

FONTAINE ETOUPEFOUR

DÉPARTEMENT DU CALVADOS

POS initial approuvé le 25.06 /1981

Modification n° 1 26.10 /1984

RÉVISION N° 1 approuvée le 20.06 /1991

Modification n° 2 26.05 /1994

Modification n° 3 18.07 /1996

RÉVISION N° 2 approuvée le 13.01 /2000

Modification n° 4 17.11 /2005

Modification n° 5 19.10 /2006

POS R2 PLU approuvée le 12.02 /2008

Modification simplifiée n° 1 05.04 /2011

PLU - MODIFICATION N° 2

APPROBATION

vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal

en date du : **04 mars 2014**

LE MAIRE
Bernard ENAULT

3a- RÉGLEMENT



42 AVENUE DU 6 JUIN
BP 13030
14 017 CAEN CEDEX 2
T : 02 31 35 49 60
F : 02 31 35 49 61
accueil@agence-schneider.fr

I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

ARTICLE 1 : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de **FONTAINE ETOUPEFOUR (14)**.

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

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

R.111-2 : SALUBRITE ET SECURITE PUBLIQUE

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

R.111-4 : ARCHEOLOGIE

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

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

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

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

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

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

ADAPTATIONS MINEURES :

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

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

L.111-3 : RECONSTRUCTION APRES SINISTRE – RESTAURATION D'UN BATIMENT

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

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

L.123-1-2 : REGLEMENTATION DU STATIONNEMENT

Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

CLOTURES –/ R421-12

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

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

COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES

Ils sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés (figurant au plan) au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

DEFRICHEMENTS

Ils sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés au titre de l'article L.311 -1 du Code Forestier ; Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés (figurant au plan) au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

Sont de plus applicables :

RISQUE SISMIQUE

Les règles particulières de construction parasismique sont codifiées dans le Code de l'Environnement (articles L.563-1, R.125-10, R.125-23 et R.563-1 à R.563-8) et se répartissent en Deux catégories : « à risque normal » et « à risque spécial ». La commune est comprise dans la première catégorie.

Textes de référence : Décrets du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique (N°2010-1254) et portant délimitation des zones de sismicité du territoire français (N°2010-1255) - Arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique aux bâtiments de la classe dite « à risque normal ».

RISQUES D'INONDATION :

- Les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Basse Vallée de l'Orne, approuvé par l'arrêté préfectoral en date du 10 juillet 2008.

ARTICLE 3 : Division du territoire en zones

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

Sont ainsi repérées sur les documents graphiques :

- Des zones urbaines : elles sont désignées par un sigle commençant par la lettre "U".
- Des zones à urbaniser elles sont désignées par un sigle comprenant "AU". On distingue les secteurs ouverts à l'urbanisation : 1AU et les secteurs qui le seront dans le futur, après modification : 2AU.
- La zone agricole : elle est désignée par un sigle commençant par la lettre "A".
- Les zones naturelles et forestières : elles sont désignées par un sigle commençant par la lettre "N".

ARTICLE 4 : Glossaire

Les définitions qui suivent visent à éclairer la lecture du règlement.

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

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

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

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

Aire de stationnement : Une place de stationnement de véhicule léger aura une superficie de 2,50m x 5,00m

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

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

- dans le cas d'un logement individuel : garage ou pièce de stockage, tel que caves, abris de jardin ; les vérandas et les constructions contenant des pièces habitables ne sont pas des annexes mais des extensions.
- dans le cas d'une entreprise : un hangar secondaire, une remise, ...

Architecture contemporaine :

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

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

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

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

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

Composition urbaine : est ainsi désigné une forme urbaine de qualité qui "compose" (organise) le bâti autour des espaces publics.

C.O.S. : art r123.10 et suivants du code de l'urbanisme

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

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

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

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

Egout du toit : ligne basse du pan de toiture

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

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

Extension : ajout à une construction existante

Extension mesurée : inférieure à 30 % de la de la surface de plancher existante

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

Garage : voir annexe

Hauteur :

Expression en nombre de niveaux : on désigne par "niveau" toute différence de hauteur supérieure à 1,80 m entre deux planchers superposés.

Les combles aménageables ou non comptent pour un niveau.

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

Héberge : Ligne limite de mitoyenneté entre deux bâtiments contigus de hauteur inégale

Limite séparative de propriétés : Limite séparative latérale (qui joint l'alignement en un point et qui sépare le terrain des terrains mitoyens) et limite de fond de parcelle (qui joint chacune des limites latérales en un point).

Lot : parcelle issue d'une division de terrain (division successorale, lotissement ,...).

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

Nouvelle ou nouveau ...

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

Surface de plancher : En application de l'article R112-2 du code de l'urbanisme, " *La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :*

- 1° *Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;*
- 2° *Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;*
- 3° *Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;*
- 4° *Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;*
- 5° *Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;*
- 6° *Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;*
- 7° *Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;*
- 8° *D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.*

Sol naturel ou terrain naturel : celui qui existe avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires à la réalisation de la construction.

Terrain ou unité foncière : bien foncier, regroupant une ou plusieurs parcelles attenantes, appartenant au même propriétaire.

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

II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

**ZONE
U**

Caractère de la zone

La zone U a vocation à recevoir des logements ainsi que les activités, services ou équipements normalement présents dans un village.

On distingue :

- **des secteurs Uh**, correspondant à d'anciens hameaux ou à des secteurs périphériques, dont on ne souhaite pas du fait de la capacité des réseaux ou des voies qui les desservent, la densification.

Article U.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Art. U.1

Les occupations et utilisations du sol qui sont incompatibles, du fait des nuisances qu'elles supposent, avec le caractère (défini ci-dessus) et la vocation résidentielle dominante de la zone sont interdites, soit en particulier :

- Les nouvelles installations industrielles ou agricoles,
- Les nouvelles installations artisanales à l'exception de celles qui sont liées et compatibles avec la vocation résidentielle dominante de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux nécessaires aux équipements d'infrastructure ou de superstructure et aux aménagements paysagers qui les accompagnent,
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes.
- Les terrains de camping, de caravaning et tout hébergement léger de loisir,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés.
- Les carrières,

Sont de plus interdits, dans les zones où existent des risques d'affleurement de la nappe phréatique à faible profondeur (zone rose et jaune sur la carte de la DREAL dite "profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux") :

- Les nouvelles constructions sur sous-sol (enterré ou semi-enterré).

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

Art. U.2

Hors les zones où du fait des risques d'affleurement de la nappe phréatique à faible profondeur les sous-sols sont interdits :

Du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols ou aux conditions d'écoulement des eaux pluviales, les sous-sols seront réalisés sous l'entière responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent.

