



Communauté de communes
Cingal - Suisse Normande

COMMUNE DE BOULON

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°1

IVb. REGLEMENT ECRIT

*PLU approuvé le 29 octobre 2013,
Modification simplifiée n°1 approuvée le 28 février 2019*

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 16 janvier 2020,
Le Président,*

2. Zone AU

Article AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sur toute la zone, toutes occupations ou utilisations du sol autres que celles définies à l'article AU2 sont interdites tant que les conditions d'ouverture à l'urbanisation fixées par ce même article ne sont pas remplies.

De plus, en secteur 1AU:

- Les bâtiments à usage d'industrie,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article AU2,
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sols excédant plus ou moins 2mètres, par rapport au terrain naturel avant travaux, et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés et qui ne sont pas liés à une procédure autorisée,
- Les abris de fortune,
- Les dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets et véhicules désaffectés ou non,
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes (ou véhicules assimilés) et de tentes. L'interdiction ne concerne pas les caravanes (ou véhicules assimilés) entreposées en vue de leur prochaine utilisation dans les bâtiments ou remises situés sur l'unité foncière. De plus, l'interdiction ne concerne pas les caravanes (ou véhicules assimilés) implantées dans la même unité foncière que l'habitation de l'utilisateur de ce véhicule,
- Tout hébergement léger de loisirs, ou implantation de résidence mobile de loisirs de plus de trois mois (sauf justification de chantier),
- L'implantation de constructions nouvelles à moins de 10mètres des berges d'un cours d'eau,
- Dans les secteurs où la profondeur de la nappe est comprise entre 0mètre et 2,5 mètres : les caves et sous-sols,
- De plus, resteront interdites à l'issue de l'ouverture à l'urbanisation, toutes occupations et utilisations du sol qui sont incompatibles, du fait des nuisances qu'elles supposent, avec la vocation résidentielle dominante de la zone.

Article AU2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

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

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

- Que le pétitionnaire réalise la viabilisation interne de la zone et intègre les Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi que le cahier des charges de la zone lorsque celui-ci existe,
- En secteur 1AU, que l'aménagement projeté concerne au moins 1ha (sauf en secteur 1AU où il n'est pas fixé de minimum), cette clause ne s'applique pas à l'aménagement terminal de la zone, à l'implantation d'équipements ou services à vocation collective dès lors que sont réalisés les aménagements prévus par les orientations d'Aménagement et de Programmation,
- Que l'urbanisation ou l'aménagement projeté ne compromette pas l'aménagement d'ensemble prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation, et l'aménagement futur de la zone (ou du secteur), et qu'elle ne soit pas de nature à rendre l'urbanisation ou l'aménagement plus onéreux,
- En secteur 1AU, que l'aménagement corresponde à la réalisation de logements confortant la mixité intergénérationnelle communale,
- Pour le secteur 2AUe, qu'une modification du PLU ou une procédure adaptée de même nature autorise l'ouverture à l'urbanisation, que le pétitionnaire corresponde à la Communauté de Communes et que soit défini un projet à vocation artisanale dominante.

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

- Les équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général,
- Les aménagements, installations et travaux divers nécessaires à la gestion des eaux pluviales ou usées, au drainage des terrains ou à la mise en valeur du milieu naturel,
- Les reconstructions après sinistre sous réserve que celui-ci ne soit pas dû aux mouvements de terrains. En complément de la reconstruction du bâtiment, le permis de construire pourra intégrer, éventuellement, des modifications d'aspect extérieur, la création d'annexe, d'extension... et tous autres éléments autorisés dans la zone,
- Toutes interventions sur des éléments remarquables (art. L.123-1-5.7°) identifiés au plan (murs en maçonnerie traditionnelle et haies) sont soumises à autorisation de l'autorité en charge du PLU.

3°- Conditions particulières, à l'issue de l'ouverture à l'urbanisation :

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

Article AU3 : Accès et voirie

I- ACCES :

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

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

Pour des questions de sécurité :

- Le jumelage de l'accès de deux parcelles mitoyennes pourra être imposé,
- Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles.

Les manœuvres d'entrée et de sortie devront pouvoir se faire sans gêne pour la circulation.

II- VOIRIE :

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

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

Elles respecteront les principes d'aménagement précisés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Article AU4 :Desserte par les réseaux

Les constructions et installations devront satisfaire aux conditions réglementaires de salubrité et d'hygiène publiques.

I- EAU POTABLE :

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation le nécessitant. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne seront pas admises.

II- ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées :

Dans les zones d'assainissement collectif :

Le raccordement au réseau est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles. Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel, en conformité avec la législation en vigueur concernant le traitement des eaux usées et leur évacuation, d'une part, et les dispositions du règlement sanitaire départemental, d'autre part, est autorisé.

Ces installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé .Le bénéficiaire de cette tolérance sera tenu de se brancher à ses frais sur le réseau, dès lors qu'il sera construit, et devra satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis de ce réseau.

- Dans les zones d'assainissement non collectif : les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

Selon les dispositions de l'article L1331-10 du code de la santé publique, tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente (Maire ou syndicat d'assainissement...)

b) Eaux pluviales :

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

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

Il est recommandé, pour un usage d'arrosage, de procéder à l'installation de citernes de récupération des eaux pluviales.

III- ELECTRICITÉ – TÉLÉPHONE – RESEAUX DIVERS:

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

En matière d'éclairage des voies ouvertes au public, les projets intégreront des solutions en matière d'économie d'énergie.

IV- Collecte des ordures ménagères :

Les conteneurs en attente de la collecte devront pouvoir être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci.

Article AU5 : Superficie minimale des terrains

Cet article n'est pas réglementé.

Article AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions seront implantées conformément à l'alignement de fait des constructions situées de part et d'autre.

Dans les secteurs concernés, les constructions respecteront les intentions des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

En l'absence d'alignement de fait, les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement (limite du domaine public au droit des propriétés riveraines ou en limite de l'emprise de la voie privée),

- soit à une distance de l'alignement (limite du domaine public au droit des propriétés riveraines ou en limite de l'emprise de la voie privée) des voies au moins égale à 2mètres.

Une implantation entre l'alignement et 2mètres pourra être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :

- la réalisation de décrochés de façade et de retraits ponctuels pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ou le retrait du rez-de-chaussée pour créer un effet de seuil ou d'arcades ; le développé total des décrochés et retraits doit être au plus égal à la moitié du développé de la façade,

- les installations et constructions nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif,

- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité et structurant le paysage,

- dans le cas de parcelles d'angles, les dispositions du paragraphe précédent s'appliquent sur la façade donnant accès sur la voie. Pour la façade sans accès, un recul de 5mètres pourra être exigé.

Des distances différentes, justifiées architecturalement, pourront être autorisées le long des voies créées à l'occasion de lotissements ou groupes d'habitations.

Sur toute la zone, les dispositions de cet article ne sont applicables :

- Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,

- Ni au changement de destination,

- Ni à l'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la voie,

- Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Une nouvelle construction, ou l'extension d'une construction existante est implantée :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait minimal de 2mètres d'une ou des limites séparatives.

Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

Une implantation entre 0 et 2mètres peut être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :

- la construction d'annexes ou abris de jardin,
- les installations et constructions nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif,
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité et structurant le paysage.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- Ni constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction,
- Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Cet article n'est pas réglementé.

Article AU9 : Emprise au sol des constructions

En secteur 1AU : Le coefficient d'emprise au sol de la totalité des constructions sur l'unité foncière sera au plus égale à 30%.

En secteur 2AUe : Cet article n'est pas réglementé

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

Article AU10 : Hauteur des constructions

La hauteur de la construction est égale à la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et sa verticale au sol naturel avant travaux (le point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction). Au-dessus de la limite fixée, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction ou de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, ponctuation architecturales, etc.

En secteur 1AU, la hauteur des constructions est limitée à un maximum de 10mètres.

En secteur 2AUe, Cet article n'est pas réglementé.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- Ni aux équipements d'infrastructure,
- Ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article AU11 : Aspect extérieur

Les constructions neuves, les extensions et la restructuration de bâtiments existants de toute nature, publiques ou privées, sont concernées par les dispositions qui suivent.

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

Esthétique générale :

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

Ainsi :

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

Equipements relatifs aux nouvelles technologies :

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

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

Matériaux de façade :

Les constructions doivent être réalisées en matériaux dont la teinte se rapproche le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région (cf. Annexe CAUE).

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

Les vérandas et les abris de jardin du commerce et les sas d'entrée ne sont pas soumis à ces dispositions. Toutefois le béton apparent peut être autorisé s'il est réalisé avec coffrage appareillé et coulé avec soin en vue de rester brut.

Matériaux de couvertures :

Les constructions seront recouvertes de matériaux dont la teinte et l'aspect feront référence aux tuiles plates de teinte naturelle ou vieillie et petit moule (22 au m²), ou en ardoises.

