

commune de **BOURGUEBUS**  
DÉPARTEMENT DU CALVADOS

POS initial approuvé le ..... 01.12 /1980

**RÉVISION N° 1 approuvée le ..... 04.07 /1996**

Modification n° 1 ..... 27.03 /2001

Modification n° 2 ..... 14.03 /2002

Modification n° 3 ..... 07.04 /2005

**POS R2 élaboration du PLU approuvée le ..... 07.02 /2008**

Modification n° 1 ..... 16.01 /2012

Modification n° 2 ..... 10.03 /2012

**Plan Local d'Urbanisme**  
**Modification n°3 (Procédure simplifiée)**  
**APPROBATION**

vu pour être annexé  
à la délibération du Conseil Municipal  
en date du :

LE MAIRE :  
Monsieur Sébastien FRANCOIS

**3a - RÉGLEMENT**



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

# I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

## **ARTICLE 1 : Champ d'application territorial du plan**

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

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

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

### R.111-2 : SALUBRITE ET SECURITE PUBLIQUE

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

### R.111-4 : ARCHEOLOGIE

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

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

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

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

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

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

### ADAPTATIONS MINEURES :

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

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

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

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

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

### L.123-1-2 : REGLEMENTATION DU STATIONNEMENT

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

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

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

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

### CLOTURES –/ R421-12

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

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

### COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES

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

### DEFRICHEMENTS

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

## **Sont de plus applicables :**

### RISQUE SISMIQUE

Les dispositions du décret N°2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique, du décret N°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français et de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la catégorie dite à risque normal, codifié aux articles R. 563-1 à R. 563-8 du code de l'environnement.

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

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

Sont ainsi repérées sur les documents graphiques :

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

### **ARTICLE 4 : Glossaire**

#### **Abattage : (voir coupe)**

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

#### **Acrotère :**

Élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture qui la masque en partie ou en totalité en constituant un rebord ou un garde-corps (pleins ou à claire-voie).

#### **Affouillements et exhaussements de sols :**

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

#### **Alignement :**

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

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

Construction dépendant d'une construction (ou d'un ensemble de constructions) plus importante : Garage, lieu 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 :**

Est ainsi désignée une construction issue d'une démarche de création architecturale. Le recours à l'avis d'un expert : l'Architecte des Bâtiments de France, Architecte-Conseil du département, Etc. pourra être requis par la mairie en cas de doute dans l'interprétation à apporter à cette formulation.

#### **Attique :**

Dernier étage d'une construction construit avec un retrait permettant la réalisation d'une terrasse. Ce retrait entre le nu des étages inférieurs et celui de l'étage en attique sera au moins égal à 1,5m.

**Baie :**

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

**Baie principale :**

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

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

**Clôture :**

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

**Combles :**

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

**C.O.S. :**

Art 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 oeuvre susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

**Coupe :**

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

**Défrichement :**

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

**Démolition :**

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

**Égout du toit :**

Ligne basse du pan de toiture.

**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 limitée :**

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

**Faitage :**

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

**Garage :** voir annexe.

**Hauteur :**

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

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

**Limite séparative de propriétés :**

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

**Lot** : Parcelle issue d'un terrain loti.

**Lotissement** : Constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.

Les lotissements, qui ont pour effet, sur une période de moins de dix ans, de créer plus de deux lots à construire doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ou lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité.

Les lotissements qui ne sont pas soumis à la délivrance d'un permis d'aménager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

**Modénature** : Proportions et dispositions des moulures et éléments d'architecture qui caractérisent une façade.

**Nouvelle ou nouveau** : qui est postérieur à la date d'approbation du présent document

**Sol naturel ou terrain naturel :**

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

**Terrain ou unité foncière :**

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

## II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE  
U

### Caractère de la zone

La zone U regroupe des terrains urbanisés et desservis ; elle a vocation à recevoir de l'habitat et toute activité ou équipement, normalement lié et compatible avec cette vocation résidentielle dominante. Elle se divise en secteurs de densités différentes :

- **Un secteur Ub**, de centre bourg où l'urbanisation pourra être plus dense.
  - **Un secteur Uc**, de densité intermédiaire qui regroupe les quartiers pavillonnaires.
  - **Un secteur Uh**, correspondant au hameau de la Hogue.
- **Un secteur UE**, spécifiquement réservé à l'accueil d'activités économiques ; Son règlement est porté séparément à l'issue de celui-ci.

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

Art. U.1

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

- Les nouvelles installations industrielles ou agricoles,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés.
- Les carrières,
- Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux nécessaires aux équipements d'infrastructures ou de superstructures,
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes.

Sont de plus interdit en Uc :

- Les nouvelles installations artisanales et de services.

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

Art. U.2

En Ub et Uh :

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

Sur l'ensemble de la zone :

*Du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols ou aux conditions d'écoulement des eaux pluviales :* Les garages en sous sols (enterré ou semi-enterré) et toutes autres pièces en sous-sols, seront réalisées sous l'entière responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent.

### **Article U.3      Accès et voirie**

**Art. U.3**

#### **I - ACCES :**

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

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

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

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

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

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

Pour les lotissements ou les groupes d'habitations, le raccordement des voies de l'opération (rue, piste cyclable ou chemin piétonnier) en espace non-privatif aux opérations contiguës existantes ou possibles ultérieurement sera imposé.