Article U.3 Accès et voirie

Art. U.3

I - ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin ; ce passage aura une largeur minimale de 4m. Il ne desservira pas plus de deux maisons individuelles, au-delà, l'accès sera assimilé à une rue : les dispositions ci-après s'y appliqueront (place de retournement dans les voies en impasse, ...)

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et sortie de la parcelle. Ils doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

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

II - VOIRIE :

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

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

Les nouvelles voies en impasse seront aménagées dans leur partie terminale, pour permettre aux véhicules (dont les véhicules de service ou de secours) de faire demi-tour.

Le raccordement des voies d'une opération d'aménagement (rue, piste cyclable, chemin piétonnier,...) en espace non-privatif aux opérations contiguës existantes ou possibles ultérieurement sera imposé.

Article U.4 Desserte par les réseaux

Art. U.4

Dans les zones mouillantes, les constructeurs et les aménageurs prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent pour assurer l'étanchéité des réseaux.

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

II - ASSAINISSEMENT :

a) **Eaux usées :** En application du ZONAGE D'ASSAINISSEMENT, dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles ; dans les zones d'assainissement non-collectif les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

b) **Eaux pluviales :** Les aménageurs et constructeurs réaliseront sur leur terrain et à leur charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Le raccordement au réseau existant est limité à sa capacité.

Si la hauteur de la nappe phréatique le permet, les aménagements réalisés sur tout terrain favoriseront l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière.

En cohérence avec les constructions autorisées et la nature des terrains, des dispositifs de prétraitement (déboureur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant rejet dans le réseau ou le milieu.

III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX :

Les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

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

Article U.5 Superficie minimale des terrains

Art. U.5

Dans les zones d'assainissement non-collectif, lorsqu'un dispositif individuel est requis pour l'assainissement des eaux usées d'une nouvelle construction ou du fait du changement de destination d'une construction existante, le pétitionnaire devra, pour en permettre la réalisation.

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

Art. U.6

Les constructions sont implantées avec un retrait minimum de 3m de l'alignement des voies (rues et chemins). Cependant :

- ce retrait minimal est porté à 5m devant les parties de constructions comprenant des portes de garages.
- ce retrait minimal pourra être réduit sous réserve que la sécurité des échanges le permette lorsqu'un alignement de fait existe le long d'une voie (il pourra alors être poursuivi), pour permettre l'implantation de commerces, de services ou d'équipements d'intérêt général, ou, dans le cadre d'une opération d'aménagement, lorsqu'une composition urbaine particulière le justifiera.

En bordure d'un espace vert public, il n'est pas prescrit de retrait minimal aux constructions qui ne comprennent pas de baies (portes ou fenêtres) ouvrant sur cet espace.

L'extension mesurée de constructions qui existent avant l'entrée en application du présent règlement et qui ne respecte pas les dispositions précédentes est autorisée dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à l'alignement et que la sécurité des échanges le permet.

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

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

Art. U.7

Les constructions sont implantées à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative de propriété. Cette distance ne sera jamais inférieure à 4 m. Cependant :

- Les constructions ou parties de constructions d'une hauteur le long de la limite séparative de propriétés inférieure à 4m peuvent être implantées en limites séparatives de propriétés. Cette hauteur maximale est portée à 7m au faitage et 4m à l'égout lorsque le mur qui est implanté le long de la limite séparative de propriété est un mur pignon.
- Une construction peut être implantée en mitoyenneté d'une construction préexistante, dans la limite de son héberge maximale.
- Les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 12m² et d'une hauteur au faitage inférieure à 3m peuvent être implantés en retrait de la limite séparative de propriétés.

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

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

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

Art. U.8

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

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

Article U.9 Emprise au sol des constructions

Art. U.9

En U_h : L'emprise au sol des constructions restera inférieure à 20% de la superficie totale de l'unité foncière.

Sur le reste de la zone : L'emprise au sol des constructions restera inférieure à 35% de la superficie totale de l'unité foncière.

Ce minimum est porté à 50% pour les constructions à usage de commerces, d'artisanat, ainsi que pour les équipements et services publics ou d'intérêt général.

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

Article U.10 Hauteur des constructions

Art. U.10

Les constructions auront une hauteur totale inférieure à 10m. Elle est comptée en tout point sous l'emprise de la construction, par rapport au terrain naturel avant travaux.

Elles comprendront au maximum 2 niveaux droits non-compris les combles (aménageables ou non), ou les sous-sols.

Néanmoins, sont autorisées :

- l'extension d'une construction qui existe avant l'entrée en application du règlement et qui ne respecte pas les dispositions précédentes afin de permettre l'adaptation aux dispositions d'origine (extension d'une construction de plus grande hauteur, extension d'une construction dont le rez-de-chaussée est surélevé, etc...).
- la construction en adossement à une construction de plus grande hauteur dans la limite de sa hauteur.

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

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

Art. U.11

I – HARMONIE GÉNÉRALE

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte, par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Sont interdits :

- Tout pastiche d'une construction étrangère à la plaine de Caen,

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti présentent des formes urbaines et des caractéristiques architecturales particulières (répétition des volumes, mode d'implantation dans la parcelle, composition des façades, couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture, etc.), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.

Les constructions (ou extensions de constructions) d'Architecture Contemporaine* ou employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, Haute-Qualité-Environnementale, ...) sont autorisées dès lors qu'elles justifient d'une insertion de qualité dans l'environnement paysager et bâti du quartier.

II- MATERIAUX ET COULEURS :

Les ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènement, clôtures, etc...) présenteront des teintes en harmonie avec celles des matériaux utilisés traditionnellement dans la Plaine de Caen ; les couleurs claires domineront.

Ceux qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents recevront un parement ou un enduit ; Ce dernier sera de nuance claire, dans les tonalités de la pierre calcaire du Pays (du beige clair au beige ocré). Des nuances plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

Les constructions seront recouvertes de tuiles naturelles ou vieilles, d'ardoises ou de tous matériaux d'aspect et de couleur similaires aux deux précédents.

Sont de plus autorisés :

- le zinc,
- les panneaux solaires et vitrages,
- les toitures végétalisées,
- lorsqu'une construction qui existe avant l'entrée en application du document présente un matériau différent, alors ses extensions ou ses annexes pourront être recouvertes avec ce même matériau.

Les vérandas, serres et abris de jardin pourront présenter des caractéristiques différentes (pente, matériaux de toiture, ...) dès lors qu'ils justifient de leur bonne insertion dans la végétation du jardin.

