



Modification simplifiée N° 4 P.L.U.

Dossier mis à disposition du public

4

Règlement

SOMMAIRE

Titre I :	5
DISPOSITIONS GENERALES	5
Chapitre 1 - CHAMP D'APPLICATION, PORTEE ET CONTENU DU REGLEMENT	7
Chapitre 2 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	9
Chapitre 3 – ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES	9
Titre II :	11
REGLES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	11
ZONE U	13
ZONE Ue	22
Titre III :	29
REGLES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	29
ZONE 1AU	31
ZONE 1AUe	39
Titre IV :	46
REGLES APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	46
ZONE A	48
Titre V :	55
REGLES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	55
ZONES N	57
Titre VI :	63
GLOSSAIRE	63

Titre I :

DISPOSITIONS GENERALES

Chapitre 1 - CHAMP D'APPLICATION, PORTEE ET CONTENU DU REGLEMENT

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.

I - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de **SOLIERS (14)**

II - Portée 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.111-27 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 (la rédaction reportée ci-après pour information est celle existante lors de l'entrée en application du présent PLU) :

R.111-2 : SALUBRITE ET SECURITE PUBLIQUE

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

R.111-3-2 : CONSERVATION ET MISE EN VALEUR D'UN SITE OU VESTIGE ARCHEOLOGIQUE

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

R.111-4 : DESSERTE (SECURITE DES USAGERS) – ACCES – STATIONNEMENT

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

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

La délivrance du permis peut être subordonnée :

- a) *A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement lors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.*
- b) *A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus. Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés 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 de l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

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

R.111-14-2 : RESPECT DES PREOCCUPATIONS D'ENVIRONNEMENT

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi N°76.629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur affectation ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

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

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles, approuvés avant le 1^{er} octobre 1983 ou postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R.122.22

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.

Sont et demeurent également applicables sur le territoire communal :

SURSIS À STATUER

- Les articles L.111-9, L.111-10, L123-5, L123-7, L313-7, ainsi que l'article 7 de la loi N°85-1496 du 31 décembre 1985 relatif à l'aménagement foncier rural, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

- L'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme relatif aux opérations déclarées d'utilité publique

RISQUES SISMIQUES

- Le décret N°91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique, et l'arrêté préfectoral du 16 juillet 1992 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la catégorie dite à risque normal.

VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

- Les dispositions de la loi du 27 septembre 1941 et les décrets qui la modifient, soit : « toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement à la « Direction Régionale des Affaires Culturelles de Basse-Normandie (Service Régional de l'Archéologie, 13bis rue St Ouen, 14052 CAEN cedex) » par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture du Département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par des spécialistes mandatés par le Conservateur Régional ».

Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322.2 du Nouveau Code Pénal.

- la loi du 17 janvier 2011 relative à l'archéologie préventive et les décrets qui la complètent.

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 complètent.

- Les dispositions de l'arrêté préfectoral du 6 juillet 1999, qui institue le classement applicable aux infrastructures terrestres dans CALVADOS. Les secteurs concernés sont reportés pour indication sur les documents graphiques.

RAPPEL :

- L'EDIFICATION DES CLOTURES est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS sont soumis à une autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- LES DEMOLITIONS SOUMISES A AUTORISATION le sont, dans les conditions définies à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.
- LES COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés (figurant au plan) au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- LES DEFRICHEMENTS sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés au titre de l'article L.311-1 du Code Forestier ; Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés (figurant au plan) au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- LES CONSTRUCTIONS LEGERES de type vérandas, préaux, ou pergolas (d'une superficie comprise entre 5 et 20 m² et jusqu'à 40 m² en zone U) doivent faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux.

Chapitre 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Sont repérés sur les documents graphiques :

- Les zones urbaines : elles sont désignées par un sigle commençant par « U ».
- Les zones à urbaniser : elles sont désignées par le sigle 1AU
- Les zones agricoles sont désignées par un sigle commençant par la lettre « A »
- Les zones naturelles et forestières sont désignées par un sigle commençant par la lettre « N »
- Les emplacements réservés : ils sont répertoriés dans les annexes documentaires.
- Les espaces boisés classés, au titre de l'article L0130-1 ainsi que les plantations à créer ; leur composition est précisée, si nécessaire, à l'article 13 de chacune des zones.
- Les chemins à conserver ou à créer.

Chapitre 3 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

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 R.421-15 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 en effet à leur égard (sauf dispositions particulières du règlement).

Titre II :

REGLES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE U

Article U.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1°- Du fait du risque d'affleurement des nappes phréatiques la réalisation de sous-sol est interdite sauf conditions particulières définies à l'article U2

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

- Les nouvelles installations industrielles et 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),
- 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.

Article U.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les sous-sols des constructions sont autorisés à la condition expresse de se situer en dehors des zones répertoriées comme zones « de risque d'inondation des réseaux et sous-sols » (zones où l'eau est observée à une profondeur comprise entre 0 et 2,5m de profondeur)

Article U.3 : Accès et voirie

I - ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, ce passage aura une largeur minimale de 4,00m.

