

ARRET DU PROJET DE P.L.U.

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du

Le Maire:

DÉPARTEMENT DU CALVADOS

Commune d'URVILLE PLAN LOCAL D'URBANISME

ANNEXES DOCUMENTAIRES

Pièce N°

8

CHARGÉS D'ÉTUDE:

Agence de Normandie

3, rue René Cassin à SAINT-CONTEST
B.P. 10404 - 14854 CARPIQUET Cedex
Tél 02.31.53.39.00 - Fax 02.31.53.39.01
e-mail : agence.caen@geomat.fr



Bertrand DUPOURT et Denis ATTENCIA
Bernard NIZON
Géomètres Experts DPLG

SCP MILLET CHILOU
Architecte urbaniste

8, rue du Blanc
14000 CAEN

TEL: 02 31 74 42 62
FAX: 02 31 73 54 16

Date du document de travail le : 1er mars 2004

ANNEXES DOCUMENTAIRES

I- COPIE DES TEXTES MENTIONNES DANS LE REGLEMENT

TEXTES MENTIONNES DANS LE REGLEMENT

R.111-2 : salubrité et santé publique

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

R.111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

R.111-4 : desserte (sécurité des usagers) – accès - stationnement

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'important ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis peut être subordonnée :

- a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas acceptable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre d'accès sur les voir publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voir où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ANNEXES DOCUMENTAIRES

II- GLOSSAIRE

GLOSSAIRE

Abattage : (voir coupe)

Action à caractère exceptionnel et limité qui consiste à abattre un ou plusieurs arbres.

Affouillement et exhaussements de sols :

Sont désignés ainsi les affouillements et exhaussements de sols dont la superficie est supérieure à 100m², et dont la hauteur ou la profondeur excède 2m.

Alignement :

Limite entre les voies ou emprises publiques et les propriétés privées.

Annexes (à ne pas confondre avec extension) :

Construction de petite taille à vocation de garage ou de stockage, tels que caves, abris de jardin. les vérandas et les constructions contenant des pièces habitables ne sont pas des annexes mais des extensions.

Baie

Ouverture dans une paroi par laquelle une personne peut voir à l'extérieur en position debout sur le plancher du local.

Baie principale

Baie d'une pièce principale, c'est à dire, dans laquelle séjournent ou dorment habituellement les personnes dans le cas des locaux d'habitation, ou dans lesquelles travaillent les personnes dans le cas des bureaux.

Caravane

Véhicule ou élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou d'être déplacé par simple traction (R.443-2 du Code de l'Urbanisme).

Clôture

Tout ouvrage qui permet d'obstruer le passage et d'enclorre un espace.

Construction

Le terme générique de construction englobe tous travaux, ouvrages ou installations qui entrent dans le champ d'application du permis de construire ou de la déclaration de travaux.

Combles

Partie de construction surmontant un édifice et destinée à en supporter le toit.

C.O.S. Article R123.21 et suivants du Code de l'Urbanisme

Le coefficient d'occupation des sols est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre susceptibles d'être construites par mètre carré de sol.

Coupe

Action à caractère régulier qui consiste à abattre un ou plusieurs arbres.

Défrichement

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

Démolition

Toute destruction totale ou partielle d'un bâtiment qui porte atteinte au gros œuvre.

Egout du toit

Lisse basse du pan de toiture.

Emprise au sol

La projection verticale du volume hors œuvre brut du bâtiment, non compris les éléments de saillie et de modénature (balcon, terrasse, acrotère, débord de toiture...).

Emprises publiques

Tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains, ainsi que les voies de chemin de fer, les cours d'eau et canaux, les rivages, les jardins publics...

Espaces non privatifs

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

Extension

Ajout à une construction existante.

Faîtage

Ligne de jonction supérieure de pans de toiture ou ligne supérieure du pan de toiture.

Garage

Voir annexe.

Groupe d'habitations :

Ensemble de constructions à usage d'habitation autorisées par un seul permis de construire.

Hauteur :

Expression en nombre de niveaux :

On désigne par « niveau » toute différence de hauteur supérieur à 1,80 m entre deux planchers superposés.

Les combles aménageables ou non comptent pour un niveau

Le ou les sous-sols ne sont pas comptés si leur niveau supérieur reste à moins de 0.60 m du niveau le plus haut du sol naturel sous l'emprise de la construction ; le sol naturel étant celui qui existait avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements nécessaires à la réalisation de la construction.

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

Installations et travaux divers :

Sont désignés ainsi :

- Les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports ouverts au public,
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités.
- Les garages collectifs de caravanes
- Les affouillements et exhaussements des sols.

Limite latérale :

Ligne qui joint l'alignement en un point et qui sépare le terrain des terrains mitoyens.