III- FORMES ET VOLUMES :

Les constructions seront principalement couvertes de toitures composées d'au moins deux pans à pente symétrique supérieure à 25° Pourront s'y ajouter des toitures de pentes ou formes différentes (toiture-terrasse, toitures-courbes, etc.).

Des toitures de pentes ou formes différentes pourront de plus être autorisées :

- pour l'extension d'une construction existante ou le raccordement à la toiture d'une construction existante dont les pentes ne respecteraient pas la règle précédente,
- pour la couverture d'annexes ou de vérandas, de moins de 20m² d'emprise au sol,
- pour les équipements publics ou d'intérêt général d'Architecture Contemporaine.

Les toitures à la Mansart sont interdites.

Enterrement des sous-sols : le niveau supérieur de la dalle qui couvre le sous-sol n'excèdera pas le niveau le plus haut du terrain naturel (avant travaux) sous l'emprise de la construction de plus de 0,60m.

IV - CLÔTURES :

Elles auront une hauteur totale inférieure à 2m.

En limite avec l'espace public, elles comprendront un soubassement d'une hauteur d'environ 0,2m (plaque de béton ou maçonneries).

En limite avec l'espace naturel, elles seront obligatoirement constituées d'une haie d'essences locales, doublées ou non de lisses normandes et/ou de grillages.

Si elles comprennent un mur plein, sa hauteur sera limitée en bordure de voies à 0,8m (+/-0,2m pour tenir compte de la pente du terrain).

Les murs existants en pierres apparentes devront être conservés et restaurés. Leur hauteur maximale après restauration sera au plus égale à celle de l'ouvrage existant avant travaux.

Les clôtures grillagées sont obligatoirement doublées de haies.

L'emploi de panneaux de béton pleins ou évidés ou de tous matériaux de fortune est interdit, sauf pour permettre la réalisation de soubassement de clôture.

V – PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE :

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

Les plantations remarquables (arbre isolé, alignements d'arbres), seront maintenues : elles pourront être remplacées si leur état sanitaire le nécessite par des plantations équivalentes.

Article U.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement

Art. U.12

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

Il est en particulier exigé pour les nouvelles constructions à usage d'habitation individuelle: deux places de stationnement. 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. Dans le cadre d'un lotissement résidentiel, ou d'un groupe d'habitations, ces places de stationnement seront non-closes et aménagées en espace privatif sur le devant des parcelles.

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

Art. U.13

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

Obligation de planter :

Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies.

Toute aire de stationnement doit être plantée au minimum d'un arbre pour 6 places de stationnement.

Les parcelles recevant de l'habitat comprendront un espace vert planté au moins égal à 30 % de leur superficie totale ;

Pour les parcelles recevant d'autres occupations, cette superficie minimale d'espace vert est ramenée à 20 %.

Cet espace sera planté à raison d'un arbre par tranche de 300m² de parcelle.

RAPPEL POUR INFORMATION :

Les haies sont plantées à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 0,50m, elles ne pourront dépasser deux mètres de hauteur ; Les arbres le sont à une distance minimale de 2m.

La distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.

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

art. U.14

Néant.

ZONE UE

Caractère de la zone

La zone UE est destinée à l'accueil d'activités économiques (artisanales, industrielles, commerciales, ou de services) et d'équipements publics compatibles avec cette occupation.

Les dispositions qui suivent s'appliquent dans la limite des dispositions propres à d'autres réglementations (installations classées pour la protection de l'environnement, incendie,...)

Article UE.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Art. UE.1

En cohérence avec le caractère de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les carrières,
- les lotissements autres que ceux destinés à des activités économiques,
- les nouvelles constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles prévues à l'article UE2,
- les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux nécessaires aux équipements d'infrastructures et aux aménagements paysagers nécessaires à l'insertion dans l'environnement des constructions et installations,
- le stationnement de plus de trois mois des caravanes ainsi que l'implantation de tout hébergement léger de loisirs (camping, caravaning, PRL, ...).

Les nouvelles constructions sur sous-sol (enterré ou semi-enterré) sont de plus interdits, dans les zones où existent des risques d'affleurement de la nappe phréatique à faible profondeur (zone rose et jaune sur la carte de la DREAL dite "profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux").

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

Art. UE.2

Logements : Seule la construction des logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire afin d'assurer la surveillance, le gardiennage ou la direction des établissements et services généraux de la zone est autorisée. Elle l'est sous réserve qu'ils soient intégrés à une construction à usage d'activité.

Sur la partie de la zone située à l'ouest de la voie de desserte principale : les activités autorisées devront être compatibles avec la proximité de l'habitat.

Article UE.3 Accès et voirie

Art. UE.3

I - ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin, ce passage aura une largeur minimale de 6,5m.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité lors des manœuvres d'entrée et sortie de la parcelle. Ils doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

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

II - VOIRIE :

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Elles seront adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Article UE.4 Desserte par les réseaux

Art. UE.4

Dans les zones mouillantes, les constructeurs et les aménageurs prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent pour assurer l'étanchéité des réseaux.

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

II - ASSAINISSEMENT :

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

b) Eaux résiduaires d'origine artisanales, industrielles ou commerciales :

(dispositions prévues par l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique) "*tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en oeuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues. Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux.*"

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

III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX :

Les réseaux doivent être enterrés.

Article UE.5 Superficie minimale des terrains

Art. UE.5

Néant.

Article UE.6 Implantation des constructions par rapport aux voies

Art. UE.6

Les constructions sont implantées à une distance de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 10m.

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

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

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

Art. UE.7

Les constructions sont implantées à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative de propriété. Cette distance ne sera pas inférieure à 5m.

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

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

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

Art. UE.8

Néant.

Article UE.9 Emprise au sol des constructions

Art. UE.9

L'emprise au sol des constructions sera au plus égale à 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

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

Article UE.10 Hauteur des constructions

Art. UE.10

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12m.

Elle est comptée par rapport au point le plus haut de la toiture ou de l'acrotère et le sol existant avant travaux sous l'emprise de la construction.

Au-delà de cette hauteur, seuls peuvent être édifiés des ouvrages techniques de faibles emprises telles que les cheminées, antennes, portiques,... ou les ouvrages nécessaires aux équipements d'infrastructures, ou fonctionnement des services d'intérêt général.

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

Art. UE.11

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les constructions présenteront un traitement architectural homogène sur toutes leurs façades, ce qui exclut toute discrimination entre façade principale et façade arrière.

Les toitures visibles doivent être considérées comme une façade et traitées en conséquence avec soin ; elles seront de couleur gris foncé (sauf vitrages) ; les matériaux brillants sont interdits.

