

COMMUNE DE FONTENAY-LE-PESNEL

DÉPARTEMENT DU CALVADOS

POS initial approuvé le ..... 06.04 /1979

Modification n° 1 ..... 07.02 /1987

Modification n° 2 ..... 15.11 /1992

RÉVISION N° 1 approuvée le ..... 28.06 /1994

Révision simplifiée n° 2a ..... 22.01 /2004

RÉVISION N° 2 PLU approuvée le ..... 03.05 /2006

Modification n° 1 ..... 25.05 /2011

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Modification N°2 (procédure simplifiée)

## APPROBATION

vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil Municipal  
en date du : **26 Juillet 2016**

LE MAIRE  
Jean-Pierre CHEVALIER

3a - RÈGLEMENT

# 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 **FONTENAY LE PESNEL (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 :**

### **L.111-3 : RECONSTRUCTION– RESTAURATION D'UN BATIMENT :**

*La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles 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.*

### **L111-6 : STATIONNEMENT**

*Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :*

*a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;*

b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5.

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

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

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

#### L111-7 : SURSIS A STATUER :

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus par les articles L. 111-9 et L. 111-10 du présent titre, ainsi que par les articles L. 123-6 (dernier alinéa), L. 311-2 et L. 313-2 (alinéa 2) du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement.

#### 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

#### 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.

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal depuis la délibération du Conseil Municipal du 07 février 2011.

#### COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES

Les espaces boisés classés sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L421-4, dans les conditions prévues par l'article L130-1 du Code de l'urbanisme.

#### DEFRICHEMENTS

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés en application de l'article L130-1 du Code de l'urbanisme.

#### RISQUE SISMIQUE

Les dispositions du décret N°2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique, du décret N°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français et de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de

construction parasismique applicables aux bâtiments de la catégorie dite à risque normal, codifié aux articles R. 563-1 à R. 563-8 du code de l'environnement.

#### NORMES D'ISOLATION PHONIQUE LE LONG DES INFRASTRUCTURES TERRESTRES :

- La loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, et les décrets qui la complète.
- Les dispositions de l'arrêté préfectoral du 15 décembre 1999 qui institue le classement applicable aux infrastructures terrestres dans CALVADOS.

#### **ARTICLE 3 : Division du territoire en zone**

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 :

- Les zones urbaines : elles sont désignées par un sigle commençant par la lettre "U" ; l'indice « e » désigne celles qui sont spécifiquement réservées aux activités économiques.
- Les zones à urbaniser désignées par un sigle commençant par les lettres "AU". On distingue les secteurs ouverts à l'urbanisation : 1AU et les secteurs qui le seront dans le futur : 2AU. L'indice « e » désigne celles qui sont spécifiquement réservées aux activités économiques.
- La zone agricole désignée par un sigle commençant par la lettre "A".
- Les zones naturelles et forestières désignées par un sigle commençant par la lettre "N".

#### **ARTICLE 4 : Adaptations mineures de certaines règles**

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones 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 (articles L. 123-1 et R421-15 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne sera accordé que pour des travaux qui améliorent la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard (sauf dispositions particulières du règlement).

#### **ARTICLE 5 : Application des règles dans le cas de lotissements ou de divisions en propriété.**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot ou terrain issu de la division, sauf mention contraire dans le règlement de chaque zone.

#### **ARTICLE 6 : 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.

**Affouillements et exhaussements de sols :**

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

**Alignement :**

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

**Annexes (à ne pas confondre avec extension) :**

Construction dépendant d'une construction ou d'un ensemble de constructions plus importantes, qui a vocation à accueillir des activités secondaires nécessitées par l'affectation principale.

Soit par exemple :

- dans le cas d'un logement individuel : garage ou pièce de stockage, tel que caves, abris de jardin, piscines, box pour chevaux, ...
- dans le cas d'une entreprise : un hangar secondaire, une remise, ...
- ...

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

**Baie principale** : Baie d'une pièce principale, c'est-à-dire dans laquelle séjournent ou dorment habituellement les personnes dans le cas des locaux d'habitation, ou dans laquelle travaillent les personnes dans le cas des bureaux. Les baies de cuisine seront considérées comme des baies principales.

**Caravane :**

Véhicule 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'enclorre un espace.

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

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

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

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

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

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

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

**Egout du toit** : Ligne basse du pan de toiture

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

**Espaces non privatifs :**

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

**Extension** : ajout à une construction existante

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

**Fâitage** : Ligne de jonction supérieure de pans de toiture ou ligne supérieure du pan de toiture.

**Garage** : voir annexe

**Groupe d'habitations** : Ensemble de constructions à usage d'habitation autorisées par un seul permis de construire.

**Hauteur :**

Expression en nombre de niveaux :

On désigne par "niveau" toute différence de hauteur supérieure à 1,80 m entre deux planchers superposés. Les combles aménageables ou non comptent pour un niveau.

**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'un terrain loti.

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

**Nouvelle ou nouveau ...**

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

**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.

**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.*

**Terrain ou unité foncière :**

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

**Véranda :** construction légère, largement vitrée accolée à une façade.

# ZONE U

## Caractère de la zone

La zone U correspond aux secteurs urbanisés et équipés du village de FONTENAY LE PESNEL. Elle a vocation à recevoir de l'habitat et toutes activités, services ou équipements normalement présents dans un bourg et compatibles avec sa vocation résidentielle dominante.

Elle comprend :

- un **secteur Ue** spécifiquement réservé aux activités économiques ; son règlement est porté séparément à l'issue de celui-ci.
- un **secteur Uh** spécifiquement réservé à des équipements socio-sanitaire ou hospitalier d'intérêt collectif, tels qu'une maison de retraite ;

## Article U.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

### Art. U.1

1°- Du fait du risque d'affleurement des nappes phréatiques, la réalisation de constructions sur sous-sol est interdite.

2°- Les occupations et utilisations du sol qui sont incompatibles, du fait des nuisances qu'elles supposent, avec la vocation résidentielle dominante de la zone sont interdites, soit en particulier :

- Les nouvelles installations industrielles ou agricoles,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés.
- Les nouveaux établissements recevant des installations classées pour la protection de l'environnement (ou pouvant le devenir) qui par nature ne sont pas liés et compatibles avec l'activité urbaine,
- L'extension et la construction des annexes des établissements recevant des activités, dès lors qu'elles auraient pour conséquence l'augmentation des nuisances, rendant l'activité incompatible avec la vocation résidentielle dominante de la zone.
- Le camping et le caravanning.

3°- En Uh : seules les occupations et utilisations du sol mentionnés à l'article U2 sont autorisées.

4°- l'extension des abris de jardin visés à l'article 7.