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

**Art. U.4**

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

#### **II - ASSAINISSEMENT :**

##### **a) Eaux usées :**

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

##### **b) Eaux pluviales :**

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

#### **III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX :**

Les nouveaux réseaux d'électricité ou de téléphone doivent être enterrés.

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

**Art. U.5**

En Uh : Lorsqu'un dispositif individuel d'assainissement des eaux usées est requis, le pétitionnaire devra justifier qu'il dispose d'une unité foncière de taille suffisante, pour en permettre la réalisation.

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

**Art. U.6**

En Ub et Uc :

1°- Les constructions sont implantées à une distance de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 5m.

Cependant :

- Lorsqu'il existe un alignement de fait le long d'une voie, les extensions limitées des constructions existantes pourront le poursuivre.
- En bordure de rues créées au sein de groupes d'habitation ou de lotissements, des reculs différents seront possibles dès lors qu'ils sont justifiés par une composition urbaine particulière (définition d'alignements ou de fronts bâtis)

2°- Les constructions sont implantées à une distance de l'alignement des autres voies au moins égale à 3m (chemins, pistes cyclables....).

En Uh :

1°- Les constructions sont implantées à une distance de l'axe de la RD89 au moins égale à 25m.

2° - Les constructions sont implantées à une distance de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation (y compris agricole) au moins égale à 15m.

3°- Les constructions sont implantées à une distance de l'alignement des autres voies au moins égale à 3m (chemins, pistes cyclables....).

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables :

- Ni à l'extension limitée d'une construction dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à l'alignement.
- Ni aux équipements publics,
- Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

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

**Art. U.7**

En Ub :

Les constructions sont implantées à une distance des limites séparatives de propriété au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative de propriété ; Cette distance ne sera jamais inférieure à 3m. Cette distance peut être réduite pour la création d'une vérandas ou d'une sas d'entrée sans jamais être inférieure à 2m.

Cependant :

- Pour permettre la réalisation de maisons jumelées, en grappe ou en bande, les constructions pourront s'implanter en limite séparative de propriété.
- L'implantation d'annexes en limite séparative de propriétés est autorisée : Elles présenteront alors une hauteur à l'égout le long de cette limite inférieure à 3m et une hauteur au faîtage inférieure à 5m.

#### En Uc

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3m. Cette distance peut être réduite pour la création d'une vérandas ou d'une sas d'entrée sans jamais être inférieure à 2m.

Cependant l'implantation d'annexes en limite séparative de propriétés est autorisée : Elles présenteront alors une hauteur à l'égout le long de cette limite inférieure à 3m et une hauteur au faîtage inférieure à 5m.

#### En Uh :

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

Des annexes présentant une hauteur à l'égout inférieure à 3m et une hauteur au faîtage inférieur à 5m pourront être implantées en limite séparative de propriété.

#### Sur l'ensemble de la zone :

L'implantation d'abris de jardin est autorisée à partir de 1mètre de la limite séparative de propriété.

L'extension limitée d'une construction existante qui ne respecterait pas les dispositions précédentes est autorisée, dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriétés.

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

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

**Art. U.8**

Deux constructions non-contiguës situées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la plus élevée des deux, avec un minimum de 4 m.

Néanmoins, lorsque les parties de façades en vis à vis ne comportent pas de baies principales, alors cette distance pourra être réduite sans pouvoir être inférieure à 2m.

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.9            Emprise au sol des constructions**

**Art. U.9**

En Ub : Néant.

#### En Uc et Uh :

Sur une unité foncière occupé exclusivement par de l'habitat, l'emprise au sol des constructions restera inférieure à 35% de la superficie totale.

*En Uh : Elle pourra être portée à 50% lorsque les constructions ou une partie des constructions sont destinées à des activités artisanales ou de services.*

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

## Article U.10 Hauteur des constructions

Art. U.10

### En Uh et Uc:

Les constructions comprendront au maximum 2 niveaux superposés y compris les combles (aménageables ou non), non compris les sous-sols.

### En Ub :

Les constructions comprendront au maximum 3 niveaux superposés y compris les combles aménageables (non compris : les combles non aménageables et les sous-sols).

### Sur l'ensemble de la zone :

Enterrement des sous-sols : Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée des maisons individuelles n'excèdera pas le niveau le plus bas du terrain naturel (avant travaux) sous l'emprise de la construction de plus de 0,60m.

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.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Art. U.11

### I – HARMONIE GÉNÉRALE

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

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

Les annexes présentent des caractéristiques d'aspect harmonieuses avec celles de la construction principale (forme, volume, matériaux et couleurs).

### 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 des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, haute qualité environnementale, etc...) sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti.*

### II – MATERIAUX ET TEINTES

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la Plaine de Caen.

Les ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènement, clôtures, 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 ; Il sera de couleur claire, de même aspect et de même tonalité que la pierre de Caen : beige ocré. Des nuances plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

#### COUVERTURES :

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

Sont de plus autorisés :

- Pour les constructions à usage d'activité ou les équipements collectifs : les plaques de couleur ardoise ou gris-foncé,
- Le zinc,
- Les panneaux solaires, photovoltaïques, vitrages et toitures végétalisées.

Une annexe ou une extension pourra néanmoins être recouverte avec le même matériau que celui utilisé par une construction principale préexistante.