Limite de fond de parcelle :

Ligne qui joint chacune des limites latérales en un point.

Limite séparatives :

Limites séparatives latérales et limites de fond de parcelle.

Lot :

Parcelle issue d'un terrain loti.

Lotissement :

C'est l'action ou le résultat de la division foncière (au – delà de 2 lots) sur un îlot de propriété unique en vue de construire.

Nouvelle ou nouveau ...

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

retrait

distance entre l'alignement de la voie et la façade de la construction.

S.H.O.B. :

Surface hors œuvre brute.

S.H.O.N. :

Surface hors œuvre nette.

Sol naturel ou terrain naturel

Celui qui existe avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires à la réalisation de la construction.

Terrain ou unité foncière :

Bien foncier, regroupant une ou plusieurs parcelles attenantes, appartenant au même propriétaire.

Voie :

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

ANNEXES DOCUMENTAIRES

III- RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES et principes d'aménagement

RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

1 – LES CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES DU VILLAGE

Présentant des différences selon leur fonction ou leur implantation, les constructions du village offrent néanmoins des caractéristiques d'aspect qui leur sont communes.

1-1 – La toiture

La toiture est à deux versants réguliers et la pente est comprise entre 40 et 50° par rapport à l'horizontale.

Elle ne débord pas sur les pignons, au contraire, ce sont souvent les pignons qui débordent sur la toiture.

Les souches de cheminées, assez massives, sont situées sur la faîtage, dans le prolongement du pignon.

1-2 – Les ouvertures

En général, sur les habitations, toutes les ouvertures sont nettement plus hautes que larges, avec fréquemment des encadrements de pierre taillée qui entourent la fenêtre (les linteaux de bois apparents sont réservés aux annexes).

La disposition des ouvertures sur la façade est variable : la symétrie est rarement recherchée, sauf sur la place du bourg où les maisons sont en ordre continu.

Les volets sont peints en blanc.

Les lucarnes (souvent balières) sont minuscules.

1-3 – Clôtures et annexes

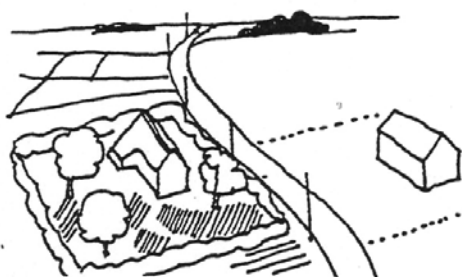
Les murs de clôture et les bâtiments annexes liés à la construction principale par l'identité des matériaux et des solutions constructives, forment souvent la bordure de rue.

2 – IMPLANTER LA MAISON

2-1 – La situation du terrain

Le terrain peut se situer, soit :

- 1) dans un endroit isolé des autres maisons,
- 2) dans le village ou à proximité de constructions annexes,
- 3) dans un lotissement.



1) Terrain isolé

L'implantation dans le paysage est délicate car la maison risque d'être vue de toute part. Dans tous les cas la maison devra être accompagnée d'une végétation abondante.



2) Terrain dans le village

Il est possible de s'intégrer au village en respectant les caractéristiques imposées par le lieu d'implantation : disposition des maisons voisines, formes des maisons voisines, formes des maisons, clôtures.