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

### Art. U.2

En Uh sont seulement autorisés :

- les équipements publics ou d'intérêt collectif hospitaliers, d'hébergement (maison de retraite), ou socio-sanitaire (centre d'accueil, ...).
- Les constructions, aménagements et installations liées,
- Les 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 autorisés et sous réserve qu'ils soient intégrés aux autres constructions.
- Les équipements publics ou d'intérêt général ainsi que les ouvrages et installations qui leur sont liés qui, par leur nature ou leur destination, ne sauraient être édifiés ailleurs.



### **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 fonds 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 de 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.

#### II - VOIRIE :

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

La création ou l'aménagement de voies ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- Elles auront une largeur minimale de chaussée de 5m et une largeur minimale de plate-forme de 8m ; ces largeurs pourront être réduite à respectivement : 4,5m et 6m pour les voies en impasse desservant moins de 10 logements ou 1000 m2 de SHON,
- Les voies en impasse desservant plus de 4 logements seront aménagées dans leur partie terminale, pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.
- Lors de la réalisation d'un groupe d'habitations ou d'un lotissement, le raccordement de la voirie du lotissement en espace non privatif, aux opérations contiguës existantes ou prévues ultérieurement sera imposé.

De même, la réalisation de cheminements piétons et cyclistes sera imposée dès lors qu'elle permet de raccorder l'opération aux cheminements existants ou prévus. Ils auront une emprise minimale de 3 m.

### **Article U.4          Desserte par les réseaux**

**Art. U.4**

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 toute construction ou installation nouvelle ; dans les zones d'assainissement non-collectif les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales : L'infiltration sur place sera privilégiée. Pour cela, le constructeur réalisera 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 collecteur, s'il existe, est limité à sa capacité.

Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits de rejet seront imposés avant rejet dans le réseau ou le milieu.

#### III - ELECTRICITÉ – TÉLÉPHONE :

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

#### **Article U.5 Superficie minimale des terrains**

**Art. U.5**

Supprimée par la Loi ALUR

#### **Article U.6 Implantation des constructions par rapport aux voies**

**Art. U.6**

Les constructions respectent les marges de recul portées sur les documents graphiques. En l'absence d'indications, les constructions sont implantées à une distance de l'alignement au moins égale à :

- 3m de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile ; Ce recul est porté à 5m devant une porte d'accès à un garage, pour permettre le stationnement d'un véhicule léger, en dehors de la chaussée.
- 3m de l'alignement des chemins piétonniers ou piste cyclable,

Néanmoins :

- L'extension mesurée de constructions existantes qui ne respecteraient pas ces dispositions est autorisée. Elle ne l'est que dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à l'alignement.
- Lorsque le long d'une voie un alignement de fait des constructions existent, celui-ci pourra être prolongés, dès lors que cette implantation ne nuit pas à la sécurité des accès et du trafic.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure 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 nouvelles sont implantées :

- Soit à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 4m
- Soit en limite séparative de propriétés s'il s'agit de constructions dont la façade en limite séparative de propriétés présente une hauteur à l'égout ou à l'acrotère inférieure à 3,5m. Cette hauteur peut être portée à 5m lorsque la construction est contiguë à la limite séparative par un pignon.

Est de plus autorisée :

- l'extension mesurée d'une construction existante qui ne respecterait pas les dispositions précédentes, dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriétés.
- L'adossement à une construction de plus grande hauteur implantée en limite séparative de propriété.
- L'implantation (totale ou partielle) dans la bande des 4m définie ci-dessus, d'abris de jardin de moins de 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de moins de 3m de hauteur totale.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, 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 constructions non-contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 m. Cette distance peut être réduite, sans pouvoir être inférieure à 2m lorsque les parties de façades en vis à vis ne comportent pas de baies principales.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

**Article U.9            Emprise au sol des constructions**

**Art. U.9**

Sur une unité foncière exclusivement occupée par de l'habitat : l'emprise au sol des constructions sera au plus égale à 40% de la superficie totale de l'unité foncière.

Dans les autres cas, l'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 50% de la superficie totale de l'unité foncière.

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

**Article U.10          Hauteur des constructions**

**Art. U.10**

Les constructions comprendront au maximum 3 niveaux, y compris les combles (aménageables ou non), non compris les sous-sols enterrés ou semi-enterrés. Leur hauteur au faitage restera inférieure à 11m.

Le dépassement de cette hauteur est autorisé dans le cas d'adossement à un bâtiment de plus grande hauteur, ou d'extension d'un tel bâtiment, pour respecter sa hauteur.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, 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 GENERALE**

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture...), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Les annexes et les constructions à usage d'activités (bâtiments de stockages, appentis, ateliers...) qui voient un pavillon, présenteront des caractéristiques d'aspect proches et harmonieuses avec celui-ci.

Les ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènement, murs de clôture, etc.) qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents devront recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse.

Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à la Plaine de Caen,
- La construction d'annexes en matériaux de fortune.

## II – MATERIAUX ET COULEURS

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la Plaine de Caen. Les enduits seront choisis dans les nuances la pierre de Caen (beige, sable, ocre jaune). Des nuances plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

Les nouvelles toitures seront de couleur ardoise.

Sont de plus autorisés :

- Le zinc ou le cuivre ;
- les panneaux solaires ou photovoltaïques ;
- Les toitures végétalisées ;
- Pour les constructions à usage d'activités : les plaques métalliques non brillantes de couleur gris foncé ou tout matériau de couleur gris foncé ou ardoise ;

Les annexes pourront présenter la même couleur de toiture que la construction principale, lorsque celle-ci n'est pas couverte d'ardoises.

## III – VOLUME

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront principalement composées de deux pans de pente symétrique d'une pente comprise entre 40° et 70°.

Des toitures de pentes ou formes différentes pourront être autorisées :

- pour permettre 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 toute construction qui justifie d'une Architecture Contemporaine de qualité\* qui s'insère harmonieusement dans l'environnement bâti (toiture-terrasse, toiture courbe, etc...).

Sont de plus autorisées :

- Les toitures à faible pente pour la réalisation d'annexes (contiguës ou non) ou de vérandas.
- Les toitures à un seul pan pour permettre la couverture des extensions ou appentis.

## IV - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR LA PARCELLE

Un soin particulier sera apporté à l'implantation des constructions dans les terrains en pente. Elle sera étudiée en référence à l'implantation des constructions d'architecture traditionnelles environnantes, les nouveaux faîtages suivront leur orientation générale.

La plantation de bosquets d'arbres ou de haies dans le sens des lignes de pente participera à leur insertion dans le paysage.

Les remblais seront réduits de façon à conserver au terrain un profil naturel.

## V- CLÔTURES :

Les murs existants en pierres apparentes pourront être conservés, restaurés et prolongés dans la même facture.