#### III - FORMES ET VOLUMES :

Les pentes de toitures sont comprises entre 35° et 60°.

Sont de plus autorisées des toitures de pentes différentes pour permettre :

- La couverture d'annexes ou de vérandas,
- La réalisation d'Architecture Contemporaine de qualité\* (toitures terrasse, toitures courbe, toiture à 4 pans de faible pente pour couvrir des attiques, etc...).

#### IV - CLÔTURES :

*Dans le cadre d'une opération d'aménagement, le type de clôtures autorisées (sur rue, en limite séparative) sera défini de façon à assurer l'harmonie du cadre paysager.*

Sur voie : Elles auront une hauteur totale inférieure à 1,50m.

Elles seront constituées soit :

- D'un muret dont la hauteur n'excèdera pas 0,60m plus ou moins 0,2m pour tenir compte de la pente du terrain ; il pourra être surmonté de lisses ou doublé de haies.
- D'une haie basse taillée doublée 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 non-destinées à la construction (espace naturel ou agricole) seront obligatoirement constituées de haies d'essences locales ; elles pourront être doublées de grillage ou de lisses normandes.

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

**Art. U.12**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies. Il est en particulier exigé :

##### Constructions à usage d'habitation

- Deux places de stationnement par logement.
- Dans le cadre d'un lotissement, ou d'un groupe d'habitations, ces places de stationnement seront non-closes et aménagées en espace privatif sur le devant des parcelles, elles ne devront pas faire face au portail.

##### Constructions à usage de bureaux, commerces ou services :

- Une aire de stationnement dont la surface sera au moins égale à 40% de la SHON.

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

**Art. U.13**

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les clôtures vertes sont obligatoirement constituées de haies ou d'arbres d'essence locale.

Les haies de conifères sont interdites.

Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies.

Obligation de planter :

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

Les lotissements ou groupe d'habitation comprendront une surface plantée au moins égale à :

- 15% de la superficie foncière en Ub.
- 10 % de la superficie totale de l'unité foncière en Uc.

Ces espaces verts seront plantés d'arbres-tiges et aménagés de façon à permettre les jeux des enfants en toute sécurité. Ils ne comprendront ni aires de stationnement ni bassins de rétention des eaux pluviales. Aucun espace vert ne pourra avoir une superficie inférieure à 50 m<sup>2</sup>, pour être pris en compte.

Pour les lotissements et groupe d'habitations dont l'unité foncière a une superficie au moins égale à 5000m<sup>2</sup> au moins un des espaces verts aménagés aura une surface minimale de 300m<sup>2</sup> (d'un seul tenant).

Les parcelles recevant de l'habitat comprendront un espace vert planté au moins égal à 30 % de leur superficie totale ; Pour les parcelles recevant d'autres occupations, cette superficie minimale d'espace vert est ramenée à 20 %. Cet espace sera planté à raison d'un arbre par tranche de 300m<sup>2</sup> de parcelle.

**Pour information :**

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

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

**Art. U.14**

Sur l'ensemble de la zone :

Équipements publics ou d'intérêt général : Néant

En Uc et Uh : Néant.

En Ub :

Le C.O.S. sera égal à 0,40.

Pour les lotissements ou groupe d'habitation, le COS applicable à chaque lot doit être fixé par le règlement particulier du lotissement ou le dossier de permis de construire du groupe d'habitation, de manière à ce qu'en moyenne, il ne dépasse pas le COS précédemment défini.

Pendant une période de 10 ans, les terrains qui seraient détachés ne pourront être construits que dans la limite des droits à construire résultant de l'application du COS avant division.

# ZONE UE

## **Caractère de la zone :**

Cette zone urbaine équipée est principalement affectée aux activités artisanales, industrielles ou commerciales.

Seules les habitations qui ont un lien direct avec les activités concernées pourront être autorisées, en plus de ces installations.

Elle comprend :

- **Un secteur UEs**, réservé à l'implantation d'infrastructures liées à l'aménagement de la zone,
- **Un secteur UEt** réservé à l'implantation de constructions et équipements liés au teillage et aux activités qui y sont liées.

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

**Art. UE.1**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage agricole,
- Les carrières,
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles prévues à l'article U2,
- Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux nécessaires aux équipements d'infrastructures et aux aménagements paysagers,
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes ainsi que l'implantation de tout hébergement léger de loisirs (camping, caravaning, PRL...).
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés...

En UEs et UEt sont interdits tout ce qui n'est pas autorisés en 2UE.

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

**Art. UE.2**

En UEs : Sont seulement autorisés :

- Les affouillements et exhaussements de sol et les infrastructures liés aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone.

En UEt : Sont seulement autorisés :

- Toutes constructions et équipements nécessaires à une entreprise de teillage et aux activités si rattachant.
- L'aménagement, et l'extension des constructions existantes ainsi que la construction de leurs annexes.

Sur le reste de la zone :

- Les lotissements et constructions à usage d'activités artisanales, commerciales, industrielles ou de services, ainsi que les équipements et installations qui leur sont liés,

- Les habitations destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage des établissements et services, généraux de la zone, et d'une manière plus générale, les habitations qui ont un lien direct avec les activités concernées, sous réserve qu'elles soient intégrées à une construction à usage d'activité.
- Les établissements publics d'intérêt général,
- Les installations classées soumises à déclaration et à autorisation, sous réserve qu'elles ne présentent pas de nuisances pour le voisinage,
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements publics d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone.