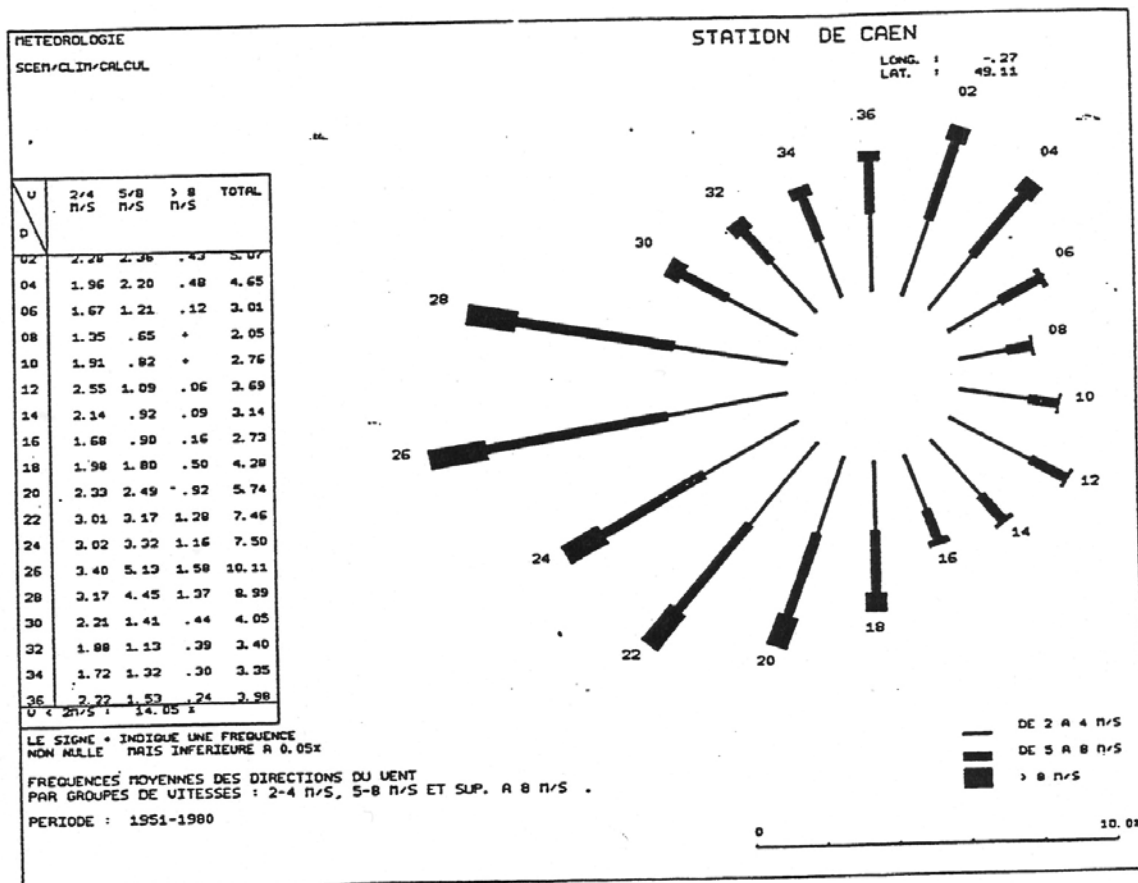
3) Terrain dans un lotissement

Dans ce cas, les prescriptions architecturales sont souvent imposées par le lotissement lui-même. Celui-ci devra rechercher des implantations de constructions rationnelles (sans être uniformes) et une bonne intégration dans l'environnement végétal bâti.

2-2 – L'implantation sur la parcelle

L'ORIENTATION :

L'implantation sur la parcelle et la disposition des pièces qui en résulte, doivent prendre en compte l'ensoleillement et les vents dominants.

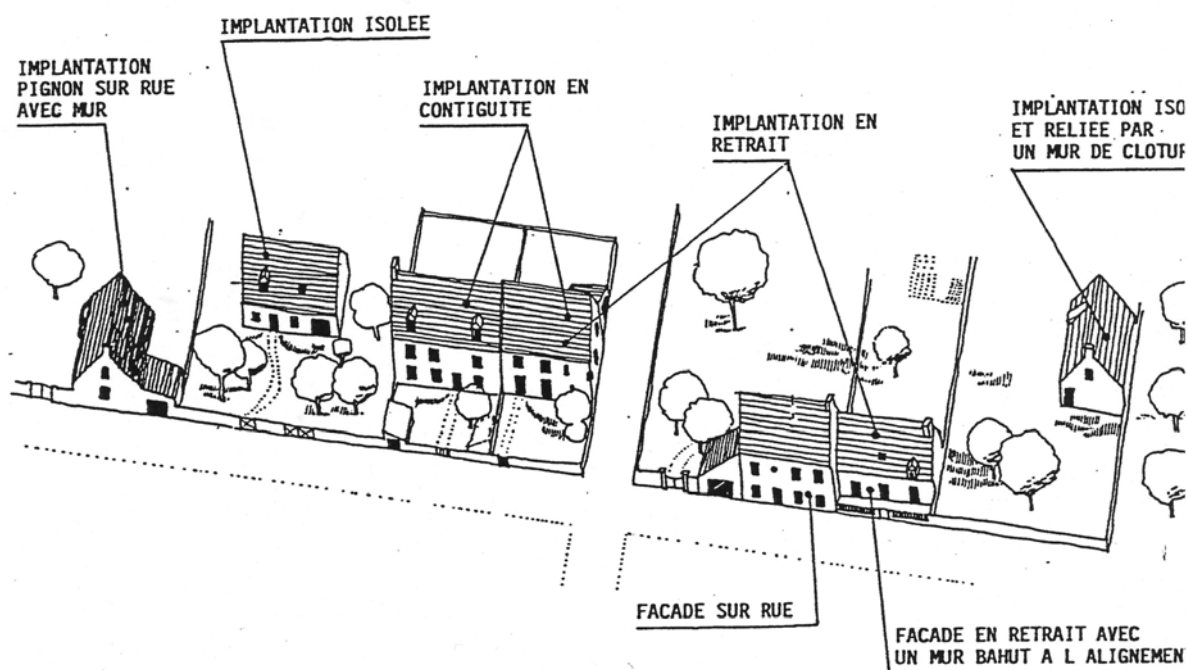


ROSE DES VENTS(STATION DE CARPIQUET), LE RELIEF ET
LA VEGETATION PEUVENT MODIFIER L'ORIENTATION ET
LA VITESSE DES VENTS

SITUATION DE LA MAISON DANS LA PARCELLE :