L'emploi de panneaux de béton pleins ou évidés ou de tous matériaux de fortune est interdit. De même sont interdites les clôtures peintes de couleurs vives.

Une bordure en béton ou pierre délimitera systématiquement la propriété le long des voies ou espaces communs (sauf si la clôture est un mur).

Sur rue : Elles auront une hauteur totale inférieure à 1,40m.

Lorsqu'elles sont constituées d'un muret, celui-ci aura une hauteur inférieure à 0,60m.

Elles seront préférentiellement composées de lisses et/ou de haies basses taillées doublées ou non d'un grillage sur potelets.

En limite séparative de propriétés : Elles auront une hauteur totale inférieure à 2m.

En limite avec des parcelles qui ne sont pas destinées à la construction (espace naturel ou agricole) : Les clôtures seront obligatoirement constituées de haies d'essences locales et/ou de lisses normandes, doublées ou non de grillage.

#### VI - PROTECTION DES PLANTATIONS REMARQUABLES OU CLASSEES :

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

Les plantations remarquables (alignement d'arbres, haies bocagères, parcs, etc.) seront maintenues.

Elles pourront être arasées et reconstituées en recul lorsque l'élargissement d'une voie, l'extension d'une construction, la réalisation d'une installation ou la création d'un accès le justifiera.

#### **Article U.12 Stationnement**

**Art. U.12**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies. En particulier, les commerces et les services devront disposer des places de stationnement nécessaires à l'accueil de leur clientèle.

Les aires de stationnement nécessaires seront aménagées de façon à limiter toutes manœuvres sur les voies ouvertes à la circulation automobile.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, ou le changement de destination de constructions existantes au profit de l'habitat, il est exigé deux places de stationnement par logement. L'accès des parcelles devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail.

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

**Art. U.13**

Les clôtures vertes sont obligatoirement constituées de haies d'essences locales. Elles auront une hauteur maximale de 2m. Les haies de conifères sont interdites.

Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies.

##### Obligation de planter :

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

Les lotissements ou groupes d'habitation d'une superficie supérieure à 5000m<sup>2</sup> (*Lors de la réalisation d'opérations en plusieurs tranches, c'est la superficie totale qui sera prise en compte*) 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 ; ils seront aménagés de façon à permettre les jeux des enfants en toute sécurité. Ils comprendront au moins une superficie supérieure ou égale à 250m<sup>2</sup>. Ils ne comprendront ni aire de stationnement ni bassin de rétention des eaux pluviales (seules les noues engazonnées et plantées sont autorisées).

Les parcelles recevant de l'habitat individuel (groupé, jumelé ou non) comprendront un espace vert planté au moins égal à 30 % de la superficie totale de la parcelle ; Pour les parcelles recevant d'autres occupations, cette superficie minimale est ramenée à 20 % de la superficie totale de la parcelle. Cet espace sera planté à raison d'un arbre par tranche de 200m<sup>2</sup> d'unité foncière.

**Rappel :**

- les haies sont plantées à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 0,50m
- les arbres sont plantés à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 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 regroupe les terrains réservés aux activités économiques. Elle est destinée aux entreprises à vocation industrielle, artisanale, commerciale ou de services, ainsi qu'aux équipements publics (ou nécessaires aux services d'intérêt général) dont la présence n'est pas souhaitable dans les quartiers résidentiels.

## **Article Ue.1 Occupations ou utilisations du sol interdites**

**Art. Ue.1**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Tout stockage ou dépôt de matériels ou matériaux dont les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés dans des terrains non aménagés et paysagers pour cet effet.
- Les carrières,
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation à l'exception de celles prévues à l'article Ue2,
- Les affouillements et exhaussements de sols, à l'exception de ceux nécessaires aux équipements d'infrastructures,
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes ainsi que l'implantation de tout hébergement léger de loisirs (camping, caravaning, ...).

Est de plus interdite la réalisation de constructions sur sous-sol.

## **Article Ue.2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières**

**Art. Ue.2**

La construction de logements est autorisée s'ils sont 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 et sous réserve qu'ils soient intégrés à une construction à usage d'activité.

La construction de maison individuelle sous forme de pavillon est donc interdite.

## **Article Ue.3 Accès et voirie**

**Art. Ue.3**

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 fonds 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 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.

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**

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 résiduelles 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 : L'infiltration sur place sera privilégiée. Pour cela, le constructeur réalisera 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 collecteur, s'il existe, est limité à sa capacité.

Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de prétraitement (déboureur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits de rejet 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 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 ou des emprises publiques, au moins égale à 10m.

En bordure de la RD13, cette distance minimale est portée à 15m.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure 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**

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de propriété au moins égal à 5m.

*Cette disposition s'applique sans préjudice des dispositions propres à la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.*

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure 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 à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

**Article Ue.10      Hauteur des constructions**

**Art. Ue.10**

Elle restera inférieure à 12m. Cette hauteur est mesurée entre le point le plus haut de la construction et le sol existant avant travaux. Un dépassement de ce plafond est autorisé sur une superficie ne dépassant pas 5% de l'emprise au sol des constructions.

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

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

**Art. Ue.11**

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 ardoise ou en zinc pré-pâtiné.

Les toitures de pente supérieure à 30° sont interdites.  
Les teintes des matériaux respecteront l'harmonie générale du secteur.  
Les teintes vives sont limitées aux enseignes.  
L'emploi de matériaux brillants en toiture est interdit

Les enseignes ne comporteront que les inscriptions nécessaires à la raison sociale ou l'objet social de l'activité. Elles ne débordent pas du volume de la construction et seront intégrées à son architecture.

**CLOTURES**

Les clôtures seront faites de grillages rigides sur potelets doublés de haies basses taillées d'essences locales ; leur hauteur sera mise en cohérence avec celle des clôtures voisines. Elle ne pourra excéder 2m.  
L'emploi de couleurs vives est interdit.

**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, les aires de manœuvres, de chargement et de déchargement, de tous les véhicules nécessaires à son activité (personnel, clients, fournisseurs, etc ).

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

**Art. Ue.13**

Les clôtures vertes sont obligatoirement constituées de haies basses taillées ou d'alignement d'arbres. Les haies de conifères sont interdites.

Obligation de planter :

10 % de la superficie de l'unité foncière sera traité en espace vert.

Les espaces libres, et en particulier les marges de recul en bordure des voies seront plantés d'arbres-tiges et engazonnés.

Des rideaux d'arbres ou haies masqueront les stockages extérieurs et les parkings.

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

**Art. Ue.14**

Néant.

### III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

**ZONE  
2AU**

#### **Caractère de la zone**

Cette zone à caractère naturel est réservée pour l'extension future village.