Pour les annexes à l'habitation devront être utilisés les mêmes matériaux de constructions que pour le bâtiment principal. Une annexe d'une habitation qui ne serait pas recouverte des matériaux prescrits ci-joint sera recouverte de matériaux dont la teinte et l'aspect feront référence aux tuiles plates ou d'ardoises de teinte naturelle ou vieillie et petit moule.

Le verre, les toitures végétalisées, le cuivre ou le zinc sont de plus autorisés dans le cadre d'un projet architectural affirmé.

Les vérandas, les abris de jardin du commerce et les sas d'entrée ne sont pas soumis à ces dispositions.

Formes et volumes :

Quelle que soit l'importance du volume de la construction, les proportions allongées sont conseillées.

Matériaux de toiture :

Sont interdits pour les constructions à usage d'habitation :

- Les toitures à une seule pente faible. (inférieure à 40°),
- Les toitures à 4 pans de faible pente (inférieure à 40°).

Elles sont toutefois admises pour les constructions implantées en limites séparatives pour les constructions

de garages ou de bâtiments annexes.

D'une façon générale et plus particulièrement pour les constructions à usage d'habitation individuelle, les toitures à 2 pans symétriques devront avoir une pente comprise entre 40° et 60°.

Des toitures de formes et pentes différentes sont de plus autorisées pour permettre :

- La couverture d'annexes (contiguës ou non à la construction principale), d'extensions ou de vérandas,
- La réalisation d'une Architecture Contemporaine de qualité : toiture-terrasse, toiture courbe, etc.

Hauteurs et composition des clôtures :

En limite d'emprise publique, ouverte à la circulation automobile :

La hauteur maximale d'une clôture est de 1.2 m.

La clôture assure la transition entre l'espace privé et l'espace public et participe à la qualité du paysage urbain.

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres, etc... doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le traitement des clôtures en limite d'emprise publique devra faire l'objet de prescriptions précises inscrites dans le règlement de lotissement ou d'un projet inséré au plan d'aménagement en vue de favoriser l'homogénéité de l'opération.

Dans leur conception, les clôtures éventuelles doivent participer au traitement paysager du front bâti. Elles seront constituées de haies vives ou taillées, éventuellement doublées d'une structure grillagée de couleur sombre. Un soubassement plein pour les clôtures est autorisé sous condition de ne pas excéder 50 cm de hauteur.

En limite d'espaces publics non ouverts à la circulation automobile (espaces libres et paysagers – sentes piétonnes – etc...) et en limite séparative :

La hauteur maximale d'une clôture est de 2 m.

Les clôtures seront constituées par des haies composées d'essences locales doublées ou non d'un grillage sombre. Un soubassement plein pour les clôtures est autorisé sous condition de ne pas excéder 50 cm de hauteur.

Nonobstant, les dispositions précédentes, pour les parcelles dont une ou plusieurs des limites séparatives sert de frontière avec une zone A ou N, les clôtures sur ces limites devront être impérativement doublées d'arbres de moyenne ou basse tige, ou de haies bocagères.

Constructions répertoriées au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme :

- Sont interdites les démolitions, surélévations ou extensions sur les faces visibles du domaine public.
- Doivent être maintenus et restaurés les éléments de décor présents en façade, sans destruction ni masquage.
- Doit être maintenu et conforté le registre architectural des éléments du paysage de la rue (clôture, portail, pilastre...).
- Doit être maintenu la perception de l'édifice remarquable visible depuis le domaine public.

Article AU12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules et des deux roues correspondant au besoin des constructions ou des activités doit être assuré en dehors des voies et des espaces ouverts au public destinés aux piétons.

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

En secteurs 1AU, les accès seront aménagés pour permettre le stationnement d'au moins 2 véhicules devant le porche ou portail, en espace privatif non clos.

Article AU13 : Espaces libres et plantations

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

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

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

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

Obligation de planter :

Les lotissements ou groupes d'habitation comprendront des espaces verts d'une superficie au moins égale à 10% de la superficie totale de l'unité foncière. Ces espaces verts seront plantés d'arbres-tiges ; ils seront aménagés de façon à permettre les jeux des enfants en toute sécurité. Les bassins de stockage des eaux pluviales et les aires de stationnement ne sont pas compris dans le calcul du minimum précédent.

Article AU14 : Coefficient d'occupation des sols

Cet article n'est pas réglementé.