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 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 seront 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 plateforme de 8m ; ces largeurs pourront être réduites à, respectivement 4,5m et 6m ; cette largeur pourra être réduite à 4,5m~~ pour les voies en impasse desservant moins de 10 logements ou moins de 1000m² de surface de plancher.

- 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 3m.

Article U.4 : Desserte par les réseaux

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

II – ASSAINISSEMENT :

- a) Eaux usées : en application du ZONAGE D'ASSAINISSEMENT, dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour 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 dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Le raccordement du réseau collecteur, s'il existe est limité à sa capacité.

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

La réalisation de bassin de traitement ou de rétention 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.

III – ELECTRICITE – TELEPHONE

Les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

Article U.5 : Superficie minimale des terrains

~~Pour les opérations portant sur un terrain d'une superficie n'excédant pas 1 hectare, la taille des parcelles de logements individuels ne pourra dépasser 350 m² en moyenne ni être inférieure à 200m².~~

De plus, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, lorsqu'un dispositif individuel est requis pour l'assainissement des eaux usées d'une nouvelle construction ou du fait du changement de destination d'une construction existante, le pétitionnaire devra disposer d'une unité foncière au moins égale à 1000m², pour permettre la réalisation.

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

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

Les constructions nouvelles seront implantées :

- soit à l'alignement des voies ou emprises publiques,
- soit à 3 m minimum des voies ou emprises publiques,

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.

Des reculs différents seront possibles le long des voies ou espaces collectifs créés dans le cadre d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations dès lors qu'ils sont justifiés par une composition urbaine particulière ; par composition urbaine, on entend la définition d'alignements ou de front bâtis qui organise la répartition du bâti autour d'espaces collectifs dessinés (et non résiduels) fixés par un plan-masse.

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

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

En Ua :

Les constructions nouvelles seront implantées :

- Soit en limites séparatives
- Soit à 1.5 m minimum des limites séparatives

Sur le reste de la zone :

Les constructions nouvelles seront implantées :

- Soit en limites séparatives
- Soit à 4 m minimum des limites séparatives

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 dans la limite de cette hauteur.
- L'implantation d'une annexe de moins de 10m² de surface de plancher, dans la bande de 4m de largeur comptée à partir de la limite séparative de propriété.

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

La distance entre deux constructions non-contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4m. Cette distance peut être réduite (sauf en Ua), 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 : Emprises au sol des constructions

En Ua : Sans objet

Sur le reste de la zone :

- Sur une unité foncière exclusivement occupée par de l'habitat : l'emprise au sol des constructions sera au plus égale à 60 % de la superficie totale de l'unité foncière.
- Dans les autres cas, cette emprise au sol maximale des constructions est portée à 50%.

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

En Ua :

Les nouvelles constructions comprendront au maximum 4 niveaux y compris les combles (aménageables ou non), non compris les sous-sols enterrés ou semi-enterrés.

Sur le reste de la zone :

Les constructions comprendront au maximum 3 niveaux y compris les combles (aménageables ou non), non compris les sous-sols enterrés ou semi-enterrés.

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.

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

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, etc.), 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, etc.) qui voisinent un pavillon présenteront des caractéristiques d'aspect proches et harmonieuses avec celui-ci. Pour les abris de jardin, les maçonneries brutes sont interdites.

Les ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènements, 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 couleurs des enduits doivent être en harmonie avec les constructions avoisinantes, ces couleurs seront précisées dans le dossier de permis de construire.

Sont interdits :

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

Les constructions d'architecture contemporaine ou les constructions employant des techniques ou matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, haute qualité environnementale, etc...) sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne intégration dans l'environnement bâti.

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 constructions présenteront des façades où les couleurs claires dominent ; Les enduits seront choisis dans les nuances de ton pierre (du gris au jaune clair). Des nuances plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades. Les autres couleurs seront proscrites excepté pour les ponctuations architecturales. Les façades et aménagements visés devront s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

III – TOITURES ET COUVERTURES

Les toitures des constructions seront principalement composées de deux pans de pente symétrique ; celle-ci sera comprise entre 40 et 60°. Les toitures courbes, les toitures terrasse, les toitures 4 pans et les monopentes sont par ailleurs autorisées.

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 les constructions à usage commercial, d'activités, de services, pour les immeubles à usage d'habitation ou les équipements publics : dès lors qu'elles seront justifiées par 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 d'une surface de plancher inférieure ou égale à 40m² ; dans le cas d'une extension, est prise en compte la surface plancher qui s'ajoute à celle de la construction existante.
- Les toitures à un seul pan pour permettre la couverture des extensions ou appentis.

Est interdite :

- la réalisation de tourelles

Les couvertures des constructions seront de couleur tuile naturelle ou vieillie, ou de couleur ardoise ; celle-ci sera choisie en harmonie avec les toitures des constructions environnantes.

Les couvertures des hangars ou constructions de grande dimension à usage d'activité seront de couleur ardoise.

L'emploi du zinc est autorisé, de même que la pose de panneaux solaires.

Les annexes présenteront une couleur de toiture en harmonie avec la construction principale.