Les matériaux de façades seront de couleur neutre. Les couleurs vives sont strictement limitées aux éléments de modénature ;

ENSEIGNES – PUBLICITÉ

Seules sont autorisées les enseignes comportant la raison sociale ou l'objet social de l'entreprise. Elles ne débordent pas du volume de la construction et seront intégrées à son architecture.

CLOTURES

Elles masqueront les aires de stationnement et de stockage ainsi que les cours de service des entreprises.

Elles auront une hauteur inférieure à 2m.

Elles seront exemptes de toute publicité ou raison sociale.

Elles reprendront l'un des dispositifs suivants :

- un grillage métallique rigide de couleur verte, doublé ou non d'une haie d'essences locales
- une clôture pleine constituée d'éléments de bardages métalliques identique à celui des bâtiments.

Article UE.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement

Art. UE.12

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies. Chaque entreprise doit assurer, dans l'emprise du terrain qui lui est affecté, le stationnement nécessaire au personnel et à la clientèle, les aires de manœuvres, de chargement et de déchargement, de tous les véhicules nécessaires à son activité.

De plus, les aires de stationnement de commerces seront compatibles avec les Orientations du SCOT de Caen Métropole.

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

Art. UE.13

Pour les haies et plantations, seules les essences locales sont autorisées. Les haies de conifères sont interdites.

Obligation de planter :

- 10% de l'unité foncière seront traités en espace vert et planté d'arbres.
- de plus, les aires de stationnements des véhicules légers (pour le personnel ou la clientèle) seront plantées à raison d'un arbre pour 6 places.

Les espaces libres et en particulier les marges de recul le long des voies seront plantés.

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

Les haies sont plantées à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 0,50m, elles ne pourront dépasser deux mètres de hauteur ; Les arbres le sont à une distance minimale de 2m.

La distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.

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

art. UE.14

Néant.

III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

**ZONE
1AU**

Caractère de la zone

Cette zone naturelle non-équipée est destinée, compte tenu de sa situation, à l'extension des quartiers résidentiels. Elle pourra recevoir de l'habitat et les activités, services et équipements qui lui sont normalement liés.

Il est créé un secteur 1AUa pour les secteurs sud-est de la ville.

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

Art. 1AU.1

Les occupations et utilisations du sol qui sont incompatibles, du fait des nuisances qu'elles supposent, avec le caractère ou la vocation résidentielle dominante de la zone sont interdites, soit en particulier :

- les nouvelles constructions et installations industrielles ou agricoles,
- les nouvelles constructions et installations artisanales à l'exception de celles qui sont liées et compatibles avec la vocation dominante de la zone.
- les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux nécessaires aux équipements d'infrastructure ou de superstructure et aux aménagements paysagers qui les accompagnent,
- le stationnement de plus de trois mois des caravanes.
- les terrains de camping, de caravaning et tout hébergement léger de loisir,
- les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés.
- les carrières,

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

Art. 1AU.2

1- CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Cette zone est ouverte à l'urbanisation pour des opérations d'aménagement qui respectent les orientations particulières d'aménagement qui complètent le PADD (schémas de desserte, diversité du parc de logements, profils des voies et lisières d'aménagement,...) et sous réserve, qu'elles ne soient pas de nature à compromettre ou renchérir l'aménagement ultérieur du reste de la zone.

Cette zone sera aussi ouverte à l'urbanisation pour permettre l'implantation d'équipements ou services d'intérêt général, dès lors que sont réalisés dans le même temps les aménagements prévus par le règlement graphique et, s'il y a lieu, les Orientations Particulières d'Aménagement.

Du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols ou aux conditions d'écoulement des eaux pluviales : les sous-sols seront réalisés sous l'entière responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent.

Article 1AU.3 Accès et voirie

Art. 1AU.3

I - ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin, ce passage aura une largeur minimale de 4m. Il ne desservira pas plus de deux maisons individuelles, au-delà, l'accès sera assimilé à une rue : les dispositions ci-après s'y appliqueront (place de retournement dans les voies en impasse, ...)

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et sortie de la parcelle. Ils doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

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

II - VOIRIE :

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques seront définies en fonction de l'importance du trafic et de leur affectation. Elles respecteront les dispositions des Orientations Particulières d'Aménagement qui complètent le PADD.

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

Les nouvelles voies en impasse seront aménagées dans leur partie terminale, pour permettre aux véhicules (dont les véhicules de service ou de secours) de faire aisément demi-tour.

Le raccordement des voies d'une opération d'aménagement (rue, piste cyclable, chemin piétonnier,...) en espace non-privatif aux opérations contiguës existantes ou possibles ultérieurement sera imposé.

Article 1AU.4 Desserte par les réseaux

Art. 1AU.4

Dans les zones mouillantes, les constructeurs et les aménageurs prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent pour assurer l'étanchéité des réseaux.

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

II - ASSAINISSEMENT :

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

b) Eaux pluviales : Les aménageurs et constructeurs réaliseront sur leur terrain et à leur charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Le raccordement au réseau existant est limité à sa capacité.

Si la hauteur de la nappe phréatique le permet, les aménagements réalisés sur tout terrain favoriseront l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière.

En cohérence avec les constructions autorisées et la nature des terrains, des dispositifs de prétraitement (déboureur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant rejet dans le réseau ou le milieu.

III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX :

Les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

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

Article 1AU.5 Superficie minimale des terrains

Art. 1AU.5

Néant.

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

Art. 1AU.6

Les constructions sont implantées avec un retrait minimum de 3m de l'alignement des voies (rues et chemins). Cependant :

- ce retrait minimal est porté à 5m devant les parties de constructions comprenant des portes de garages.
- ce retrait minimal pourra être réduit jusqu'à être nul, en bordure de rues ou d'espaces collectifs créés au sein d'une opération d'aménagement, lorsqu'une composition urbaine particulière le justifiera.

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

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

Art. 1AU.7

En 1AUa, les nouvelles constructions sont implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4m.

Cependant, le long des limites séparatives de propriétés qui ne se superposent pas avec la limite du secteur 1AUa, une construction pourra être implantée en limite séparative de propriété ou avec un recul égal à 2m, si la partie de façade en vis à vis ne comporte pas de baies (y compris vérandas) et si dans une bande de 4m comptée par rapport à la limite séparative, la hauteur de la construction ou partie de construction est inférieure à 4m à l'égout ou à l'acrotère et à 7m au faitage.

Sur le reste de la zone, les nouvelles constructions sont implantées :

- soit à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 4 m ; ce minimum est réduit à 2m, le long des limites séparatives de propriétés qui ne sont pas des limites de zone du PLU ;
- soit en limite séparative de propriétés s'il s'agit de constructions dont l'implantation sur les limites séparatives créées à l'intérieur de l'opération d'aménagement est prévue au plan de composition pour un lotissement ou au permis de construire pour un groupe d'habitations.