### **Article UE.3      Accès et voirie**

**Art. UE.3**

#### I - ACCES :

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

Les voies principales, ouvertes à la circulation des poids lourds, créées dans cette zone, devront avoir une largeur minimum de 6 m de chaussée et de 9 m d'emprise.

#### II - VOIRIE :

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

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

**Art. UE.4**

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

#### II - ASSAINISSEMENT :

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

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

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

### III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX :

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

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

**Art. UE.5**

Néant.

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

**Art. UE.6**

Les constructions devront respecter un recul minimum de 25 mètres par rapport à l'axe de la future voie de substitution.

Les constructions devront être implanté à 10 m au moins de retrait de l'alignement des voies publiques ou privées communes à la zone. Ce retrait pourra modifié :

- En bordure de rues créées au sein d'une opération d'aménagement ou lorsqu'une composition urbaine particulière le justifiera,
- Dans le cadre de l'aménagement ou de l'extension de construction existante ou de leurs annexes ou pour des motifs architecturaux.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles de recul spécifiées au présent article ; toutefois, l'implantation de ces ouvrages devra au minimum respecter les alignements actuels ou futurs définis par la collectivité compétente.

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

**Art. UE.7**

Toute construction doit être implantée avec un recul au moins égal à 5m par rapport à la limite séparative, sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement et à la sécurité.

Néanmoins l'implantation à partir de la limite séparative de propriété est autorisée lorsque le règlement du lotissement le prévoit.

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

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

**Art. UE.8**

Néant.

#### **Article UE.9 Emprise au sol des constructions**

**Art. UE.9**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie totale de la parcelle.

#### **Article UE.10 Hauteur des constructions**

**Art. UE.10**

Néant.

## **Article UE.11 Aspect extérieur**

**Art. UE.11**

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

Toute architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite.  
Tout pastiche d'architecture traditionnelle à la Plaine de Caen est interdit.

S'agissant plus particulièrement des bâtiments à usage d'activité, les constructions présenteront une simplicité de volumes, une unité de structure et de matériaux allant dans le sens de l'économie et d'une bonne intégration dans le paysage. Les matériaux de façade seront choisis parmi ceux n'accrochant pas la poussière, vieillissant bien, et de préférence auto-lavables.

S'agissant des bâtiments d'habitation nécessaires au fonctionnement d'un établissement, ceux-ci devront être conçus en cohérence avec le bâtiment principal (formes, matériaux) et sauf impossibilité technique dûment justifiée intégrés dans son volume.

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 à deux pans de faible pente seront dissimulées par des acrotères.

Les ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènement, murs de clôture, etc...) qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents devront recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse.  
Les teintes vives sont limitées aux enseignes et éléments de modénature. Les teintes des matériaux respecteront l'harmonie générale du secteur.  
L'emploi de matériaux brillants en toiture est interdit

Ne seront autorisées que les enseignes avec nom et raison sociale de la firme, qui devront s'intégrer au bâtiment.

### **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.

Toutefois, les clôtures pleines sont autorisées, le long des limites séparatives de propriétés qui ne sont pas des limites de zones

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

**Art. UE.12**

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

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

**Art. UE.13**

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres et en particulier les marges de recul en bordure des voies, en bordure des zones résidentielles et sur toutes les limites séparatives seront plantés et convenablement entretenus.

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

Les nouvelles aires de stationnement de véhicules légers seront plantées à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement.

En ce qui concerne les bandes de recul séparant l'ensemble de la zone des zones voisines et tout particulièrement de la zone d'habitations, les plantations seront pour les 2/3 des arbres de haut jet (1 pour 10 m<sup>2</sup>) et pour le tiers restant des arbustes denses.

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

**Art. UE.14**

Néant.

# III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

**ZONE  
1AU**

## **Caractère de la zone**

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

On y distingue :

- Un **secteur 1AUa** destiné à de l'habitat individuel,
- Un **secteur 1AUp** qui recèle des vestiges archéologiques de premier ordre où l'utilisation du sol est strictement encadrée. Ce secteur est spécifiquement réservé aux espaces verts, aires des jeux, aux installations sportives, de loisirs et aménagements paysagers collectifs qui viennent agrémenter la zone 1AU.

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

**Art. 1AU.1**

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

- Les nouvelles installations industrielles ou agricoles, ainsi que les entrepôts commerciaux non-liés à un commerce de vente au détail,
- Les nouvelles installations artisanales à l'exception de celles qui sont liées et compatibles avec la vocation dominante de la zone,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés.

Sont de plus interdits :

- Les affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux qui sont nécessaires aux équipements d'infrastructures et aux aménagements paysagers,
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes, ainsi que tout hébergement léger de loisirs.

En 1AUp est interdit tout ce qui n'est pas autorisé en 1AUp2.

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

**Art. 1AU.2**

### CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Les constructions seront autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes nécessaires à la desserte de la zone (soit en particulier l'avenue est/ouest) tels qu'ils sont prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

L'urbanisation de cette zone respectera ainsi les conditions suivantes :

- elle ne sera pas de nature à compromettre ou renchérir l'aménagement ultérieur du reste de la zone,
- elle sera compatible avec les dispositions de l'arrêt préfectoral qui assure la protection des vestiges archéologiques du secteur.