Les toitures à deux pans devront être réalisées dans le même matériau et de couleur identique.

IV – CLOTURES :

Les murs existants en pierres apparentes seront conservés et restaurés. Ils pourront être percés d'accès.

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

Sur rue : Elles auront une hauteur totale inférieure à 1,80m.. *Elles seront préférentiellement composées de maçonnerie enduite, ou de lisses de couleur blanche, e/ou de haies basses taillées doublées ou non d'un grillage sur potelets.*

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

Les clôtures réalisées en limite avec des parcelles qui ne sont pas destinées à la construction (espace naturel ou agricole) seront obligatoirement constituées de haies d'essences locales ou lisses normandes blanches, doublées ou non de grillage. Toute élévation réalisée à l'intérieur des propriétés (mur, grillage, palissade) ne devra pas dépasser une hauteur de 2 mètres.

Equipements publics : Les clôtures de bâtiments ou d'équipements d'intérêt publics auront une hauteur maximale de 2,50m sur voies et limites séparatives. Elles pourront également être constituées de panneaux béton pleins ou évidés. Dans la zone couverte par le périmètre délimité des abords (PDA) de l'église, les clôtures des équipements y seront réalisées en grillage sur potelets doublée de haies d'essences locales

Article U.12 : Conditions de réalisation des aires de stationnement

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.

Il est en particulier exigé :

Constructions à usage d'habitations individuelles

- 2 places de stationnement par logement, sauf pour les logements d'une taille inférieure à 60m² où seule une place est requise.

Nouvelles constructions à usage d'habitations individuelles :

- 2 places de stationnement par logement. Elles resteront non-closes sur le devant de la parcelle

Pour 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.

Constructions à usage de bureaux, commerces ou services :

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

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

Les plantations existantes (arbres, haies, etc.) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les clôtures vertes sont obligatoirement constituées de haies ou d'alignement d'arbres d'essences locales. Les haies de conifères sont interdites.
Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies basses taillées.

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.

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 5000m² (Lors de la réalisation d'opérations en plusieurs tranches, c'est la superficie totale qui sera prise ne compte) comprendront une surface plantée au moins égale à :

- 15% de la superficie totale de l'unité foncière en Ua
- 10% de la superficie totale de l'unité foncière sur le reste de la zone.

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 250m². Ils ne comprendront ni aire de stationnement ni bassin de rétention des eaux pluviales.

Les parcelles recevant de l'habitat individuel comprendront un espace vert planté au moins égal à 30% de la superficie totale de la parcelle. Cet espace sera planté à raison d'un arbre par tranche de 300m² d'unité foncière. Cette superficie minimale pourra être ramenée à 15% de la superficie totale de la parcelle pour les parcelles recevant de l'habitat plus dense.

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)

Sans objet

ZONE Ue

Article Ue 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage agricole,
- Tout stockage ou dépôt de matériels ou matériaux dont les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés,
- 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, caravanning, etc.).
- Du fait du risque d'affleurement des nappes phréatiques la réalisation de sous-sol est interdite sauf conditions particulières définies à l'article U2

Article Ue 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

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.

Les sous-sols des constructions sont autorisés à la condition expresse de se situer en dehors des zones répertoriées comme zones « de risque d'inondation des réseaux et sous-sols » (zones où l'eau est observée à une profondeur comprise entre 0 et 2,5m de profondeur)

Article Ue 3 : Accès et voirie

I - ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, ce passage aura une largeur minimale de 5,00m.

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 parcelle. Ils doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

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

II – VOIRIE :

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Elles seront adaptées à l'approche et à l'accès 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 : 6m
- Largeur minimale de plate-forme : 10m

Article Ue 4 : Desserte par les réseaux

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

II – ASSAINISSEMENT :

- a) Eaux usées : le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles.
- b) Eaux 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 œuvre, 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 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 sites, installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, etc.) et/ou des dispositifs de régulation des débits de rejet seront imposés avant rejet des eaux pluviales dans le réseau ou le milieu.
La réalisation de bassin de traitement ou de rétention 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.

III – ELECTRICITE – TELEPHONE

Les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

Article Ue 5 : Superficie minimale des terrains

Sans objet

Article Ue 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Les constructions seront implantées soit à l'alignement, soit à 10 m minimum des voies et emprises publiques.

En bordure de la RD 229, cette distance minimale est portée à 20m.

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

Toute construction doit être implantée en limite séparative ou à 5 m minimum des limites séparatives.
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

La distance entre deux constructions non-contiguës doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout de la plus haute des constructions, dès lors que les parties de façades en vis-à-vis comportent des ouvertures. Dans tous les cas, elle ne peut être inférieure 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 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions sera au plus égale à 70% de la superficie totale de l'unité foncière. Dans le cas d'implantation d'ombrières photovoltaïques, l'emprise au sol maximale est portée à 90%.

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

Elle restera inférieure ou égale à 14m. Cette hauteur est mesurée entre le point le plus haut de la construction et la cote de référence (Cr).