De plus, sur l'ensemble de la zone, les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 12m² et d'une hauteur au faitage inférieure à 3m, pourront être implantés en retrait des limites séparatives de propriétés.

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

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

Art. 1AU.8

La distance entre deux bâtiments non contigus situés sur une même propriété doit être au moins égale à 4m. Cette distance peut être réduite, sans pouvoir être inférieure à 2 m lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales, et que l'une des deux à une hauteur à l'égout ou à l'acrotère inférieure à 3m.

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

Article 1AU.9 Emprise au sol des constructions

Art. 1AU.9

Néant.

Article 1AU.10 Hauteur des constructions

Art. 1AU.10

Les constructions auront une hauteur totale inférieure à 11m. Elle est comptée en tout point sous l'emprise de la construction, par rapport au terrain naturel avant travaux.

Elles comprendront au maximum 2 niveaux droits ainsi qu'un niveau de combles aménageables ou un niveau en attique plus des combles non-aménageables. Les sous-sols ne sont pas pris en compte.

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

Article 1AU.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Art. 1AU.11

I – HARMONIE GÉNÉRALE

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte, par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Sont interdits tout pastiche d'une construction étrangère à la plaine de Caen.

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 constructions (ou extensions de constructions) d'Architecture Contemporaine* ou employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, Haute-Qualité-Environnementale, ...) sont autorisées dès lors qu'elles justifient d'une insertion de qualité dans l'environnement paysager et bâti du quartier.

II- MATERIAUX ET COULEURS :

Les ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènement, clôtures, etc.) présenteront des teintes en harmonie avec celles des matériaux utilisés traditionnellement dans la Plaine de Caen ; les couleurs claires domineront.

Ceux qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents recevront un parement ou un enduit ; Ce dernier sera de nuance claire, dans les tonalités de la pierre calcaire du Pays (du beige clair au beige ocré). Des nuances plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

Les constructions seront recouvertes de tuiles naturelles ou vieilles, d'ardoises ou de tous matériaux d'aspect et de couleur similaires aux deux précédents.

Sont de plus autorisés :

- le zinc,
- les panneaux solaires et vitrages,
- les toitures végétalisées,

Les vérandas, serres et abris de jardin pourront présenter des caractéristiques différentes (pente, matériaux de toiture, etc.) dès lors qu'ils justifient de leur bonne insertion dans la végétation du jardin.

III- FORMES ET VOLUMES :

Les constructions avec combles seront principalement couvertes de toitures composées d'au moins deux pans à pente symétrique supérieure à 25°.

Dans le cas d'immeuble d'habitation collective, il n'est pas requis de pente minimale.

Des toitures de pentes ou formes différentes pourront de plus être autorisées :

- pour la couverture d'annexes ou de vérandas, de moins de 20m² d'emprise au sol,
- pour les constructions d'Architecture Contemporaine, dont les immeubles comprenant des attiques

Les toitures à la Mansart sont interdites.

Enterrement des sous-sols : le niveau supérieur de la dalle qui couvre le sous-sol n'excèdera pas le niveau le plus haut du terrain naturel (avant travaux) sous l'emprise de la construction de plus de 0,60m.

IV - CLÔTURES :

Elles auront une hauteur totale inférieure à :

- sur rue : 1,60m ;
- en limite séparative : 2m.

En limite avec l'espace public, elles comprendront un soubassement d'une hauteur d'environ 0,2m (plaque de béton ou maçonnerie).

En limite avec l'espace naturel, elles seront obligatoirement constituées d'une haie d'essences locales, doublées ou non de lisses normandes et/ou de grillages.

Si elles comprennent un mur plein, sa hauteur sera limitée en bordure de voies à 0,8m (+/-0,2m pour tenir compte de la pente du terrain).

Les clôtures grillagées sont obligatoirement doublées de haies.

L'emploi de panneaux de béton pleins ou évidés ou de tous matériaux de fortune est interdit, sauf pour permettre la réalisation de soubassement de clôture.

V – PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE :

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

Les plantations remarquables (arbres isolées, alignements d'arbres), seront maintenues : elles pourront être remplacées si leur état sanitaire le nécessite par des plantations équivalentes.

Article 1AU.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement

Art. 1AU.12

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

Une aire de stationnement pour les vélos sera aménagée lors de la construction d'équipements ou services collectifs.

Pour les automobiles, il est en particulier exigé :

Habitat : un minimum de deux places par logement ; ce quota est réduit à une place pour les logements de type T1 et T2.

Le quota exigé pourra être réalisé entièrement ou pour partie sur une aire de stationnement collective.

Article 1AU.13 Conditions de réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Art. 1AU.13

Obligation de planter :

Les lisières vertes inscrites en limite de secteurs seront aménagées en respectant les Orientations Particulières d'Aménagement qui précisent le P.A.D.D.

Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies.

Toute limite de propriété séparant la propriété avec une parcelle non-destinée à la construction sera plantée d'une haie. Les haies de conifères sont interdites.

Toute aire de stationnement doit être plantée au minimum d'un arbre pour 6 places de stationnement.

Les opérations d'aménagement comprendront une surface plantée au moins égale à 10 % de la superficie totale de l'unité foncière. Ces espaces verts seront plantés d'arbres-

tiges et aménagés de façon à permettre les jeux des enfants en toute sécurité. Ils ne comprendront :

- ni aires de stationnement
- les ouvrages de gestion des eaux pluviales seront intégrés aux aménagements paysagers de l'opération, afin de s'intégrer harmonieusement dans le paysage ;

Pour être décompté, ils ne devront pas avoir une superficie inférieure à 60m² (d'un seul tenant) ou moins de 1,5m de largeur.

Les parcelles recevant de l'habitat comprendront un espace vert planté au moins égal à 30 % de leur superficie totale ; Pour les parcelles recevant d'autres occupations, cette superficie minimale est ramenée à 20 %. Cet espace sera planté à raison d'un arbre par tranche de 300m² de parcelle.

RAPPEL POUR INFORMATION :

Les haies sont plantées à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 0,50m, elles ne pourront dépasser deux mètres de hauteur ; Les arbres le sont à une distance minimale de 2m.

La distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.

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

Art. 1AU.14

Équipements publics ou d'intérêt général : néant

Pour les autres destinations : le COS sera égal à 0,30.

Pendant une période de 10ans, il ne pourra être construit sur les terrains qui seraient détachés que dans la limite des droits à construire qui n'ont pas déjà été utilisés.