#### **Article 2AU.1 Occupations et utilisations du sol interdites**

**Art. 2AU.1**

Toutes occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre la destination future de la zone sont interdites, 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**

CONDITION D'OUVERTURE A L'URBANISATION :

Elle sera ouverte à l'urbanisation par une modification du PLU, qui respectera les principes d'aménagement fixés par le PADD. En attendant elle est protégée de toute urbanisation susceptible de compromettre cette destination future.

Sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre la destination future de la zone, les équipements d'infrastructure ainsi que les affouillements et exhaussements de sol qui leur sont liés.

#### **Article 2AU.3 à 2AU14**

Néant.

# ZONE 1AU

## Caractère de la zone

Cette zone naturelle non-équipée est destinée à l'extension du village.

Elle pourra recevoir de l'habitat et les activités, services et équipements qui lui sont normalement liés.

On distingue :

- un secteur 1AUv spécifiquement réservé aux espaces verts, aménagements paysagers collectifs et installations récréatives qui viennent agrémenter la zone 1AU.
- un secteur 1AUe spécifiquement réservé aux activités économiques ; son règlement est porté séparément à l'issue de celui-ci.

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

Art. 1AU.1

1°- La réalisation de construction sur sous-sol enterré est interdite.

2°- Les occupations et utilisations du sol qui sont incompatibles, du fait des nuisances qu'elles supposent, avec la vocation résidentielle dominante de la zone sont interdites, soit en particulier :

- Les nouvelles installations industrielles ou agricoles,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés.
- Le camping et le caravanning.
- Les abris de fortune

3°- En 1AUv :

- Toutes constructions ;
- Les aires de stationnements ;
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés ;
- Le camping et le caravanning ;

4°- l'extension des abris de jardin visés à l'article 7.

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

Art. 1AU.2

CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION :

Cette zone est ouverte à l'urbanisation pour des opérations d'aménagement qui respectent les principes édictés par le PADD et les orientations d'aménagement qui le complètent. Elles ne devront pas être de nature à compromettre ou renchérir l'aménagement ultérieur du reste de la zone.

Elles porteront sur une superficie au moins égale à 1ha. Cette clause ne s'applique pas à l'opération qui termine l'aménagement de la zone ou à l'implantation d'équipements ou services à vocation collective.

Les terrains du secteur 1AUv pourront être intégrés aux opérations d'aménagement ; ils recevront alors les espaces verts communs du secteur, y compris les aires de jeux ou de sports et les équipements qui leur sont liées, et les ouvrages techniques nécessaires à la gestion des eaux pluviales.

### **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 fonds 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 de 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.

Aucune création d'accès ne sera possible sur la RD13

#### **II - VOIRIE :**

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination. 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. Elles respecteront les principes d'aménagement dans les Orientations Générales d'Aménagement.

La création ou l'aménagement des voies ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- Les voies principales de desserte de l'opération auront une largeur minimale de chaussée de 5m et une largeur minimale de plate-forme de 10m ; ces largeurs pourront être réduite à, respectivement 4,5m et 6m pour les voies en impasse ; Elles seront bordées d'arbres d'alignement ; Elles seront aménagées en plus de la chaussée, de trottoirs ou cheminements piétonniers, et d'une place de stationnement pour deux logements
- Les voies en impasse seront aménagées dans leur partie terminale, pour permettre aux véhicules de faire demi-tour. Toute impasse desservant plus de 6 maisons individuelles sera aménagée comme une voie principale.
- Le prolongement des rues ou chemins en espace non-privatif vers les opérations contiguës existantes ou prévues ultérieurement sera imposé. De même, la réalisation de cheminements piétons et cyclistes sera imposée dès lors qu'elle permet de raccorder l'opération aux cheminements existants ou prévus. Ils auront une emprise minimale de 3 m.

### **Article 1AU.4      Desserte par les réseaux**

**Art. 1AU.4**

**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 toute construction ou installation nouvelle ; dans les zones d'assainissement non-collectif les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

**b) Eaux pluviales :** L'infiltration sur place sera privilégiée. Pour cela, le constructeur réalisera 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 collecteur, s'il existe est limité à sa capacité.

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 dans le réseau ou le milieu.

La réalisation de bassin de traitement ou de rétention non intégrés aux aménagements paysagers de la zone est soumise aux dispositions minimales suivantes :

- un accès pour les véhicules d'entretien sera réalisé depuis la voie publique,
- ils seront clôturés de façon à assurer la sécurité et leur clôture doublée d'une haie vive.

### III - ELECTRICITÉ – TÉLÉPHONE :

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

#### **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 seront implantées à une distance de l'alignement des voies (y compris les chemins et pistes cyclables) au moins égale à 3m. Cependant :

- les parties de constructions qui reçoivent une porte de garage ouvrant face à la voie devront être reculées d'au moins 5m, pour permettre le stationnement d'un véhicule devant la porte.
- Le long des RD9, RD139 et VC4, toute construction sera implantée à une distance de l'alignement au moins égale à 5m.

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

**Art. 1AU.7**

Les constructions nouvelles sont implantées :

- soit en limite séparative de propriétés si celle-ci n'est pas une limite de zone,
- soit à une distance de celle-ci au moins égale à 4 m.

Est de plus autorisée :

- L'implantation (totale ou partielle) dans la bande des 4m définie ci-dessus, d'abris de jardin de moins de 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de moins de 3m de hauteur totale.

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

**Art. 1AU.8**

La distance entre deux constructions non-contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 m. Cette distance peut être réduite, sans pouvoir être inférieure à 2m lorsque les parties de façades en vis à vis ne comportent pas de baies principales. Les baies de cuisine sont assimilées à des baies principales.

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 1AU.9 Emprise au sol des constructions**

**Art. 1AU.9**

L'emprise au sol des constructions sera au plus égale à 30% de la superficie totale de l'unité foncière.

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 1AU.10 Hauteur des constructions**

**Art. 1AU.10**

Pour les secteurs situés au nord de la Caude Rue (VC3):

Les constructions comprendront au maximum 2 niveaux y compris les combles (aménageables ou non). Leur hauteur au faîtage restera inférieure à 9m.

Pour les autres secteurs:

Les constructions comprendront au maximum 3 niveaux y compris les combles (aménageables ou non). Leur hauteur au faîtage restera inférieure à 11m.

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 1AU.11 Aspect extérieur**

**Art. 1AU.11**

#### **I – HARMONIE GENERALE**

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture...), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Les annexes et les constructions à usage d'activités (bâtiments de stockages, appentis, ateliers...) qui voient un pavillon, présenteront des caractéristiques d'aspect proches et harmonieuses avec celui-ci.

Les ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènement, murs de clôture, etc.) qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents devront recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse.

Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à la Plaine de Caen,
- La construction d'annexes en matériaux de fortune.