La cote de référence est déterminée comme suit : $Cote\ référence = (P1 + P2) / 2$

P1= la cote de la chaussée au niveau fini, pris en son axe, au droit de l'accès principal de la construction projetée.

P2= le point le plus haut du terrain d'assiette de la construction envisagée avant travaux (terrain naturel).

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

Les constructions présenteront un traitement architectural homogène sur toutes leurs façades, ce qui exclue 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 zinc.

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 et éléments de modénature.

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. Les enseignes intégrées à la construction ne devront pas en dépasser le volume. Les enseignes ou totems non intégrés à la construction ne devront pas dépasser la hauteur de la construction.

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. Toute élévation réalisée à l'intérieur des propriétés (mur grillage, palissade) ne devra pas dépasser une hauteur de 2 mètres.

Equipements publics : Les clôtures de bâtiments ou d'équipements d'intérêt publics auront une hauteur maximale de 2,50m sur les voies et limites séparatives. Elles pourront également être constituées de panneaux béton pleins ou évidés. Dans la zone couverte par le périmètre délimité des abords (PDA) de l'église, les clôtures des équipements y seront réalisées en grillage sur potelets doublée de haies d'essences locales

Article Ue 12 : Conditions de réalisation des aires de stationnement

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

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 :

20% 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 stationnements en bordure des voies seront bordées de bosquets ou de haies basses.

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

Sans objet.

Titre III :

REGLES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AU

Article 1AU.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1°- Dans les zones de remontée de nappes phréatiques identifiées au PLU, la réalisation sur sous-sol est interdite sauf conditions particulières citées à l'article 1AU2 du présent règlement.

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 et agricoles,
- les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés
- le camping et le caravanning.

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

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

- a) **En 1AUa**, que le pétitionnaire ou l'aménageur réalise la viabilisation interne de la zone, contribue aux dépenses d'exécution des équipements publics et qu'il réalise les aménagements prévus par le règlement graphique et, s'il y a lieu, les Orientations Particulières d'Aménagement qui complètent le PADD.
- b) Que l'aménagement projeté concerne :
 - L'ensemble du secteur à FOUR
- c) Que l'opération ne compromette pas l'aménagement d'ensemble futur de la zone (ou du secteur) et ne soit pas de nature à le renchérir.

Les sous-sols des constructions sont autorisés :

- Soit à condition de se situer en dehors des zones répertoriées comme zones « de risque d'inondation des réseaux et sous-sols » (zones où l'eau est observée à une profondeur comprise entre 0 et 2,5m de profondeur)
- Soit à condition que le pétitionnaire mette en place un dispositif technique qui lui permette de s'affranchir du risque lié à la remontée de la nappe phréatique et produise une étude technique à l'appui de son permis de construire.

Article 1AU.3 : Accès et voirie

I - ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, ce passage aura une largeur minimale de 4,00m.

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 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 :

En 1AUa : Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Elles seront adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. Elles respecteront les principes d'aménagement précisés dans le PADD ou fixés dans les Orientations Particulières d'Aménagement.

Les gabarits devront respecter le trafic généré par l'aménagement de la zone (ou nécessaire à son usage).

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 3m.

Article 1AU.4 : Desserte par les réseaux

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

II – ASSAINISSEMENT :

- a) Eaux usées : en application du ZONAGE D'ASSAINISSEMENT, dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour 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 dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Le raccordement du réseau collecteur, s'il existe est limité à sa capacité.

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

La réalisation de bassin de traitement ou de rétention 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.

III – ELECTRICITE – TELEPHONE

Les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

Article 1AU.5 : Superficie minimale des terrains

1AUa et 1AUs : sans objet

1AU (hameau de Four) :

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, lorsqu'un dispositif individuel est requis pour l'assainissement des eaux usées d'une nouvelle construction ou du fait du changement de destination d'une construction existante, le pétitionnaire devra disposer d'une unité foncière au moins égale à 1000m², pour permettre la réalisation.

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.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

En 1AUa et 1AU : Les constructions seront implantées à l'alignement des voies ou à une distance au moins égale à 3m des voies.

Les constructions pourront comporter au moins un élément constructif, en saillie ou en extension du corps bâti, implanté à l'alignement ou à 3m des voiries.

En 1AUs : elles sont implantées à 25m de l'axe de la RD230.

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

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

En 1AUa et 1AU

Les constructions nouvelles seront implantées soit en limites séparatives de propriété, soit à une distance au moins égale à 1.5 m de ces limites séparatives.

Les constructions pourront comporter au moins un élément constructif, en saillie ou en extension du corps bâti, implanté à l'alignement ou à 1,50m de ces limites.

En 1AUs

Les constructions nouvelles seront implantées soit en limite séparative des propriétés, soit à une distance de celle-ci au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative de propriété. Cette distance sera au moins égale à 4 m.

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

Sans objet

Article 1AU.9 : Emprise au sol des constructions

Sans objet

Article 1AU.10 : Hauteur des constructions

En 1AU :

Les constructions comprendront au maximum 3 niveaux y compris les combles (aménageables ou non).

Le dépassement de cette hauteur est autorisé dans le cas d'adossement à un bâtiment de plus grande hauteur, pour respecter la hauteur de cette construction existante.