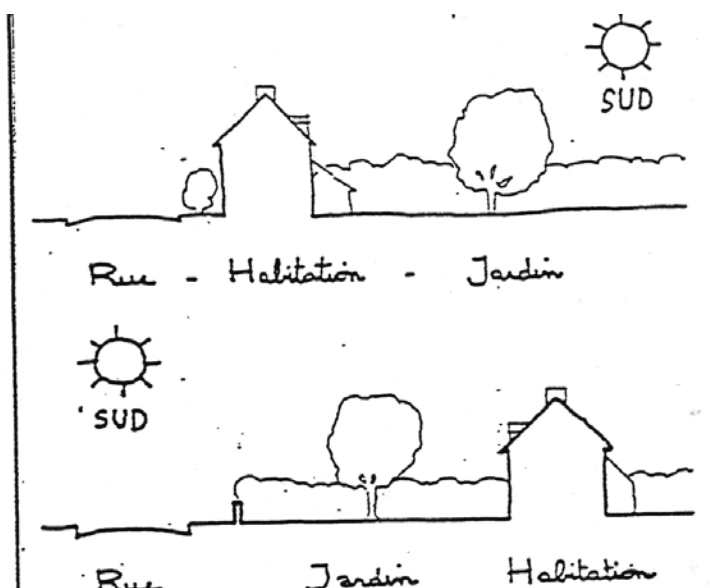
L'implantation de la maison au milieu de la parcelle n'est pas forcément celle qui convient le mieux.

D'autres type d'implantation peuvent répondre à la situation ou à la forme du terrain :



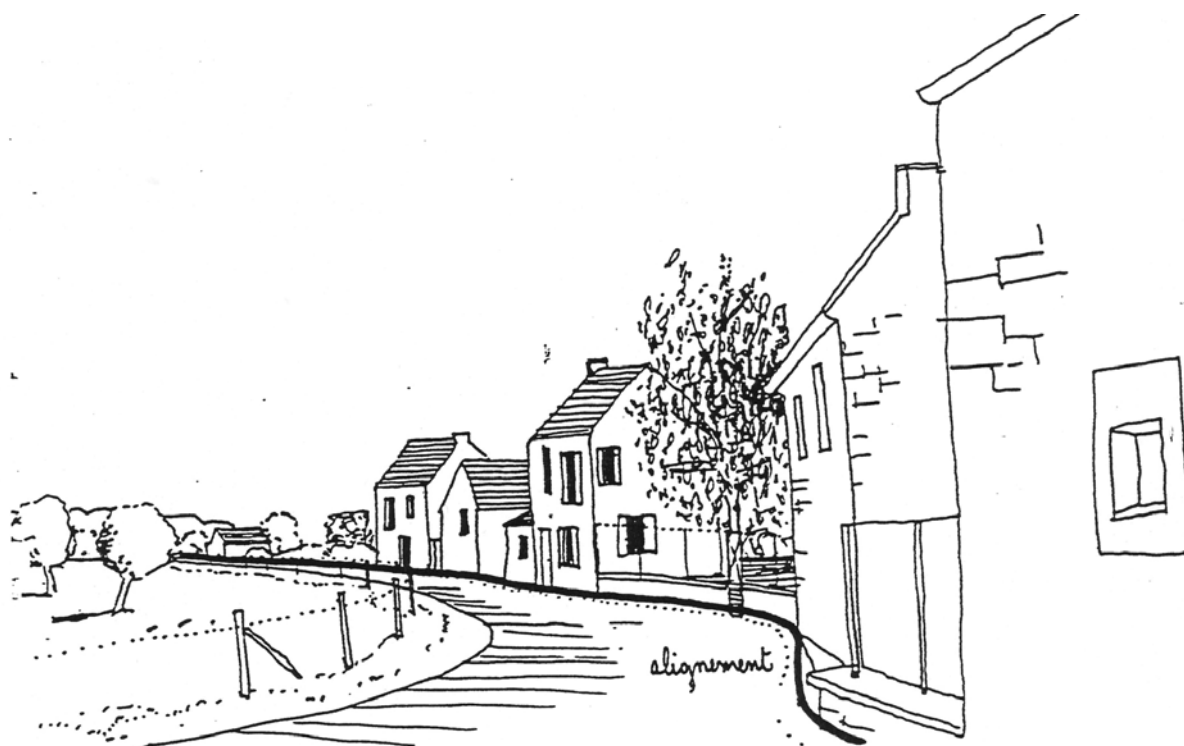
TYPES D'IMPLANTATION POSSIBLES : LE CHOIX EST A FAIRE EN FONCTION DE L'ORIENTATION, DE LA POSITION DES MAISONS VOISINES ET DE LA TAILLE DE LA PARCELLE