ZONE 2AU

Caractère de la zone

Cette zone à caractère naturel est réservée au développement futur de la commune. Elle est destinée à l'expansion résidentielle de la commune. Elle pourra recevoir des logements et tous commerces, équipements ou services liés à cette occupation résidentielle dominante.

Article 2AU.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Art. 2AU.1

Toute occupation et utilisation du sol susceptible de compromettre la destination future de la zone est interdite, et en particulier :

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

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

Art. 2AU.2

1°-CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION :

La zone sera ouverte à l'urbanisation par une procédure adaptée. En attendant, elle est protégée de toute urbanisation susceptible de compromettre cette destination future.

2°- Sont autorisés, sous réserve de ne pas compromettre la destination future de la zone :

- les équipements d'infrastructures,
- les affouillements et exhaussements de sol qui leur sont liés.

Articles 2AU.3 à 2AU14

Néant.

IV - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

**ZONE
A**

Caractère de la zone

Sont classés en zone A les secteurs de la commune, équipés ou non, que l'on souhaite protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont donc seulement autorisées les constructions et installations liées à l'exploitation agricole, et les équipements d'intérêt général.

On distingue **un secteur Ax**, situé entre deux zones urbanisées, où toute nouvelle construction sera interdite pour préserver la coupure d'urbanisation actuelle.

Article A.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Art. A.1

Les occupations ou les utilisations du sol suivantes sont interdites :

- toute nouvelle construction ou installation dès lors qu'elle n'est pas liée et nécessaire à une exploitation agricole, ou aux activités autorisées à l'article A2. Cette interdiction ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt général.
- tout changement de destination au profit d'occupations non-liées ou nécessaires à l'activité agricole, ou aux occupations autorisées dans la zone,
- les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- les abris de fortune,
- le stationnement des caravanes pendant plus de 3 mois,
- les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au règlement graphique,
- les nouvelles constructions sur sous-sol (enterré ou semi-enterré sont interdites, dans les zones où existent des risques d'affleurement de la nappe de la phréatique à faible profondeur (zone rose et jaune sur la carte de la DREAL dite "profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux"):

De plus, en Ax : toute nouvelle construction est interdite.

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

Art. A.2

Les nouvelles constructions à usage d'habitation sont autorisées dès lors qu'elles sont indispensables à l'activité d'un siège agricole et sous réserve, que leur situation dans la zone agricole soit justifiée par la présence des constructions agricoles du siège d'exploitation.

Les équipements d'intérêt général sont autorisés dès lors que du fait de leur nature ou de leur destination, ils ne sauraient être édifiés ailleurs.

Article A.3 Conditions de desserte et d'accès

Art. A.3

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

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

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

Article A.4 Conditions de desserte par les réseaux

Art. A.4

Dans les zones mouillantes, les constructeurs et les aménageurs prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent pour assurer l'étanchéité des réseaux.

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

II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : En application du ZONAGE D'ASSAINISSEMENT, dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles ; dans les zones d'assainissement non-collectif les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain favoriseront l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. Les aménageurs et constructeurs réaliseront sur leur terrain et à leur charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Pour les installations ou les occupations le nécessitant, des dispositifs de prétraitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant rejet dans le réseau ou le milieu.

III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX :

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

Article A.5 Superficie minimale des terrains

Art. A.5

Dans les zones d'assainissement non-collectif, lorsqu'un dispositif individuel est requis pour l'assainissement des eaux usées d'une nouvelle construction ou du fait du changement de destination d'une construction existante, le pétitionnaire devra justifier d'une unité foncière de taille suffisante pour en permettre la réalisation.

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

Art. A.6

Les nouvelles constructions sont implantées à une distance de l'axe des voies ouvertes à la circulation automobile au moins égale à :

- le long de la RD8 : 75m,
- le long de la section sud de la RD147 : 50m,
- le long des autres voies : 25m.

Elles sont implantées à une distance de l'axe des chemins au moins égale à 15m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

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

Art. A.7

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

Sinon, elle doit être implantée à une distance de la limite séparative de propriétés au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative de propriétés. Cette distance ne sera jamais inférieure à 4m.

Pour ce calcul, les ouvrages techniques de faible emprise telles que cheminées, antennes, ... ne sont pas pris en compte.

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

Art. A.8

Néant.

Article A.9 Emprise au sol des constructions

Art. A.9

Néant.

Article A.10 Hauteur maximale des constructions

Art. A.10

Constructions à usage d'habitation : elles comprendront au maximum 3 niveaux superposés, y compris les combles, non-compris les sous-sols.

Autres constructions : néant.

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

Art. A.11

I – HARMONIE GÉNÉRALE

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte, par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Tout pastiche d'une construction étrangère à la plaine de Caen est interdit.

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti présentent des formes urbaines et des caractéristiques architecturales particulières (répétition des volumes, mode d'implantation dans la parcelle, composition des façades, couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture, etc.), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.

Les constructions (ou extensions de constructions) d'Architecture Contemporaine* ou employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, Haute-Qualité-Environnementale, ...) sont autorisées dès lors qu'elles justifient d'une insertion de qualité dans l'environnement paysager et bâti du quartier.

II- MATERIAUX ET COULEURS :

Les ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènement, clôtures, etc.) présenteront des teintes en harmonie avec celles des matériaux utilisés traditionnellement dans la Plaine de Caen ; les couleurs claires domineront.

Les façades des nouvelles constructions agricoles seront recouvertes de bardage de couleurs neutres s'intégrant bien dans le paysage rural (gris, vert, ...) ou d'essentage de bois naturel.

Pour les autres constructions : Les ouvrages qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents recevront un parement ou un enduit ; Ce dernier sera de nuance claire, dans les tonalités de la pierre calcaire du Pays (du beige clair au beige ocré). Des nuances plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

Les constructions seront recouvertes de tuiles naturelles ou vieilles, d'ardoises ou de tous matériaux d'aspect et de couleur similaires aux deux précédents.

Sont de plus autorisés :

- Le zinc,
- Les panneaux solaires et vitrages,
- Les toitures végétalisées,
- Lorsqu'une construction présente un matériau différent, alors ses extensions ou ses annexes pourront être recouvertes avec ce même matériau.

III- FORMES ET VOLUMES :

Les constructions à usage d'habitation seront principalement couvertes de toitures composées d'au moins deux pans à pente symétrique supérieure à 25°. Pourront s'y ajouter des toitures de pentes ou formes différentes (toiture-terrasse, toitures-courbes, etc.).