#### **II – MATERIAUX ET COULEURS**

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la Plaine de Caen. Les enduits seront choisis dans les nuances la pierre de Caen (beige, sable, ocre jaune). Des nuances plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

Les nouvelles toitures seront de couleur ardoise.

Sont de plus autorisés :

- Le zinc ou le cuivre.
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques ;
- Les toitures végétalisées ;

Pour les constructions à usage d'activités : les plaques métalliques non brillantes de couleur gris foncé ou tout matériau de couleur gris foncé ou ardoise.

### III – VOLUME

Les toitures des constructions seront principalement composées de deux pans d'une pente comprise entre 40° et 70°.

Des toitures de pentes ou formes différentes pourront être autorisées pour toute construction qui justifie d'une Architecture Contemporaine de qualité\* qui s'insère harmonieusement dans l'environnement bâti (toiture-terrasse, toiture courbe, etc...).

Sont de plus autorisées :

- Les toitures à faible pente pour la réalisation d'annexes (contiguës ou non) ou de vérandas.
- Les toitures à un seul pan pour permettre la couverture des extensions ou appentis.

### IV - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR LA PARCELLE

Un soin particulier sera apporté à l'implantation des constructions dans les terrains en pente. Elle sera étudiée en référence à l'implantation des constructions d'architecture traditionnelles environnantes, les nouveaux faîtages suivront leur orientation générale.

La plantation de bosquets d'arbres ou de haies dans le sens des lignes de pente participera à leur insertion dans le paysage.

Les remblais seront réduits de façon à conserver au terrain un profil naturel.

### V- CLÔTURES :

Les murs existants en pierres apparentes pourront être conservés, restaurés et prolongé dans la même facture.

L'emploi de panneaux de béton pleins ou évidés ou de tous matériaux de fortune est interdit. De même sont interdites les clôtures peintes de couleurs vives.

Les types de clôtures seront définis et unifiés par opérations d'aménagement (type et forme). Lorsque le long d'une voie un type de clôture est définie, il pourra être imposé de l'autre côté.

Une bordure en béton ou pierre délimitera systématiquement la propriété le long des voies ou espaces communs (sauf si la clôture est un mur).

Sur rue : Elles auront une hauteur totale inférieure à 1,40m.

Lorsqu'elles sont constituées d'un muret, celui-ci aura une hauteur inférieure à 0,60m. Cependant, dans des terrains pentus, un dépassement de la hauteur du muret sera autorisé jusqu'à concurrence d'une hauteur totale d'un mètre, pour prendre en compte les ouvrages nécessaires à la retenue de terres. Dans ce cas la hauteur totale de la clôture n'excèdera pas 1,80m.

Elles seront préférentiellement composées de lisses et/ou de haies basses taillées doublées ou non d'un grillage sur potelets.

En limite séparative de propriétés : Elles auront une hauteur totale inférieure à 2m.

En limite avec des parcelles qui ne sont pas destinées à la construction (espace naturel ou agricole) : Les clôtures seront obligatoirement constituées de haies d'essences locales et/ou de lisses normandes, doublées ou non de grillage.

### VI- PROTECTION DES PLANTATIONS REMARQUABLES OU CLASSEES :

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

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



## **Article 1AU.12 Stationnement**

**Art. 1AU.12**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies. En particulier, les commerces et les services devront disposer des places de stationnement nécessaires à l'accueil de la clientèle.

Les aires de stationnement nécessaires seront aménagées de façon à limiter toutes manœuvres sur les voies ouvertes à la circulation automobile.

Il est en particulier exigé :

Constructions à usage d'habitations collectives :

- 2 places de stationnement par logement, sauf pour les logements d'une taille inférieure à 60m<sup>2</sup> où seule une place est requise.

Constructions à usage d'habitations individuelles :

- 2 places stationnement par logement. Elles resteront non-closes sur le devant de la parcelle et auront une superficie minimale correspondant à un carré de 5mx5m.

Constructions à usage de bureaux, commerces ou services :

- une aire de stationnement dont la surface sera au moins égale à 60% de la SHON.

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

**Art. 1AU.13**

Les clôtures vertes sont obligatoirement constituées de haies d'essences locales. Les haies de conifères sont interdites.

Obligation de planter :

Les abords des bassins de récupération ou de traitement des eaux pluviales devront être plantés pour assurer leur intégration dans le paysage.

Les plantations à créer inscrites au règlement graphique seront réalisées par l'aménageur et constituées de haies bocagères hautes.

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

Les lotissements ou groupes d'habitation comprendront une surface plantée au moins égale à 10 % de la superficie totale de l'unité foncière ; celle-ci pourra être regroupée dans les secteurs 1AUv.

Ces espaces verts seront plantés d'arbres-tiges ; ils seront aménagés de façon à permettre les jeux des enfants en toute sécurité. Ils comprendront au moins un espace de superficie supérieure ou égale à 250m<sup>2</sup>.

Pour être décomptés :

- ils ne devront pas avoir une superficie inférieure à 25m<sup>2</sup> ou moins de 2m de largeur.
- Ils ne comprendront ni aire de stationnement, ni bassin de rétention des eaux pluviales (seules les noues engazonnées sont autorisées).

Les parcelles recevant de l'habitat individuel (groupé, jumelé ou non) comprendront un espace vert planté au moins égal à 30 % de la superficie totale de la parcelle ; Pour les parcelles recevant d'autres occupations, cette superficie minimale est ramenée à 20 % de la superficie totale de la parcelle. Cet espace sera planté à raison d'un arbre par tranche de 200m<sup>2</sup> d'unité foncière.

**Rappel :**

- les haies sont plantées à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 0,50m
- les arbres sont plantés à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 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**

*Dispositions supprimées par la Loi ALUR*

# ZONE 1AUe

## Caractère de la zone

La zone 1AUe est destinée à l'extension de la zone d'activités économiques. Elle est réservée aux entreprises à vocation industrielle, artisanale, commerciale ou de services, ainsi qu'aux équipements publics (ou nécessaires aux services d'intérêt général) dont la présence n'est pas souhaitable dans les quartiers résidentiels.

### Article 1AUe.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Art. 1AUe.1

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Tout stockage ou dépôt de matériels ou matériaux dont les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés dans des terrains non aménagés et paysagers pour cet effet.
- Les carrières,
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation à l'exception de celles prévues à l'article Ue2,
- Les affouillements et exhaussements de sols, à l'exception de ceux nécessaires aux équipements d'infrastructures,
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes ainsi que l'implantation de tout hébergement léger de loisirs (camping, caravaning, ...).

Est de plus interdite la réalisation de constructions sur sous-sol.