L'IMPLANTATION DE LA MAISON :



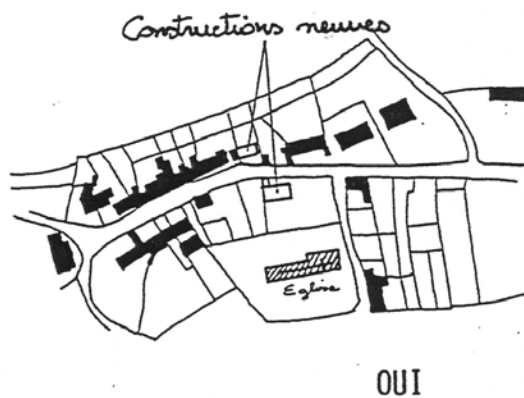
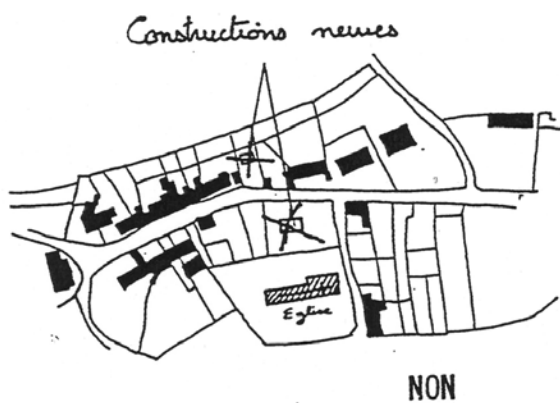
L'implantation des habitations doit permettre un bon ensoleillement des pièces d'habitations et du jardin.

Au Hameau de la Moinerie, l'implantation de certaines constructions, à l'alignement au Nord de la parcelle, a permis de dégager pour ces constructions un grand jardin ensoleillé au Sud.

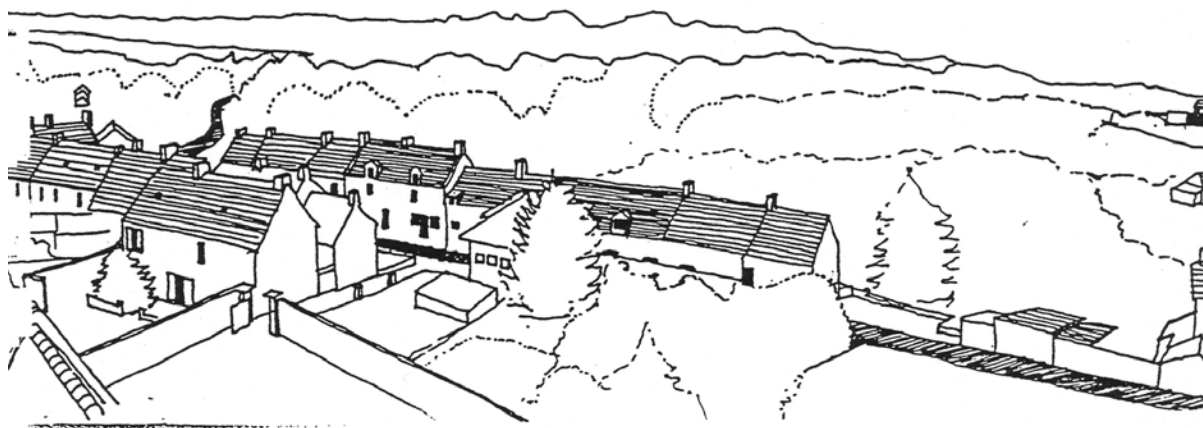


DANS LE VILLAGE :

Dans le village l'implantation de la maison doit respecter l'ordonnance du tissu bâti. Pour cela, la nouvelle construction doit prolonger les bâtiments qui constituent son environnement immédiat.



1.



3 – L'ASPECT DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Les constructions récentes, adaptées aux techniques et aux modes de vie contemporains, sont rarement construites comme les constructions anciennes. Cependant, afin de ne pas détruire l'harmonie du village, il est nécessaire qu'elles reprennent certains caractères de l'architecture traditionnelle locale.

3-1 – Les volumes

Les volumes doivent être simples. Le plan principal de la construction devra être allongé dans le sens du faîtage (les maisons anciennes dépassent rarement 7 mètres de largeur).