En secteur 1AUp sont seulement autorisés :

- Tous travaux ne devront pas dépasser 30cm de profondeur et être de nature à déstabiliser les sols,
- Des aménagements légers pourront être réalisés à condition que les affouillements ne dépassent pas 20cm,
- Les plantations seront constituées de végétaux au réseau racinaire superficiel ou bien seront placées sur merlon.

Sur l'ensemble de la zone :

*Du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols ou aux conditions d'écoulement des eaux pluviales :* Les garages en sous sols (enterré ou semi-enterré) et toutes autres pièces en sous-sols, seront réalisées sous l'entière responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent.

### **Article 1AU.3      Accès et voirie**

### **Art. 1AU.3**

#### **I - ACCES :**

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

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

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

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

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

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

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

- Les voies principales devront avoir une largeur d'emprise minimale de 14m afin que soit aménagé en plus de la chaussée, des trottoirs, une place de stationnement par logement et que soit plantés des arbres d'alignement.
- Les nouvelles voies en impasse seront aménagées dans leur partie terminale, pour permettre aux véhicules (dont les véhicules de service ou de secours) de faire aisément demi-tour.
- Aucune voie ouverte à la circulation automobile ne pourra avoir une largeur d'emprise inférieure à 8m (dont une largeur de chaussée inférieure à 5m)

Pour les lotissements ou les groupes d'habitations, le raccordement des voies de l'opération (rue, piste cyclable, chemin pédestre,...) en espace non-privatif aux opérations contiguës existantes ou possibles ultérieurement sera imposé.

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

**Art. 1AU.4**

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

II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées :

Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles.

b) Eaux pluviales :

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

La réalisation de bassins de traitement ou de rétention est soumise aux dispositions minimales suivantes :

- Ils seront accessibles depuis la voie publique par les véhicules d'entretien,
- S'ils ne sont pas intégrés aux aménagements paysagers de la zone, ils seront clôturés de façon à assurer la sécurité.

III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX :

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

#### **Article 1AU.5 Superficie minimale des terrains**

**Art. 1AU.5**

Néant.

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

**Art. 1AU.6**

Les constructions sont implantées à une distance :

- Au moins égale à 3m de l'alignement des voies internes à l'opération d'aménagement, ouvertes à la circulation automobile.  
Ce retrait pourra être réduit en bordure de rues créées au sein de groupes d'habitation ou de lotissements, lorsqu'une composition urbaine particulière\* le justifiera.
- Au moins égale à 5m de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation automobile
- À 3m de l'alignement des chemins existants ou à créer.

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

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

**Art. 1AU.7**

Les nouvelles constructions sont implantées :

En 1AUa :

- Soit à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 2m.
- Soit en limite séparative de propriétés s'il s'agit de constructions dont l'implantation sur les limites séparatives créées à l'intérieur de l'opération d'aménagement est

prévue au plan de composition pour un lotissement ou au permis de construire pour un groupe d'habitations.

Sur le reste de la zone :

- Soit à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative de propriétés. Cette distance ne sera pas inférieure à 2m.
- Soit en limite séparative de propriétés s'il s'agit de constructions dont l'implantation sur les limites séparatives *créées à l'intérieur de l'opération d'aménagement* est prévue au plan de composition pour un lotissement ou au permis de construire pour un groupe d'habitations.

Sur l'ensemble de la zone :

Les façades qui font face à la limite séparatives et qui sont implantées à moins de 3m de celle-ci ne comporteront pas de baies (y compris vérandas et porte-fenêtre, non compris les autres portes).

L'implantation d'abris de jardin de moins de 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de moins de 3m de hauteur est autorisée en retrait de la limite séparative de propriétés. Ils ne pourront cependant pas être implantés dans la bande de recul des constructions, qui borde les voies ouvertes à la circulation automobile, telle qu'elle résulte de l'article 6.

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

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

**Art. 1AU.8**

En 1AUa : la distance entre deux bâtiments non contigus situés sur une même propriété doit être au moins égale à 2m.

Sur le reste de la zone : La distance entre deux bâtiments non contigus situés sur une même propriété doit être au moins égale à la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la plus élevée des deux, avec un minimum de 2m.

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

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

**Art. 1AU.9**

Néant.

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

**Art. 1AU.10**

*Pour le mode de calcul des hauteurs :  
voir le glossaire des Dispositions Générales*

En 1AUa : Les constructions auront une hauteur à l'égout ou à l'acrotère inférieure à 6m et une hauteur totale inférieure à 10m.

Sur le reste de la zone : Les constructions comprendront au maximum 3 niveaux superposés y compris les combles aménageables (non compris : les combles non aménageables et les sous-sols), soit R+1+ combles aménageables ou R+1 + Attique + combles non aménageables.

Enterrement des sous-sols : Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée des maisons individuelles n'excèdera pas le niveau le plus bas du terrain naturel (avant travaux) sous l'emprise de la construction de plus de 0,60m.

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 des constructions et aménagement de leurs abords**

**Art. 1AU.11**

### **I – HARMONIE GÉNÉRALE**

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

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

Les annexes présentent des caractéristiques d'aspect harmonieuses avec celles de la construction principale (forme, volume, matériaux et couleurs).