En 1AUs et 1AUa :

Les constructions seront d'une hauteur maximale au faitage ou à l'acrotère de 16m par rapport au terrain naturel.

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

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, etc.), 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, etc.) qui voisinent un pavillon présenteront des caractéristiques d'aspect proches et harmonieuses avec celui-ci.

Les ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènements, 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.

L'architecture contemporaine est autorisée, elle devra s'intégrer au quartier.

Sont interdits :

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

Les constructions d'architecture contemporaine ou les constructions employant des techniques ou matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, haute qualité environnementale, etc...) sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne intégration dans l'environnement bâti.

II – MATERIAUX ET COULEURS

Tout projet architectural devra s'assurer d'une harmonie de teinte avec les constructions avoisinantes.

III – TOITURES ET COUVERTURES

Les toitures des constructions seront principalement composées de deux pans de pente symétrique ; celle-ci sera comprise entre 40 et 60°.

Les toitures courbes, toitures terrasse, les toitures 4 pans et monopente sont par ailleurs autorisées.

Sont de plus autorisées :

- les toitures à faible pente pour la réalisation d'annexes (contiguës ou non) ou de vérandas ; dans le cas d'une extension, est prise en compte la Surface de plancher qui s'ajoute à celle de la construction existante.
- Les toitures à un seul pan pour permettre la couverture des extensions ou appentis.

Est interdite :

- la réalisation de tourelles

Les couvertures des constructions seront de couleur tuile naturelle ou vieillie, ou de couleur ardoise ; celle-ci sera choisie en harmonie avec les toitures des constructions environnantes.

Les couvertures des hangars ou constructions de grande dimension à usage d'activité seront de couleur ardoise.

Les toitures à deux pans devront être réalisées dans le même matériau et de couleur identique.

L'emploi du zinc est autorisé, de même que la pose de panneaux solaires.

Les annexes présenteront une couleur de toiture en harmonie avec la construction principale.

IV – CLOTURES :

Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois leur hauteur maximale sera de 1.8 m sur rue et de 2 m en limite séparative.

Les murs existants en pierres apparentes seront conservés et restaurés. Ils pourront être percés d'accès.

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

Il sera défini un type de clôture par secteur.

Sur rue : Elles auront une hauteur totale inférieure à 1,80m.

Lorsqu'elles sont constituées d'un muret de soubassement surmonté ou non d'un dispositif ajouré, celui-ci aura une hauteur inférieure à 0,60m.

Elles seront préférentiellement composées de maçonneries enduites, ou 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.

Lorsqu'elles sont constituées d'un muret de soubassement surmonté ou non d'un dispositif ajouré, celui-ci aura une hauteur inférieure à 0,60m.

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

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

Equipements publics :

Les clôtures de bâtiments ou d'équipements d'intérêt publics auront une hauteur maximale de 2,50m sur voies et limites séparatives. Elles pourront également être constituées de panneaux béton pleins ou évidés. Dans la zone couverte par le périmètre délimité des abords (PDA) de l'église, les clôtures des équipements y seront réalisées en grillage sur potelets doublée de haies d'essences locales

Article 1AU.12 : Condition de réalisation des aires de stationnement

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.

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 60m² où seule une place est requise.

Constructions à usage d'habitations individuelles

- 2 places de stationnement par logement. Elles resteront non-closes sur le devant de la parcelle.

Constructions à usage de bureaux, commerces ou services :

- 1 place minimum non close par parcelle, dont la surface sera au moins égale à 20 % de surface de plancher.

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

Les plantations existantes (arbres, haies, etc.) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les clôtures vertes sont obligatoirement constituées de haies ou d'alignement d'arbres 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.

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 5000m² (*Lors de la réalisation d'opérations en plusieurs tranches, c'est la superficie totale qui sera prise ne 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 250m². Ils ne comprendront ni aire de stationnement ni bassin de rétention des eaux pluviales.

Les parcelles recevant de l'habitat individuel comprendront un espace vert planté au moins égale à 30% de la superficie totale de la parcelle. Cet espace sera planté à raison d'un arbre par tranche de 300m² d'unité foncière. Cette superficie minimale pourra être ramenée à 15% de la superficie totale de la parcelle pour les parcelles recevant de l'habitat plus dense.

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'Occupations des Sols (C.O.S)

Sans objet

ZONE 1AUe

Article 1AUe.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage agricole,
- Tout stockage ou dépôt de matériels ou matériaux dans les marges de recul le long de la future voie de substitution,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés.
- 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, caravanning, etc.).
- Dans les zones de remontée de nappes phréatiques identifiées au PLU, la réalisation sur sous-sol est interdite sauf conditions particulières citées à l'article 1AU2 du présent règlement.

Est de plus interdite l'implantation d'enseignes ou de panneaux publicitaires dans les marges de recul le long de la future voie de substitution.

Article 1AUe.2 : Occupations et utilisations soumises à conditions particulières

1° - CONDITIONS D'OUVERTURE A 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. Elle fait l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble.

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.