3-2 – Les toitures

Le toit sera à deux versants, la pente variant entre 40 et 55° par rapport à l'horizontal.

Les annexes accolées au volume principal pourront cependant comporter une pente unique.

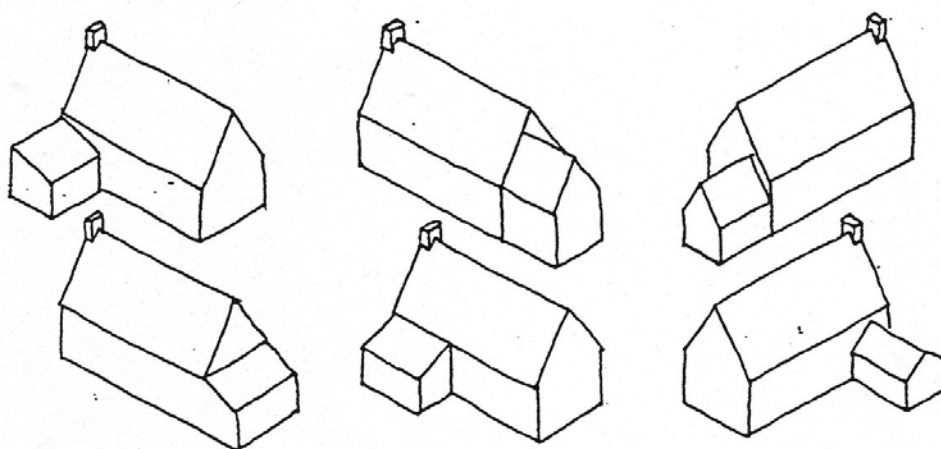
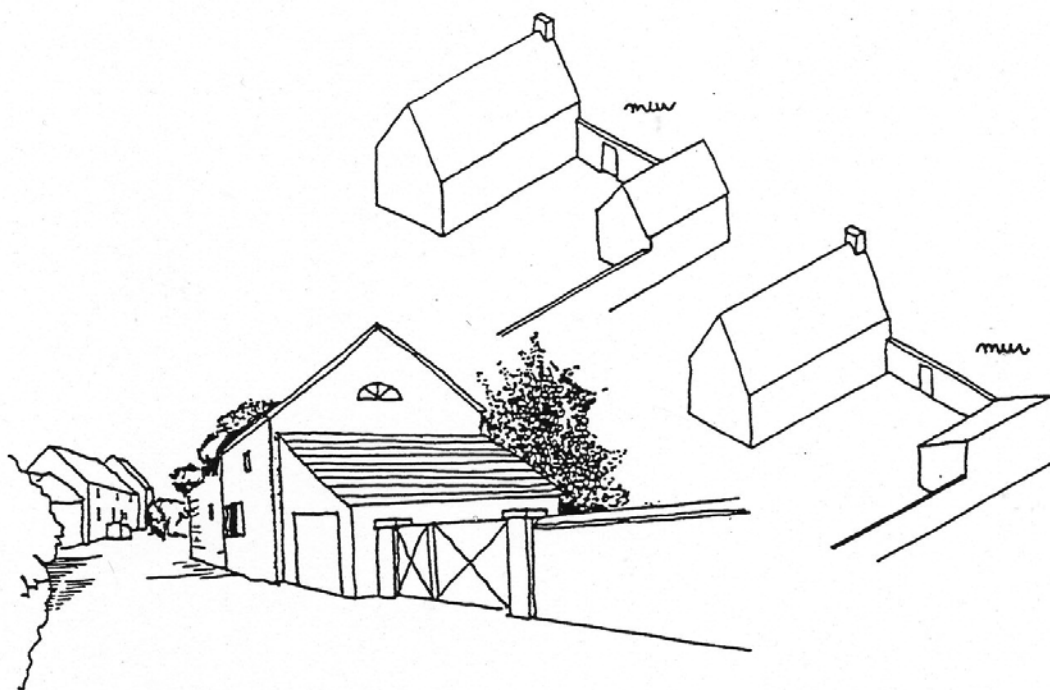
3-3 – Les lucarnes

Les lucarnes seront de petite taille. De préférence à bâtière, elles pourront également être construites à capucine ou rampantes.