#### 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 des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, haute qualité environnementale, etc...) sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti.*

### **II – MATERIAUX ET TEINTES**

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la Plaine de Caen.

Les ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènement, clôtures, 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 ; Il sera de couleur claire, de même aspect et de même tonalité que la pierre de Caen : beige ocré. Des nuances plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

#### **COUVERTURES :**

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

Sont de plus autorisés :

- Pour les constructions à usage d'activité ou les équipements collectifs : les plaques de couleur ardoise ou gris-foncé,
- Le zinc,
- Les panneaux solaires, photovoltaïques, vitrages et toitures végétalisées.

Une annexe ou une extension pourra néanmoins être recouverte avec le même matériau que celui utilisé par une construction principale préexistante.

### **III - FORMES ET VOLUMES :**

Les pentes de toitures sont comprises entre 35° et 60°.

Sont de plus autorisées des toitures de pentes différentes pour permettre :

- La couverture d'annexes ou de vérandas,
- La réalisation d'Architecture Contemporaine de qualité\* (toitures terrasse, toitures courbe, toiture à 4 pans de faible pente pour couvrir des attiques, etc.).

### **IV - CLÔTURES :**

*Dans le cadre d'une opération d'aménagement, le type de clôtures autorisées (sur rue, sur limite séparative) sera défini de façon à assurer l'harmonie du cadre paysager.*

Sur voie : Elles auront une hauteur totale inférieure à 1,50m.

Elles seront constituées soit :

- D'un muret dont la hauteur n'excèdera pas 0,60m, plus ou moins 0,2m pour tenir compte de la pente du terrain ; il pourra être surmonté de lisses ou doublé de haies.
- D'une haie basse taillée doublée 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 non-destinées à la construction (espace naturel ou agricole) seront obligatoirement constituées de haies d'essences locales ; elles pourront être doublées de grillage ou de lisses normandes.

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

**Art. 1AU.12**

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

Pour les automobiles, il est en particulier exigé :

Constructions à usage d'habitation individuelle :

- Deux places de stationnement par logement. L'accès des parcelles devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement et à limiter toutes manœuvres sur la voie publique.
- Dans le cadre d'un lotissement, ou d'un groupe d'habitations, ces places de stationnement seront non-closes et aménagées en espace privatif sur le devant des parcelles, elles ne devront pas faire face au portail.

Constructions à usage d'habitations collectives :

- 1 place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de SHON.

Constructions à usage de bureaux, commerces ou services :

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

Si le pétitionnaire ne peut satisfaire ses obligations, les dispositions de l'article R421-3 du Code de l'Urbanisme seront appliquées.

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

**Art. 1AU.13**

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les haies de conifères sont interdites.

Obligation de planter :

Les plantations à créer, repérées au règlement graphique, seront constituées de haies bocagères d'essences locales, ou d'un alignement d'arbres doublé d'une haie basse taillée. Les clôtures vertes sont obligatoirement constituées de haies ou d'arbres d'essence locale. Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies.

Toute aire de stationnement doit être plantée au minimum d'un arbre pour 6 places de stationnement, elles ne devront pas occasionner de gêne au stationnement.

Les lotissements ou groupe d'habitation comprendront une surface plantée au moins égale à 10 % de la superficie totale de l'unité foncière. Ces espaces verts seront plantés à raison d'un arbre par tranche de 100m<sup>2</sup>. ~~Ces espaces verts~~ Ils seront plantés d'arbustes et aménagés de façon à permettre les jeux des enfants en toute sécurité. Ils ne comprendront ni aires de stationnement ni bassins de rétention des eaux pluviales. ~~Aucun espace vert~~ ne pourra avoir une superficie inférieure à 50 m<sup>2</sup>, pour être pris en compte. Pour les lotissements et groupe d'habitations dont l'unité foncière a une superficie au moins égale à 5000m<sup>2</sup> au moins un des espaces verts aménagés aura une surface minimale de 300m<sup>2</sup> (d'un seul tenant).

Les parcelles recevant de l'habitat comprendront un espace vert planté au moins égal à 30% de leur superficie totale ; Pour les parcelles recevant d'autres occupations, cette superficie minimale d'espace vert est ramenée à 20 %.

Cet espace sera planté à raison d'un arbre par tranche de 300m<sup>2</sup> de parcelle, sauf en 1AUa.

**Pour information :**

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

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

**Art. 1AU.14**

Équipements publics ou d'intérêt général : néant

Pour les autres occupations, le C.O.S sera égal à 0,30

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

# ZONE 2AU

## **Caractère de la zone**

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

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

**Art. 2AU.1**

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

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

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

**Art. 2AU.2**

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

La zone sera ouverte à l'urbanisation par une procédure adaptée qui modifiera le PLU, qui respectera les principes d'aménagement fixés par le P.A.D.D. et ceux indiqués dans les documents graphiques. Elle est protégée de toute urbanisation susceptible de compromettre cette destination future.

2°- Sont autorisés, sous réserve de ne pas compromettre la destination future de la zone, les équipements d'infrastructure, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol qui leur sont liés.

## **Articles 2AU.3 à 2AU14**

Néant.

## IV - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

ZONE  
A

### Caractère de la zone

Sont classés en zone A les secteurs de la commune, équipés ou non, que l'on souhaite protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Y sont donc seulement autorisées les constructions et installations liées à l'exploitation agricole, et les équipements d'intérêt général qui, par nature, ne peuvent être situés ailleurs.