Les sous-sols des constructions sont autorisés :

- Soit à condition de se situer en dehors des zones répertoriées comme zones « de risque d'inondation des réseaux et sous-sols » (zones où l'eau est observée à une profondeur comprise entre 0 et 2,5m de profondeur)
- Soit à condition que le pétitionnaire mette en place un dispositif technique qui lui permette de s'affranchir du risque lié à la remontée de la nappe phréatique et produise une étude technique à l'appui de son permis de construire.

Article 1AUe.3 : Accès et voirie

I - ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, ce passage aura une largeur minimale de 5,00m.

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 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.

Aucune création d'accès ne sera autorisée le long de la future voie de substitution.

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 et à l'accès 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 : 6m.
- Largeur minimale de plate forme : 10m.

Article 1AUe.4 : Desserte par les réseaux

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

II – ASSAINISSEMENT :

- a) Eaux usées : le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles.
- b) Eaux résiduaires d'origine artisanales, industrielles ou commerciales :
(Dispositions prévues par l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique) « *tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, 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 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 sites, installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de prétraitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, etc.) et/ou des dispositifs de régulation des débits de rejet seront imposés avant rejet des eaux pluviales dans le réseau ou le milieu.

III – ELECTRICITE – TELEPHONE ET AUTRES RESEAUX

Les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

Article 1AUe.5 : Superficie minimale des terrains

Sans objet

Article 1AUe.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Les constructions sont implantées à une distance de la future voie de substitution au moins égale à 15m. Elles sont implantées à une distance de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation automobile, au moins égale à 10m.

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

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

Toute construction doit être implantée soit en limite séparative de propriété avec un recul au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative de propriété ; ce recul ne pouvant être inférieure 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

La distance entre deux constructions non-contiguës doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout de la plus haute des constructions, dès lors que les parties de façades en vis-à-vis comportent des ouvertures. Dans tous les cas, elle ne peut être inférieure 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 applicables aux équipements d'infrastructure, ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article 1AUe.9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions sera au plus égale à 70% de la superficie totale de l'unité foncière.

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

Article 1AUe.10 : Hauteur des constructions

Elle restera inférieure ou égale à 14m. Cette hauteur est mesurée entre le point le plus haut de la construction et la cote de référence (Cr).

La cote de référence est déterminée comme suit : Cote référence= (P1+P2) /2

P1= la cote de la chaussée au niveau fini, pris en son axe, au droit de l'accès principal de la construction projetée.

P2= le point le plus haut du terrain d'assiette de la construction envisagée avant travaux (terrain naturel).

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

Les constructions présenteront un traitement architectural homogène sur toutes leurs façades, ce qui exclue 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 zinc.

Les toitures de pente supérieure à 30° sont interdites.

Les ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènements, 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. Les enseignes intégrées à la construction ne devront pas en dépasser le volume. Les enseignes ou totems non intégrés à la construction ne devront pas dépasser la hauteur de la construction.

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.

EQUIPEMENTS PUBLICS

Les clôtures de bâtiments ou d'équipements d'intérêt publics auront une hauteur maximale de 2,50m sur voies et limites séparatives. Elles pourront également être constituées de panneaux béton pleins ou évidés. Dans la zone couverte par le périmètre délimité des abords (PDA) de l'église, les clôtures des équipements y seront réalisées en grillage sur potelets doublée de haies d'essences locales

Article 1AUe.12 : Conditions de réalisation des aires de stationnement

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

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 :

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)

Sans objet

Titre IV :

REGLES APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

ZONE A

Article A.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et 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'occupations non liées ou nécessaires à l'activité agricole, ou aux occupations autorisées dans la zone,
- La réalisation de construction sur sous-sol,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés.
- Les abris de fortune
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes
- Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage, au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Du fait du risque d'affleurement des nappes phréatiques la réalisation de sous-sol est interdite sauf conditions particulières définies à l'article U2
-

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

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 général, ainsi que les constructions qui leur sont liées sont autorisées dès lors que du fait de leur nature ou de leur destination, ils ne sauraient être édifiés dans les zones d'habitation.

Les sous-sols des constructions sont autorisés à la condition expresse de se situer en dehors des zones répertoriées comme zones « de risque d'inondation des réseaux et sous-sols » (zones où l'eau est observée à une profondeur comprise entre 0 et 2,5m de profondeur)

Article A.3 : Conditions de desserte et d'accès

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 parcelle.

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

Article A.4 : Conditions de desserte par les réseaux

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 dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Le raccordement du réseau collecteur, s'il existe est limité à sa capacité.

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

III – ELECTRICITE – TELEPHONE

Les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

Article A.5 : Superficie minimale des terrains

Dans les zones d'assainissement non-collectif, lorsqu'un dispositif individuel est requis pour l'assainissement des eaux usées d'une nouvelle construction, le pétitionnaire devra disposer d'une unité foncière au moins égale à 1000m², pour en permettre la réalisation.

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

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 50m le long des RD225 et RD230.

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

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

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.

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

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

La distance entre deux constructions non-contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4m. 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.