Des toitures de pentes ou formes différentes pourront de plus être autorisées :

- pour l'extension d'une construction existante ou le raccordement à la toiture d'une construction existante dont les pentes ne respecteraient pas la règle précédente,
- pour la couverture d'annexes ou de vérandas, de moins de 20m² d'emprise au sol,
- pour les équipements publics ou d'intérêt général d'Architecture Contemporaine.

Les toitures à la Mansart sont interdites.

Les vérandas, serres et abris de jardin pourront présenter des caractéristiques différentes (pente, matériaux de toiture, ...) dès lors qu'ils justifient de leur bonne insertion dans la végétation du jardin.

Enterrement des sous-sols : le niveau supérieur de la dalle qui couvre le sous-sol n'excèdera pas le niveau le plus haut du terrain naturel (avant travaux) sous l'emprise de la construction de plus de 0,60m.

IV - CLÔTURES (ne s'applique pas aux clôtures agricoles) :

Elles auront une hauteur totale inférieure à 2m.

En limite avec l'espace public, elles comprendront un soubassement d'une hauteur d'environ 0,2m (plaque de béton ou maçonneries).

En limite avec l'espace naturel, elles seront obligatoirement constituées d'une haie d'essences locales, doublées ou non de lisses normandes et/ou de grillages.

Les murs existants en pierres apparentes devront être conservés et restaurés. Leur hauteur maximale après restauration sera au plus égale à celle de l'ouvrage existant avant travaux.

Les clôtures grillagées sont obligatoirement doublées de haies.

L'emploi de panneaux de béton pleins ou évidés ou de tous matériaux de fortune est interdit, sauf pour permettre la réalisation de soubassement de clôture.

V – PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE :

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

Les plantations remarquables (arbres isolées, alignements d'arbres), seront maintenues : elles pourront être remplacées si leur état sanitaire le nécessite par des plantations équivalentes.

Article A.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement

Art. A.12

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

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

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

Art. A.13

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

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

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

Art. A.14

Néant.

V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

**ZONE
N**

Caractère de la zone

La zone naturelle est une zone de maintien en l'état des lieux, dont certains secteurs font l'objet d'une protection particulière. Ainsi, l'activité agricole y est maintenue et d'autres activités ou occupations compatibles avec la nature des lieux peuvent y être admises.

Sont classées en Zone Naturelle les parties du territoire, équipées ou non :

- Où l'intérêt des milieux naturels, la qualité des sites et des paysages, et la présence d'une zone inondable justifient l'interdiction du développement de l'urbanisation ; elles sont regroupées dans un secteur **Np** (« p comme protection »)
- Où l'occupation actuelle et l'activité agricole non-dominante autorisent des utilisations et occupations du sol plus diversifiées qu'en zone « A », mais où la desserte par les réseaux et voirie et les choix communaux dans une perspective de développement durable, justifient la limitation du développement de l'urbanisation.

On y distingue **un secteur Ns** strictement réservé aux équipements et installations à vocation sportive, récréative ou aux parcs et cimetières,

Article N.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Art. N.1

Toute nouvelle occupation ou utilisation du sol non-autorisée à l'article N2 est interdite, et en particulier :

- les constructions agricoles recevant de nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement,
- les entrepôts commerciaux,
- tout hébergement léger de loisirs,
- le stationnement des caravanes pendant plus de 3 mois,
- les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés,
- les abris de fortune,
- les carrières, affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux nécessités par les équipements d'infrastructure et les aménagements paysagers

Sont de plus interdits, dans les "zones mouillantes" désignées au règlement graphique :

- les nouvelles constructions sur sous-sol (enterré ou semi-enterré).

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

Art. N.2

1°- En Np : Sont seulement autorisés :

- les aménagements légers et installations nécessaires à la gestion des milieux naturels, à leur mise en valeur ou à leur ouverture au public (chemins pédestres et pistes cyclables, aires de stationnement non-imperméabilisées, aménagements paysagers, installations de mobiliers, etc.), sous réserve que leur implantation soit

étudiée pour ne pas remettre en cause la qualité des milieux ou leurs continuités écologiques ;

- les aménagements, travaux et installations nécessaires à la lutte contre les inondations,
- les constructions et installations nécessaires aux équipements d'infrastructures ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui ne sauraient être implantés ailleurs.

2°- En Ns : Sont seulement autorisés :

- les terrains de sports ou de jeux et les installations qui les complètent,
- les cimetières et installations qui les complètent,
- les parcs et aménagements paysagers ainsi que les installations nécessaires à l'accueil du public qui les complètent,
- les aires de stationnement,
- toutes voies vertes : chemins, pistes cyclables, etc.,
- les constructions et installations nécessaires aux équipements d'infrastructures ou au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.

3° Sur le reste de la zone : Les occupations et utilisations du sol ci-après sont admises sous réserve que la capacité des réseaux et voies existants le permette, que l'état d'un bâtiment et son intérêt architectural justifie son changement de destination :

- Les constructions et installations agricoles, à l'exception des installations classées pour la protection de l'environnement ; elles le sont seulement en extension ou en prolongement de constructions agricoles préexistantes ou lors du transfert d'un siège d'exploitation. Cette restriction ne s'applique pas aux constructions de moins de 20m2 d'emprise au sol (abris pour animaux, ...)
- L'aménagement et le changement de destination des constructions existantes ainsi que leur extension mesurée et la construction de leurs annexes, sous réserve qu'elles ne soient pas destinées à des occupations qui produisent des nuisances (bruit, trafic, odeurs, ...) incompatibles avec le voisinage résidentiel, le cas échéant.
- Les aménagements, constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou au fonctionnement des services d'intérêt général.
- les aires de stationnement, aires de jeux et espaces verts,
- Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve que des aménagements paysagers en assurent l'insertion dans le paysage.

4°- Les utilisations et occupations du sol précédentes sont autorisées sous réserve de l'application des dispositions suivantes :

- Dans les zones inondables du PPRI : les interdictions et restrictions prévues par les dispositions du PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES D'INONDATION DE LA BASSE VALLEE DE L'ORNE s'appliquent.
- Hors les "zones mouillantes" : du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols ou aux conditions d'écoulement des eaux pluviales : les sous-sols seront réalisés sous l'entière responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent.

Article N.3 Conditions de desserte et d'accès

Art. N.3

I - ACCES :

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

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

sortie de la parcelle. Ils doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements.

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

II - VOIRIE :

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques seront définies en fonction de l'importance du trafic et de leur affectation. Elles auront des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Article N.4 Conditions de desserte par les réseaux

Art. N.4

Dans les zones mouillantes, les constructeurs et les aménageurs prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent pour assurer l'étanchéité des réseaux.