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

Art. 1AUe.2

#### 1°- CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Cette zone sera ouverte à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements et infrastructures prévus par les orientations particulières d'aménagement qui complètent le PADD.

2°- La construction de logements est autorisée s'ils sont 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 et sous réserve qu'ils soient intégrés à une construction à usage d'activité.

La construction de maison individuelle sous forme de pavillon est donc interdite.

3° - Dans la zone spéciale de protection portée au règlement graphique, seules des activités compatibles avec l'habitat pourront être implantées.

### Article 1AUe.3 Accès et voirie

Art. 1AUe.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 fonds 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 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.

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.

Aucune création d'accès de parcelles ne sera autorisée le long de la RD13.

## 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.

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile sont soumises aux conditions suivantes :

- Largeur minimale de chaussée : 6 m
- Largeur minimale de plate forme : 10 m (y compris noues pour les eaux pluviales)

## Article 1AUe.4 Desserte par les réseaux

**Art. 1AUe.4**

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 : L'infiltration sur place sera privilégiée. Pour cela, le constructeur réalisera 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 collecteur, s'il existe est limité à sa capacité.

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 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 1AUe.5 Superficie minimale des terrains**

**Art. 1AUe.5**

Néant.

**Article 1AUe.6 Implantation des constructions par rapport aux voies**

**Art. 1AUe.6**

Les constructions sont implantées à une distance de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile ou des emprises publiques, au moins égale à 5m.

En bordure de la RD13, cette distance minimale, par rapport à l'alignement est portée à 15m.

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

**Article 1AUe.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés**

**Art. 1AUe.7**

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de propriété au moins égal à 5m.

*Cette disposition s'applique sans préjudice des dispositions propres à la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.*

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

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

**Art. 1AUe.8**

Néant.

**Article 1AUe.9 Emprise au sol des constructions**

**Art. 1AUe.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'infrastructure et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

**Article 1AUe.10 Hauteur des constructions**

**Art. 1AUe.10**

Elle restera inférieure à 12m. Cette hauteur est mesurée entre le point le plus haut de la construction et le sol existant avant travaux. Un dépassement de ce plafond est autorisé sur une superficie ne dépassant pas 5% de l'emprise au sol des constructions.

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

#### **Article 1AUe.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

**Art. 1AUe.11**

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 ardoise, grise ou couverte de zinc. Les toitures de pente supérieure à 30° sont interdites.

Les ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènement, murs de clôture, etc.) qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents devront recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse.

Les teintes vives sont limitées aux enseignes et éléments de modénature. Les teintes des matériaux respecteront l'harmonie générale du secteur.

L'emploi de matériaux brillants en toiture est interdit

Les enseignes ne comporteront que les inscriptions nécessaires à la raison sociale ou l'objet social de l'activité. Elles ne déborderont pas du volume de la construction et seront intégrées à son architecture.

Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture traditionnelle,
- La construction d'annexes en matériaux de fortune.

#### **CLOTURES**

Les clôtures seront faites de grillages rigides sur potelets doublés de haies basses taillées d'essences locales ; leur hauteur sera mise en cohérence avec celle des clôtures voisines. Elle ne pourra excéder 2m.

L'emploi de couleurs vives est interdit.

#### **Article 1AUe.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement**

**Art. 1AUe.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, les aires de manœuvres, de chargement et de déchargement, de tous les véhicules nécessaires à son activité (personnel, clients, fournisseurs, etc.).

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

**Art. 1AUe.13**

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les clôtures vertes sont obligatoirement constituées de haies basses taillées ou d'alignement d'arbres. Les haies de conifères sont interdites.

#### **Obligation de planter :**

Les plantations à créer inscrites au règlement graphique seront constituées de haies bocagères hautes.

10 % de la superficie de l'unité foncière sera traité en espace vert.

Les espaces libres, et en particulier les marges de recul en bordure des voies seront plantés d'arbres-tiges et engazonnés.

Des rideaux d'arbres ou haies masqueront les stockages extérieurs et les parkings.

Les aires de stationnement situées en bordure des voies seront bordées de bosquets ou de haies basses.

#### **Article 1AUe.14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

**Art. 1AUe.14**

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 seulement autorisées les constructions et installations liées à l'exploitation agricole, et les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Ainsi, des parcs éoliens pourront y être aménagés, à l'écart des zones bâties.

### 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.
- Tout lotissement,
- Tout changement de destination au profit d'autres occupations que l'exploitation agricole,
- La réalisation de constructions sur sous-sol.
- 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 plan de zonage, au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

Art. A.2

Les nouvelles constructions à usage d'habitation sont autorisées, à proximité d'un siège agricole existant, dès lors qu'elles sont nécessaires à l'activité de ce siège et sous réserve, que leur situation dans la zone agricole soit justifiée par des nécessités fonctionnelles.

L'implantation de serres est autorisée dès lors qu'elles n'ont pas de vocation commerciale.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les constructions qui leur sont liées sont autorisées dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**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.

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.

Aucune création d'accès ne sera possible sur la RD13

**Article A.4 Conditions de desserte par les réseaux**

**Art. A.4**

I - EAU POTABLE : Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction 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 : L'infiltration sur place sera privilégiée. Pour cela, le constructeur réalisera 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 collecteur, s'il existe est limité à sa capacité.

Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de prétraitement (déboureur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits de rejet seront imposés avant rejet dans le réseau ou le milieu.

III - ELECTRICITÉ – TÉLÉPHONE :

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

**Article A.5 Superficie minimale des terrains**

**Art. A.5**

Supprimé par la loi ALUR

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

**Art. A.6**

Les constructions sont implantées à une distance de l'axe des voies ouvertes à la circulation automobile (y compris agricole) au moins égale à 15m.

Cette distance minimale est portée à 75m le long des RD13 et RD9.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.
- À l'extension mesurée d'une construction existante.



**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 des limites séparatives de propriétés au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieure à 5m. Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative de propriétés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.
- A l'extension mesurée d'une construction existante.

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

**Art. A.8**

La distance entre deux constructions non contiguës situées 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.

**Article A.9            Emprise au sol des constructions**

**Art. A.9**

Néant.

**Article A.10          Hauteur maximale des constructions**

**Art. A.10**

Les constructions à usage d'habitation comprendront au maximum 3 niveaux, y compris les combles. Leur hauteur au faîtage restera inférieure à 11 m, comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

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

**Art. A.11**

**I – HARMONIE GENERALE**

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture...), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Les annexes et les constructions à usage d'activités (bâtiments de stockages, appentis, ateliers...) qui voient un pavillon, présenteront des caractéristiques d'aspect proches et harmonieuses avec celui-ci.

Les ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènement, murs de clôture, etc.) qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents devront recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse.

Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à la Plaine de Caen,
- La construction d'annexes en matériaux de fortune.