Cette disposition ne s'applique que si l'une des constructions concernées est à usage d'habitation, d'hébergement, de bureau ou de toutes autres activités exigeant pour des raisons de salubrité, un éclairage naturel. Elle ne s'applique pas à la reconstruction à l'identique après sinistre.

Article A.9 : Emprise au sol des constructions

Sans objet

Article A.10 : Hauteur maximale des constructions

Les constructions à usage d'habitation comprendront au maximum 3 niveaux, y compris les combles. Leur hauteur au faîtage restera inférieure à 10m, comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

La hauteur maximale des constructions à usage agricole est limitée à 16m.

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

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, etc.), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Les ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènements, 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 constructions présenteront des façades où les couleurs claires dominent. Les enduits seront choisis dans les nuances de la pierre de Caen (beige, sable, jaune clair). 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, etc.) dominant.

III – TOITURES ET COUVERTURES

Elles seront de couleur ardoise. Est de plus autorisé, l'emploi de zinc, de bardage métallique non brillant de couleur gris foncé ou de panneau solaire.

IV – CLOTURES :

Les murs existants en pierres apparentes seront conservés et restaurés. Ils pourront être percés d'accès.

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

Sur rue : les clôtures des constructions à usage d'habitation auront une hauteur totale inférieure à 1,80m.

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

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

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

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

EQUIPEMENTS PUBLICS

Les clôtures de bâtiments ou d'équipements d'intérêt publics auront une hauteur maximale de 2,50m sur voies et limites séparatives. Elles pourront également être constituées de panneaux béton pleins ou évidés. Dans la zone couverte par le périmètre délimité des abords (PDA) de l'église, les clôtures des équipements y seront réalisées en grillage sur potelets doublée de haies d'essences locales

Article A.12 : Conditions de réalisation des aires de stationnement

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 réalisations des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

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

Les plantations existantes (arbres, haies, etc.) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

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 : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S)

Sans objet

Titre V :

REGLES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

ZONES N

Article N.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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
- Les hébergements légers de loisirs,
- Le stationnement des caravanes pendant plus de 3 mois,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés.
- Les abris de fortune
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux nécessités par les équipements d'infrastructure ou les installations et ouvrages autorisés.
- 1°- Du fait du risque d'affleurement des nappes phréatiques la réalisation de sous-sol est interdite sauf conditions particulières définies à l'article U2
-

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

Seules les occupations et utilisations du sol ci après sont admises et sous réserve :

- o que la capacité des réseaux et voies existants le permette
- o que l'état d'un bâtiment et son intérêt architectural justifie son changement d'affectation

- L'aménagement et le changement d'affectation des constructions existantes ainsi que leur extension mesurée et la construction de leurs annexes, sous réserve qu'elles ne soient pas destinées à des occupations qui produisent des nuisances (bruit, trafic, odeurs, etc.) incompatibles avec le voisinage résidentiel, le cas échéant.
- Les équipements publics ou d'intérêt général
- La reconstruction à l'identique des constructions après sinistre
- Les affouillements et exhaussements de sols sous réserve que les aménagements paysagers en assurent l'insertion dans le paysage.
- Les sous-sols des constructions sont autorisés à la condition expresse de se situer en dehors des zones répertoriées comme zones « de risque d'inondation des réseaux et sous-sols » (zones où l'eau est observée à une profondeur comprise entre 0 et 2,5m de profondeur)

En Ns sont seulement autorisés :

- Les équipements et installations à vocation culturelle, sportive ou de loisirs, les aires de jeux
- Les affouillements et exhaussements de sols et les aires de stationnement qui leur sont liés
- Les constructions nécessaires au stockage du matériel et à l'accueil du public.
- Les équipements d'infrastructure ou ouvrages techniques qui ne sauraient être implantées ailleurs,
- Les sous-sols des constructions sont autorisés à la condition expresse de se situer en dehors des zones répertoriées comme zones « de risque d'inondation des réseaux et sous-sols » (zones où l'eau est observée à une profondeur comprise entre 0 et 2,5m de profondeur)

Article N.3 : Conditions de desserte et d'accès

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

Article N.4 : Conditions de desserte par les réseaux

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

II – ASSAINISSEMENT :

- a) Eaux usées : en application du ZONAGE D'ASSAINISSEMENT, dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour 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 dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Le raccordement du réseau collecteur, s'il existe est limité à sa capacité.

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

III – ELECTRICITE – TELEPHONE

Les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

Article N.5 : Superficie minimale des terrains

Sans objet

Article N.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Les nouvelles constructions ou l'extension des constructions seront implantées à une distance de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 5m.

En Ns : elles sont implantées à 25m de l'axe de la RD230

Les dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructures 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

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 5m. 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'infrastructures, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

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

La distance entre deux constructions non-contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4m. 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.

Cette disposition ne s'applique que si l'une des constructions concernées est à usage d'habitation, d'hébergement, de bureau ou de toutes autres activités exigeant pour des raisons de salubrité, un éclairage naturel. Elle ne s'applique pas à la reconstruction à l'identique après sinistre.