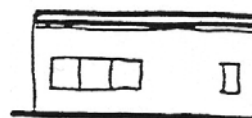
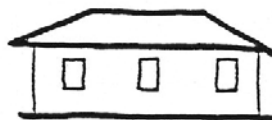
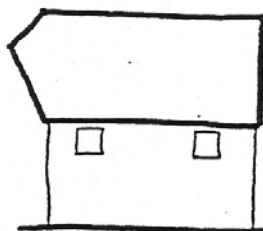
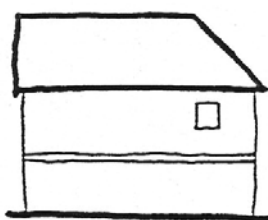
3-4 – Les façades

Pour le restauration des constructions anciennes en pierre, l'enduit aura une teinte proche de celle de la pierre. Pour les constructions neuves, il est souhaitable que les enduits soient conformes à la palette de couleurs déposée en Mairie, afin de créer un ensemble harmonieux sans uniformité.

L'utilisation de menuiseries extérieures et de volets blancs permettrait également de se rapprocher des tonalités employées dans la plupart des maisons anciennes.

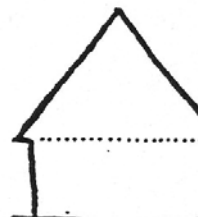
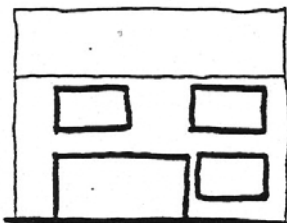
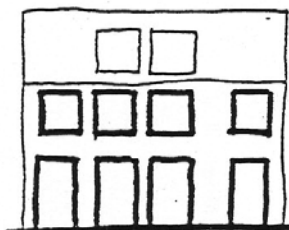


CERTAINES CARACTERISTIQUES DE L'ARCHITECTURE ANCIENNE
PEUVENT ETRE REUTILISEES .. EXEMPLE : LES ANNEXES



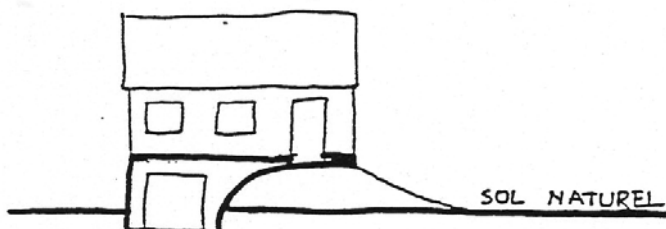
. LES TOITURES DYSYMETRIQUES

. LES MAISONS A TOIT PLAT OU A QUATRE PANS



. LES SURFACES D OUVERTURE TROP IMPORTANTES, LES OUVERTURES PLUS LARGES QUE HAUTES, LES LUCARNES TROP LARGES

LES PIGNONS AVEU SUR RUE



. LES HABITATIONS AVEC SOUS-SOL SURELEVE

SONT A EVITER A URVILLE

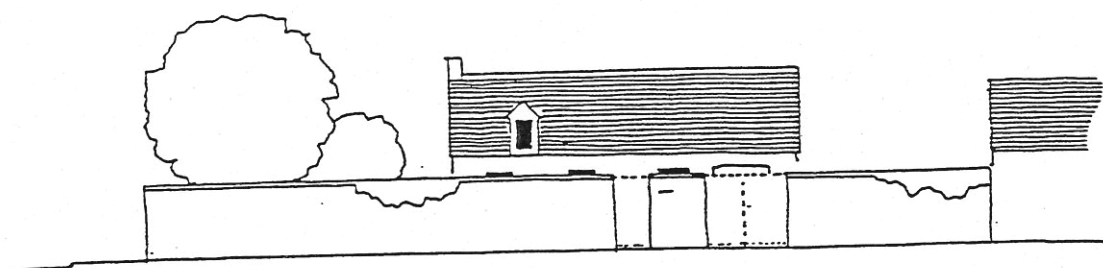
4 – CLOTURES

La clôture est un élément important du paysage, de la rue et de l'architecture de la maison.

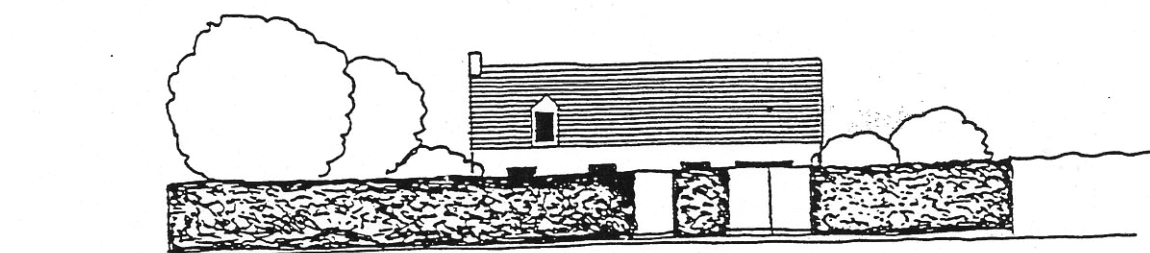
Elle peut être constituée, soit :

- d'un mur construit avec le même matériaux que la maison (dans ce cas la maison et les annexes peuvent participer à la clôture),
- d'un écran végétal formé par une haie (il existe de nombreuses espèces pouvant être combinées),
- d'une association de minéral ou végétal.