On y distingue :

- Un secteur Ag correspondant à l'emprise du fuseau dans lequel s'inscrira la liaison RD613-RD562, infrastructure routière constituant la partie centrale du demi contournement sud de CAEN.

### Article A.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Art. A.1

Les occupations ou les utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Toute nouvelle construction ou installation dès lors qu'elle n'est pas liée et nécessaire à une exploitation agricole, ou aux activités autorisées à l'article A2. Cette interdiction ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt général.
- Tout lotissement,
- Les carrières,
- Tout changement de destination au profit d'occupations non-liées ou nécessaires à l'activité agricole, ou aux occupations autorisées dans la zone,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au règlement graphique en application du Code de l'Urbanisme,
- Les abris de fortune,
- Le stationnement des caravanes pendant plus de 3 mois.
- En Ag : Est interdit tout ce qui n'est pas autorisé à l'article A2.

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

Art. A.2

- Du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols ou aux conditions d'écoulement des eaux pluviales : Les constructions sur sous-sol (enterrés ou semi-enterrés), seront réalisées sous l'entière responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent.
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation sont autorisées dès lors qu'elles sont nécessaires à l'activité d'un siège agricole et sous réserve, que leur situation dans la zone agricole soit justifiée par la présence de constructions agricoles.

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

En Ag sont seulement autorisés :

- Les affouillements et exhaussements de sols et tous travaux (dont les aménagements paysagers) nécessaires à la réalisation de l'infrastructure routière.

### **Article A.3 Conditions de desserte et d'accès**

**Art. A.3**

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

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

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

**Art. A.4**

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

II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées :

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

b) Eaux pluviales :

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

III - ELECTRICITÉ – COMMUNICATIONS :

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

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

**Art. A.5**

Lorsqu'un dispositif individuel d'assainissement des eaux usées est requis, le pétitionnaire devra justifier qu'il dispose d'une unité foncière de taille suffisante, pour en permettre la réalisation.

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

**Art. A.6**

Les nouvelles constructions sont implantées :

- Le long de la future voie de substitution : à une distance de l'axe de la voie au moins égale à 150m.

- Le long de la RD89 et RD230 : à une distance de l'axe de la voie au moins égale à 35m.
- Le long des autres voies publiques : à une distance de l'axe de la voie au moins égale à 25m.
- Le long des autres voies ouvertes à la circulation automobile (y compris agricole) : à une distance de l'axe de la voie au moins égale à 15m.

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

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

**Art. A.7**

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

Sinon, elle doit être implantée à une distance des 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.

L'extension limitée de constructions qui existent et qui ne respectent pas les dispositions précédentes est autorisée, dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriétés et qu'elle ne sera pas située dans les secteurs de recul prévu au règlement graphique.

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

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

**Art. A.8**

Néant.

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

**Art. A.9**

Néant.

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

**Art. A.10**

Les constructions à usage d'habitation comprendront au maximum 2 niveaux superposés, y compris les combles, non-compris les sous-sols enterrés.

Enterrement des sous-sols : Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée des maisons individuelles n'excèdera pas le niveau le plus bas du terrain naturel (avant travaux) sous l'emprise de la construction de plus de 0,60m.

Autres constructions : Néant

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

**Art. A.11**

**I – HARMONIE GÉNÉRALE**

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou

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

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

Les annexes présentent des caractéristiques d'aspect harmonieuses avec celles de la construction principale (forme, volume, matériaux et couleurs).

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 des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, haute qualité environnementale, etc...) sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti.*

## II – MATERIAUX ET TEINTES

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la Plaine de Caen.

Les ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènement, clôtures, 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 ; Il sera de couleur claire, de même aspect et de même tonalité que la pierre de Caen : beige ocré. Des nuances plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

Constructions à usage d'activité :

*Se reporter à la partie à la partie V du présent article.*

### COUVERTURES :

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

Sont de plus autorisés :

- Pour les constructions à usage d'activité ou les équipements collectifs : les plaques de couleur ardoise ou gris-foncé
- Le zinc,
- Les panneaux solaires, photovoltaïques, vitrages et toitures végétalisées.

Une annexe ou une extension pourra néanmoins être recouverte avec le même matériau que celui utilisé par une construction principale préexistante.

Constructions à usage d'activité :

*Se reporter à la partie à la partie V du présent article.*

### III - FORMES ET VOLUMES :

Constructions à usage d'habitation :

Les pentes de toitures sont comprises entre 35° et 60°.

Sont de plus autorisées des toitures de pentes différentes pour permettre :

- La couverture d'annexes ou de vérandas,
- La réalisation d'Architecture Contemporaine de qualité\* (toitures terrasse, toitures courbe, toiture à 4 pans de faible pente pour couvrir des attiques, etc...).

Constructions à usage d'activité :

*Se reporter à la partie à la partie V du présent article.*

### IV - CLÔTURES :

Sur voie : Elles auront une hauteur totale inférieure à 1,50m.