Article N.9 : Emprise au sol des constructions

Sans objet

Article N.10 : Hauteur maximale des constructions

Les constructions comprendront au maximum 3 niveaux, y compris les combles. Leur hauteur au faîtage restera inférieure à 10m, comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

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

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

Article N.11 : Aspect extérieur

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, etc.), 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, etc.) qui voient un pavillon présenteront des caractéristiques d'aspect proches et harmonieuses avec celui-ci.

Les ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènements, 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 constructions à usage d'activités présenteront des façades où les couleurs de terre ou de ciel (gris, bleu ardoise) dominant. Les autres constructions présenteront des façades où les couleurs claires dominant. Les enduits seront choisis dans les nuances de la pierre de Caen (beige, sable, jaune clair). Des nuances plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

III – TOITURES ET COUVERTURES

Les toitures des constructions seront principalement composées de deux pans de pente symétrique ; celle-ci sera comprise entre 40 et 60°.

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 les constructions ou les équipements publics : dès lors qu'elles seront justifiées par 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 d'une surface hors œuvre nette inférieure à 20m² ; *dans le cas d'une extension, est prise en compte la S.H.O.N qui s'ajoute à celle de la construction existante.*
- Les toitures à un seul pan pour permettre la couverture des extensions ou appentis.

Est interdite :

- la réalisation de tourelles

Les couvertures des constructions seront de couleur tuile naturelle ou vieillie, ou de couleur ardoise ; celle-ci sera choisie en harmonie avec les toitures des constructions environnantes.

Les couvertures des hangars ou constructions de grande dimension à usage d'activité seront de couleur ardoise.

Est de plus autorisé, l'emploi de zinc, de bardage métallique non brillant de couleur gris foncé ou de panneau solaire.

Les annexes présenteront la même couleur de toiture que la construction principale.

IV – CLOTURES : (les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas en Ns)

Les murs existants en pierres apparentes seront conservés et restaurés. Ils pourront être percés d'accès.

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

Sur rue : elles auront une hauteur totale inférieure à 1,80m.

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

Elles seront préférentiellement composées de maçonneries enduites ou 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.

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

EQUIPEMENTS PUBLICS

Les clôtures de bâtiments ou d'équipements d'intérêt publics auront une hauteur maximale de 2,50m sur voies et limites séparatives. Elles pourront également être constituées de panneaux béton pleins ou évidés. Dans la zone couverte par le périmètre délimité des abords (PDA) de l'église, les clôtures des équipements y seront réalisées en grillage sur potelets doublée de haies d'essences locales

Article N.12 : Conditions de réalisation des aires de stationnement

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

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

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

Les plantations existantes (arbres, haies, etc.) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

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 ou des installations sportives.

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

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

Sans objet

Titre VI : GLOSSAIRE

A

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 100m², et dont la hauteur ou la profondeur excède 2m.

Alignement :

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

Annexes : (à ne pas confondre avec extension)

Construction de petite taille à vocation de garage ou de stockage, tel que caves, abris de jardin.

Les vérandas et les constructions contenant des pièces habitables ne sont pas des annexes mais des extensions.

Architecture contemporaine de qualité :

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

B

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.

C

Caravane :

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

Clôture :

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

Combles :

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

C.O.S : article R123.10 du Code de l'Urbanisme

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

Coupe :

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

D

Défrichement :

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

Démolition :

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

E

Egout du toit :

Ligne basse du pan de toiture.

Emprise au sol :

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

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

Extension mesurée :

Inférieure à 30% de la S.H.O.N existante

F

Faîtage :

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

G

Garage : voir annexe

Groupe d'habitations :

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

H

Hauteur :

Expression en nombre de niveaux :

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

Les combles aménageables ou non comptent pour un niveau.

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

L

Limite séparative de propriétés :

Limites séparatives latérales (qui joint l'alignement en un point et qui sépare le terrain des terrains mitoyens) et limites de fond de parcelle (qui joint chacune des limites latérales en un point).

Lot : parcelle issue d'un terrain loti.

Lotissement :

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

M

Muret ...

Petit mur; mur bas, généralement construit en pierres soit sèches, soit liées avec du mortier et servant de séparation

N

Nouvelle ou nouveau ...

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

P

Pergola ...

Structure amovible définissant un espace non clos, non couvert (ou couvert par un dispositif à claire-voie) , permettant de conduire des plantes grimpantes, et de filtrer la lumière.

S

S.H.O.B : surface hors œuvre brute.

S.H.O.N : surface hors œuvre nette

Sol naturel ou terrain naturel :

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

T

Terrain ou unité foncière :

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

Terrasse :

Surface aménagée créant un espace non clos et non couvert (sauf au moyen de dispositifs amovibles) accolée au bâtiment d'habitation ou au dessus du bâtiment d'habitation.

V

Vide-sanitaire :

Espace ménagé sous la construction pour assurer le passage des réseaux, et garantir la salubrité du bâtiment. Cet espace sera d'une hauteur comprise entre 0,6 m et 1,20m à partir du niveau zéro de la construction (niveau du rez-de-chaussée).

Véranda :

Construction légère, formant un espace clos et couvert, largement vitré et accolé à une façade.