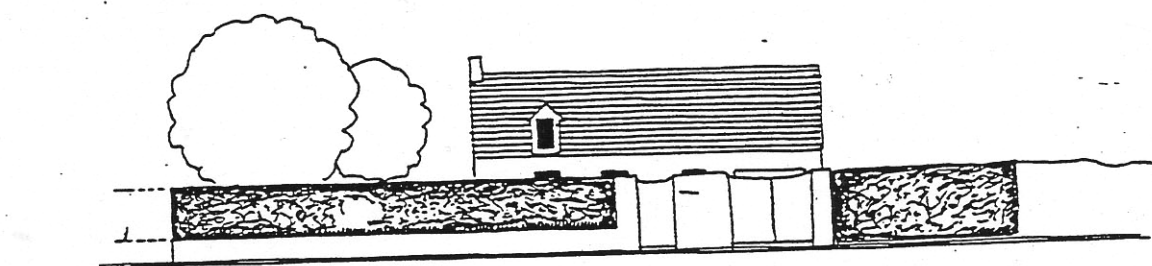
Dans certains cas, la clôture pourra s'adapter à l'environnement immédiat (haies champêtres, lotissement, alignement minéral).



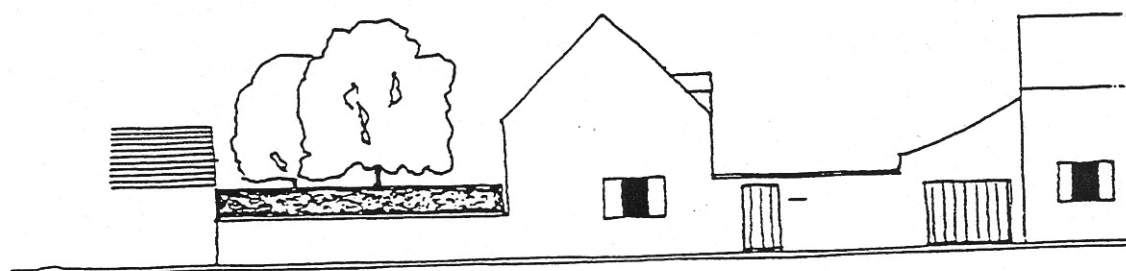
Clôture minérale



Clôture végétale



Clôture associant le minéral et le végétal



La maison et les annexes peuvent participer à la clôture

5 – LA VEGETATION

La végétation est un apport qui pourra s'utiliser dans des registres très différents :

- création de haies champêtres associant des arbres d'espèces régionales variées (aubépines, charmes, fresnes, érables champêtres, noisetiers, ...) ; ces haies pourront délimiter l'urbanisation en bordure de champs ;
- réalisation de clôtures végétales taillées ou semi-taillées d'une seule espèce (troènes, charmes, houx, noisetiers, ..) ou associant des espèces variées ;
- plantation d'arbres ou d'arbustes ornementaux qui accompagneront la maison (arbres fruitiers, arbres à feuillage persistant, espèces régionales, etc, ...) ;
- plantes grimpantes et plantes couvre-sol.

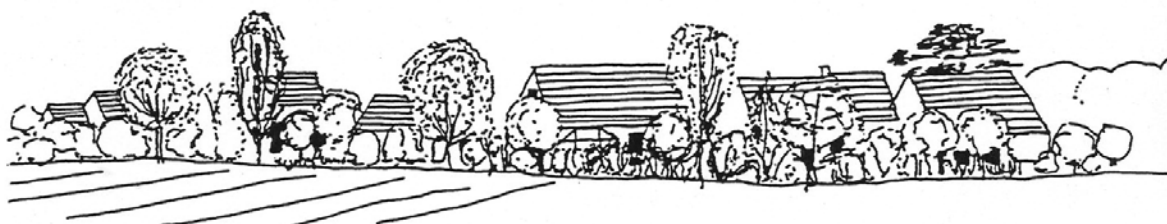
Dans le bourg la végétation ne consistera qu'un simple complément de l'architecture de la maison. Dans un nouveau lotissement ou en bordure de champs, la végétation pourra renforcer l'intégration des constructions, tout en assurant une fonction de brise vent.



1



2



3

1. LOTISSEMENT IMPLANTE EN LIMITE DE CHAMPS SANS VEGETATION
2. LOTISSEMENT AVEC PLANTATION D ARBRES ORNEMENTAUX
3. LOTISSEMENT AVEC CREATION D UNE HAIE CHAMPETRE