## II – MATERIAUX ET COULEURS

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la Plaine de Caen. Les enduits seront choisis dans les nuances la pierre de Caen (beige, sable, ocre jaune). Des nuances plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

Les constructions à usage d'activité présenteront des façades ou les couleurs de terre ou de ciel (gris, bleu ardoise, ...) dominant, de façon à limiter leur impact visuel dans la plaine.

Les nouvelles toitures seront de couleur ardoise. L'emploi de plaques métalliques non brillantes de couleur gris foncé ou de zinc est autorisé.

Les annexes pourront présenter la même couleur de toiture que la construction principale, lorsque celle-ci n'est pas couverte d'ardoises.

Sont de plus autorisés :

- les panneaux solaires ou photovoltaïques ;
- les toitures végétalisées ;

## III – VOLUME

Néant.

## IV - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR LA PARCELLE

Un soin particulier sera apporté à l'implantation des constructions dans les terrains en pente. Elle sera étudiée en référence à l'implantation des constructions d'architecture traditionnelles environnantes, les nouveaux faîtages suivront leur orientation générale.

La plantation de bosquets d'arbres ou de haies dans le sens des lignes de pente participera à leur insertion dans le paysage.

Les remblais seront réduits de façon à conserver au terrain un profil naturel.

## V- CLÔTURES :

Les murs existants en pierres apparentes pourront être conservés, restaurés et prolongé dans la même facture.

L'emploi de panneaux de béton pleins ou évidés ou de tous matériaux de fortune est interdit. De même sont interdites les clôtures peintes de couleurs vives.

En limite avec des parcelles qui ne sont pas destinées à la construction (espace naturel ou agricole) : Les clôtures seront obligatoirement constituées de haies d'essences locales et/ou de lisses normandes, doublées ou non de grillage.

Dans les autres cas :

Sur rue : Elles auront une hauteur totale inférieure à 1,40m.

Lorsqu'elles sont constituées d'un muret, celui-ci aura une hauteur inférieure à 0,60m.

Elles seront préférentiellement composées de lisses de couleur blanche et/ou de haies basses taillées doublées ou non d'un grillage sur potelets.

En limite séparative de propriétés : Elles auront une hauteur totale inférieure à 2m.

## VI - PROTECTION DES PLANTATIONS REMARQUABLES OU CLASSEES :

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

Les plantations remarquables (alignement d'arbres, haies bocagères, parcs, etc...) seront maintenues. En particulier :

- les haies bocagères ou les alignements d'arbres existants en bordure de voie seront conservés ou reconstitués en recul lors de l'élargissement de la voie, de

la création d'un accès ou lorsque la sécurité des échanges justifiera leur arasement.

- Lors de modifications des pratiques culturales (ou du périmètre des unités foncières) les haies existantes en limite de parcelles pourront être arasées sous réserve qu'un linéaire équivalent soit reconstitué ; il le sera sous la forme d'une haie bocagère sur talus, plantées d'essences locales dans les trois tailles qui compose une haie traditionnelle. *Le plan de plantation sera présenté lors de la demande de défrichement.*

**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'essences locales. 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      Densité**

**Art. A.14**

Néant.

## IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

**ZONE  
N**

### Caractère de la zone

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

- 1°- Où l'intérêt des milieux naturels et la qualité des sites ou des paysages qui les composent justifie qu'ils soient protégés du développement de l'urbanisation. Elles sont regroupées dans **un secteur Nv**.
- 2° - Où l'activité agricole (non dominante) autorise des utilisations et occupations du sol plus diversifiées qu'en zone «A », mais où le cadre paysager et la desserte par les réseaux et voirie et/ou les choix communaux, dans une perspective de développement durable, justifient la limitation du développement de l'urbanisation. Y est délimité **Un secteur Ns**, réservé à l'aménagement d'espaces verts et aux installations et équipements pour les sports ou les loisirs.

### 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 lotissements de toute nature,
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles prévues par l'article N2,
- Les abris de fortune, hébergements légers de loisirs ou le stationnement des caravanes pendant plus de 3 mois,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés,
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux nécessaires aux équipements d'infrastructure ou aux carrières existantes.

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

Art. N.2

1°) En Nv : seules les occupations et utilisations du sol ci-après sont admises :

- Les équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, dont
  - o les affouillements et exhaussements de sols et les ouvrages qui seraient nécessaires à la lutte contre les inondations,
  - o Les aménagements, installations et travaux divers nécessaires à la gestion des eaux, à la mise en valeur du milieu naturel ou à son ouverture au public.

2°) En Ns : seules les occupations et utilisations du sol ci-après sont admises :

- Les installations, équipements et constructions à vocation technique, sportive, ou de loisirs.
- Les aires de jeux et de stationnement paysager,

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

### 3°) Sur le reste de la zone :

Seules les occupations et utilisations du sol ci-après sont admises ; elles le sont sous réserve :

- o *qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et à la qualité des paysages,*
  - o *que la capacité des réseaux et voies existants le permette,*
  - o *que l'état du bâtiment et son intérêt architectural justifie son changement de destination ou son extension.*
- Les constructions et installations agricoles à l'exception des installations classées pour la protection de l'environnement.
  - L'aménagement et le changement de destination des constructions repérées sur le règlement graphique, sous réserve que l'occupation projetées ne soient pas susceptibles de produire des nuisances (bruit, trafic, odeurs, ...) incompatibles avec le voisinage.
  - l'extension des constructions existantes à usage d'habitation et la construction de leurs annexes est autorisée:
    - si elles ne conduisent pas à l'augmentation de la surface de plancher existante sur l'unité foncière, à la date d'approbation de la modification N°2 du PLU, de plus de 30%, en une ou plusieurs fois. Nonobstant cette disposition, toute unité foncière pourra bénéficier d'une surface de plancher au moins égale à 20m<sup>2</sup>.
    - pour les annexes, si elles sont implantées à moins de 30m d'une autre construction existante sur l'unité foncière à la date d'approbation de la modification N°1 du PLU ;
  - Les équipements publics ou d'intérêt collectif ainsi que les ouvrages et installations qui leur sont liés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

## **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 fonds 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 de 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.

Aucune création d'accès ne sera possible sur la RD13.

### **II - VOIRIE :**

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

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 toute construction ou installation nouvelle ; dans les zones d'assainissement non-collectif les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales : L'infiltration sur place sera privilégiée. Pour cela, le constructeur réalisera 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 collecteur, s'il existe, est limité à sa capacité.

Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits de rejet seront imposés avant rejet dans le réseau ou le milieu.

III - ELECTRICITÉ – TÉLÉPHONE :

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

#### **Article N.5 Superficie minimale des terrains**

**Art. N.5**

Supprimée par la Loi ALUR

#### **Article N.6 Implantation des constructions par rapport aux voies**

**Art. N.6**

Les constructions respectent les marges de recul portées sur les documents graphiques.

