.

Les ouvrages, de quelque nature qu'ils soient, doivent être implantés et souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Tout terrain rendu constructible devra prévoir les aménagements nécessaires à l'installation de la fibre optique et autres réseaux de communication électronique.

1AU III.2.5 Collecte des déchets ménagers et assimilés

Pour toutes constructions à usage d'habitation collective ou d'activités, les opérations groupées et en collectif auront l'obligation de disposer d'un lieu ou d'un local destiné au stockage des déchets suffisamment dimensionnés et localisés pour assurer la bonne gestion des contenueurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers et assimilés.