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

II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : En application du ZONAGE D'ASSAINISSEMENT, dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles ; dans les zones d'assainissement non-collectif les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales : Les aménageurs et constructeurs réaliseront sur leur terrain et à leur charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Le raccordement au réseau existant est limité à sa capacité.

Si la hauteur de la nappe phréatique le permet, les aménagements réalisés sur tout terrain favoriseront l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière.

En cohérence avec les constructions autorisées et la nature des terrains, des dispositifs de prétraitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant rejet dans le réseau ou le milieu.

III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX :

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

Article N.5 Superficie minimale des terrains

Art. N.5

Dans les zones d'assainissement non-collectif, lorsqu'un dispositif individuel est requis pour l'assainissement des eaux usées d'une nouvelle construction ou du fait du changement de destination d'une construction existante, le pétitionnaire devra justifier d'une unité foncière de taille suffisante pour en permettre la réalisation.

Article N.6 Implantation des constructions par rapport aux voies

Art. N.6

Les constructions respectent les retraits minimaux suivants :

- chemin rural du Duc Guillaume (dit Chemin Haussé) : 50m de l'axe,
- RD147 et RD214 (Rue de Baron et Rue de l'Égalité) : 15m de l'axe
- autres voies ouvertes à la circulation automobile : 5m de l'alignement,
- cours d'eau : 10m des berges

Elles sont implantées à une distance de l'axe des autres chemins (dont les pistes cyclables) au moins égale à 5m.

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

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

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

Art. N.7

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

Sinon, elle doit être implantée à une distance de la limite séparative de propriétés au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative de propriétés. Cette distance ne sera jamais inférieure à 4m.

Pour ce calcul, les ouvrages techniques de faible emprise telles que cheminées, antennes, ... ne sont pas pris en compte.

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

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

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

Art. N.8

En Ns : néant.

Sur le reste de la zone : La distance entre deux bâtiments non-contigus situés sur une même propriété doit être au moins égale à 4 m. Cette distance peut être réduite, sans pouvoir être inférieure à 2 m lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales.

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

Article N.9 Emprise au sol des constructions

Art. N.9

En Ns : néant.

Sur le reste de la zone : Elle restera inférieure à 20% de la superficie de l'unité foncière.

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

Article N.10 Hauteur maximale des constructions

Art. N.10

En Ns : néant.

Sur le reste de la zone : Les constructions comprendront au maximum 3 niveaux superposés y compris les combles (aménageables ou non), non compris les sous-sols.

Néanmoins l'extension d'une construction qui ne respecterait pas les dispositions qui précèdent, est autorisée pour permettre l'adaptation aux dispositions d'origine.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructures, ni aux constructions agricoles (manèges, etc...) ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

I – HARMONIE GÉNÉRALE

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte, par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Tout pastiche d'une construction étrangère à la plaine de Caen est interdit.

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti présentent des formes urbaines et des caractéristiques architecturales particulières (répétition des volumes, mode d'implantation dans la parcelle, composition des façades, couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture, etc.), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.

Les constructions (ou extensions de constructions) d'Architecture Contemporaine* ou employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, Haute-Qualité-Environnementale, ...) sont autorisées dès lors qu'elles justifient d'une insertion de qualité dans l'environnement paysager et bâti du quartier.

II- MATERIAUX ET COULEURS :

Les ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènement, clôtures, etc...) présenteront des teintes en harmonie avec celles des matériaux utilisés traditionnellement dans la Plaine de Caen ; les couleurs claires domineront.

Les façades des constructions à usage agricole ou de hangars seront recouvertes de bardage de couleurs neutres s'intégrant bien dans le paysage rural (gris, vert, ...) ou d'essentage de bois naturel.

Pour les autres constructions : Les ouvrages qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents recevront un parement ou un enduit ; Ce dernier sera de nuance claire, dans les tonalités de la pierre calcaire du Pays (du beige clair au beige ocré). Des nuances plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

Les constructions seront recouvertes de tuiles naturelles ou vieilles, d'ardoises ou de tous matériaux d'aspect et de couleur similaires aux deux précédents.

Sont de plus autorisés :

- le zinc,
- les panneaux solaires et vitrages,
- les toitures végétalisées,
- lorsqu'une construction qui existe avant l'entrée en application du document présente un matériau différent, alors ses extensions ou ses annexes pourront être recouvertes avec ce même matériau.

III- FORMES ET VOLUMES :

Les constructions à usage d'habitation seront principalement couvertes de toitures composées d'au moins deux pans à pente symétrique supérieure à 25°. Pourront s'y ajouter des toitures de pentes ou formes différentes (toiture-terrasse, toitures-courbes, etc.).

Des toitures de pentes ou formes différentes pourront de plus être autorisées :

- pour l'extension d'une construction existante ou le raccordement à la toiture d'une construction existante dont les pentes ne respecteraient pas la règle précédente,
- pour la couverture d'annexes ou de vérandas, de moins de 20m² d'emprise au sol,
- pour les équipements publics ou d'intérêt général d'Architecture Contemporaine

Les toitures à la Mansart sont interdites.

Enterrement des sous-sols : le niveau supérieur de la dalle qui couvre le sous-sol n'excèdera pas le niveau le plus haut du terrain naturel (avant travaux) sous l'emprise de la construction de plus de 0,60m.

IV - CLÔTURES (ne s'applique pas aux clôtures agricoles) :

Elles auront une hauteur totale inférieure à 2m.

En limite avec l'espace public, elles comprendront un soubassement d'une hauteur d'environ 0,2m (plaque de béton ou maçonneries).

En limite avec l'espace naturel, elles seront obligatoirement constituées d'une haie d'essences locales, doublées ou non de lisses normandes et/ou de grillages.

Les murs existants en pierres apparentes devront être conservés et restaurés. Leur hauteur maximale après restauration sera au plus égale à celle de l'ouvrage existant avant travaux.

Les clôtures grillagées sont obligatoirement doublées de haies.

L'emploi de panneaux de béton pleins ou évidés ou de tous matériaux de fortune est interdit, sauf pour permettre la réalisation de soubassement de clôture.

V – PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE :

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

Les plantations remarquables (arbres isolées, alignements d'arbres), seront maintenues : elles pourront être remplacées si leur état sanitaire le nécessite par des plantations équivalentes.

Article N.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement

Art. N.12

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

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

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

Art. N.13

Les clôtures réalisées en limite avec l'espace naturel ou agricole sont obligatoirement des clôtures vertes ; elles sont constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essence locale ; elles pourront être doublées de grillages ou de lisses normandes ;

Les haies de conifères sont interdites.

Les aires de stationnement seront plantées à minima, à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement.

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

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

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

Art. N.14

Néant.