En l'absence d'indications, les constructions sont implantées à une distance de l'alignement au moins égale à :

- 5m de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile
- 3m de l'alignement des chemins piétonniers ou piste cyclable.

Néanmoins :

- L'extension limitée de constructions existantes qui ne respecteraient pas cette disposition est autorisée dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à l'alignement.
- Lorsque le long d'une voie un alignement de fait des constructions existent, celui-ci pourra être prolongés, dès lors que cette implantation ne nuit pas à la sécurité des accès et du trafic.

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

**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 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 sa hauteur totale sans pouvoir être inférieure à 2m. Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative de propriétés.

L'extension mesurée d'une construction qui ne respecterait pas ses dispositions est autorisée si celle-ci ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriété.

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

**Art. N.8**

La distance entre deux constructions non contiguës situées 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 à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

**Article N.9            Emprise au sol des constructions**

**Art. N.9**

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

**Article N.10          Hauteur maximale des constructions**

**Art. N.10**

Les constructions (ou extensions de constructions) comprendront au maximum 3 niveaux y compris les combles (aménageables ou non), non compris les sous-sols enterrés ou semi-enterrés. Leur hauteur au faîtage restera inférieure à 11m.

Cependant les annexes des constructions à usage d'habitation auront une hauteur à l'égout ou à l'acrotère inférieure à 4m et une hauteur au faîtage inférieure à 6m.

Le dépassement de ces hauteurs est autorisé :

- dans le cas d'adossement à un bâtiment de plus grande hauteur, pour respecter la hauteur de cette construction existante,
- pour permettre la construction de bâtiments agricoles ou para-agricoles de grande dimension (hangar, manège, etc...).

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

**I – HARMONIE GENERALE**

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture...), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Les annexes et les constructions à usage d'activités (bâtiments de stockages, appentis, ateliers...) qui voisinent un pavillon, présenteront des caractéristiques d'aspect proches et harmonieuses avec celui-ci.

Les ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènement, murs de clôture, etc...) qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents devront recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse.

Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à la Plaine de Caen,
- La construction d'annexes en matériaux de fortune.

**II – MATERIAUX ET COULEURS**

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la Plaine de Caen. Les enduits seront choisis dans les nuances la pierre de Caen (beige, sable, ocre jaune). Des nuances plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

Les constructions à usage d'activité présenteront des façades ou les couleurs de terre ou de ciel (gris, bleu ardoise, ...) dominant, de façon à limiter leur impact visuel dans la plaine.

Les nouvelles toitures seront de couleur ardoise.

Sont de plus autorisés :

- Le zinc ou le cuivre.
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques ;
- Les toitures végétalisées ;
- Pour les constructions à usage d'activités : les plaques métalliques non brillantes de couleur gris foncé ou tout matériau de couleur gris foncé ou ardoise.

Les annexes pourront présenter la même couleur de toiture que la construction principale, lorsque celle-ci n'est pas couverte d'ardoises.

**III – VOLUME**

Néant.

**IV - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR LA PARCELLE**

Un soin particulier sera apporté à l'implantation des constructions dans les terrains en pente. Elle sera étudiée en référence à l'implantation des constructions d'architecture traditionnelles environnantes, les nouveaux faitages suivront leur orientation générale.

La plantation de bosquets d'arbres ou de haies dans le sens des lignes de pente participera à leur insertion dans le paysage.

Les remblais seront réduits de façon à conserver au terrain un profil naturel.

**V- CLÔTURES :**

Les murs existants en pierres apparentes pourront être conservés, restaurés et prolongé dans la même facture.

L'emploi de panneaux de béton pleins ou évidés ou de tous matériaux de fortune est interdit. De même sont interdites les clôtures peintes de couleurs vives.

Une bordure en béton ou pierre délimitera systématiquement la propriété le long des voies ou espaces communs (sauf si la clôture est un mur).



En limite avec des parcelles qui ne sont pas destinées à la construction (espace naturel ou agricole) : Les clôtures seront obligatoirement constituées de haies d'essences locales et/ou de lisses normandes, doublées ou non de grillage.

Dans les autres cas :

Sur rue : Elles auront une hauteur totale inférieure à 1,40m.

Lorsqu'elles sont constituées d'un muret, celui-ci aura une hauteur inférieure à 0,60m.

Elles seront préférentiellement composées de lisses et/ou de haies basses taillées doublées ou non d'un grillage sur potelets.

En limite séparative de propriétés : Elles auront une hauteur totale inférieure à 2m.

#### VI - PROTECTION DES PLANTATIONS REMARQUABLES OU CLASSEES :

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

Les plantations remarquables (alignement d'arbres, haies bocagères, parcs, etc...) seront maintenues. En particulier :

- les haies bocagères ou les alignements d'arbres existants en bordure de voie seront conservés ou reconstitués en recul lors de l'élargissement de la voie, de la création d'un accès ou lorsque la sécurité des échanges justifiera leur arasement.
- Lors de modifications des pratiques culturales (ou du périmètre des unités foncières) les haies existantes en limite de parcelles pourront être arasées sous réserve qu'un linéaire équivalent soit reconstitué ; il le sera sous la forme d'une haie bocagère sur talus, plantées d'essences locales dans les trois tailles qui compose une haie traditionnelle. *Le plan de plantation sera présenté lors de la demande de défrichement.*

#### **Article N.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement**

**Art. N.12**

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

Les aires de stationnement nécessaires seront aménagées de façon à limiter toutes manœuvres sur les voies ouvertes à la circulation automobile.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, ou le changement de destination de constructions existantes au profit de l'habitat, il est exigé deux places de stationnement par logement. L'accès des parcelles devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail.

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

**Art. N.13**

Les clôtures vertes sont obligatoirement constituées de haies ou d'alignement d'arbres d'essences locales. Elles auront une hauteur maximale de 2m.

Les haies de conifères sont interdites.

Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies basses taillées.

#### Obligation de planter :

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

Les parcelles recevant de l'habitat individuel comprendront un espace vert planté au moins égal à 50 % de la superficie totale de la parcelle ; Pour les parcelles recevant d'autres occupations, cette superficie minimale est ramenée à 20 % de la superficie totale

de la parcelle. Cet espace sera planté à raison d'un arbre par tranche de 300m<sup>2</sup> d'unité foncière.

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.

**Rappel :**

- les haies sont plantées à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 0,50m
- les arbres sont plantés à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 2m.
- la distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.

**Article N.14      Densité**

**Art. N.14**

*Pour les constructions à usage d'habitation, elle résulte des dispositions des articles N2, N9 et N10.*