Elles seront constituées soit :

- D'un muret dont la hauteur n'excèdera pas 0,60m plus ou moins 0,2m pour tenir compte de la pente du terrain ; il pourra être surmonté de lisses ou doublé de haies.
- D'une haie basse taillée doublée 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 non-destinées à la construction (espace naturel ou agricole) seront obligatoirement constituées de haies d'essences locales ; elles pourront être doublées de grillage ou de lisses normandes.

#### V - CONSTRUCTIONS À USAGE D'ACTIVITÉ

Elles seront étudiées de façon à limiter leur impact dans le paysage. Ainsi les couleurs ne seront ni vives ni claires.

Les ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènement, clôtures, etc...) présenteront des teintes en harmonie avec celles des matériaux utilisés traditionnellement dans la Plaine de Caen ; On privilégiera l'emploi de bardage de bois sur les grandes surfaces. Les bardages métalliques ne seront pas brillants.

Les couvertures seront de couleur ardoise ou gris-foncé.

#### VI – PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE :

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

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

**Art. A.12**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. L'accès des parcelles devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail et à limiter toutes manœuvres sur la voie publique.

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

**Art. A.13**

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

Des haies 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.

#### **Pour information :**

- Les haies sont plantées à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 0,50m,
- Elles ont une hauteur inférieure à 2m,
- 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 A.14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

**Art. A.14**

Néant.

# V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE  
N

## Caractère de la zone

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

- Où l'intérêt des milieux naturels, la qualité des sites et des paysages justifient l'interdiction du développement de l'urbanisation.
- Où l'occupation actuelle et l'activité agricole non-dominante autorisent des utilisations et occupations du sol plus diversifiées qu'en zone « A », mais où la desserte par les réseaux et voirie et les choix communaux dans une perspective de développement durable, justifient la limitation du développement de l'urbanisation.

On y distingue :

- **Un secteur Ns** spécifiquement réservé aux équipements publics et d'intérêt général.
- **Un secteur Ne** destiné à recevoir les équipements et constructions normalement liées à une entreprise de teillage.

## Article N.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Art. N.1

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

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

*En Ne : Est interdit tout ce qui n'est pas autorisé à l'article N2.*

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

Art. N.2

Les occupations et utilisations du sol ci-après sont admises sous réserve du respect des conditions suivantes :

- *Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysage et à la préservation des sols agricoles et forestiers,*

- *Que la capacité des réseaux et voies existants le permette,*
- *Que l'état d'un bâtiment et son intérêt architectural justifient son changement d'affectation ou son extension.*

- Les constructions et installations agricoles, à l'exception des installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les équipements publics ou d'intérêt général qui, par leur nature ou leur destination, ne sauraient être édifiés dans les zones d'habitation, ou qui sont nécessaires à la mise en valeur du milieu naturel.
- Le changement d'affectation, l'aménagement, et l'extension limitée des constructions existantes ainsi que la construction de leurs annexes, sous réserve qu'elles ne soient pas destinées à des occupations qui produisent des nuisances (bruit, trafic, odeurs, ...) incompatibles avec le voisinage résidentiel, le cas échéant.
- Les aires de stationnement, aires de jeux et espaces verts,
- Les installations et constructions légères destinées aux sports et aux loisirs.
- Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve que des aménagements paysagers en assurent l'insertion dans le paysage.

En Ne est seulement autorisé :

- Toutes constructions et équipements nécessaires à une entreprise de teillage et aux activités si rattachant.

En Ns sont seulement autorisés :

- Les équipements publics ou d'intérêt général qui de par leur nature ne saurait être édifié ailleurs,
- Les affouillements et exhaussements de sol qui leur sont liés.

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

**Art. N.3**

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

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

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

**Art. N.4**

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

II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées :

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

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe. En l'absence de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de pré-

traitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits de rejet seront imposés avant rejet des eaux pluviales.

### III - ELECTRICITÉ – COMMUNICATIONS :

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

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

**Art. N.5**

Lorsqu'un dispositif individuel d'assainissement des eaux usées est requis, le pétitionnaire devra justifier qu'il dispose d'une unité foncière de taille suffisante, pour en permettre la réalisation.

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

**Art. N.6**

En Ns :

- Le long de la future voie de substitution : À une distance de l'axe de la voie au moins égale à 35m.
- Le long des autres voies ouvertes à la circulation automobile (y compris agricole) : À une distance de l'axe de la voie au moins égale à 15m.

Sur le reste de la zone :

Les nouvelles constructions sont implantées à une distance de l'axe des voies au moins égale à 15m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension limitée de constructions dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à l'alignement, aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

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

**Art. N.7**

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

Sinon, elle doit être implantée à une distance de la limite séparative de propriétés au moins égale à la moitié de 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.

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

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

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

**Art. N.8**

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même unité foncière 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.

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

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

**Art. N.9**

Néant.

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

Les constructions à usage d'habitation comprendront au maximum 2 niveaux superposés, y compris les combles (non-compris les sous-sols enterrés). Leur hauteur au faîtage restera inférieure à 9m, comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

Enterrement des sous-sols : Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée des maisons individuelles n'excèdera pas le niveau le plus bas du terrain naturel (avant travaux) sous l'emprise de la construction de plus de 0,60m.

Les dispositions de cet article ne s'applique pas au secteur Ns, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général, ni aux constructions agricoles, ni aux constructions nécessaires au teillage et aux activités si rattachant.

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

**Art. N.11**

##### **I – HARMONIE GÉNÉRALE**

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

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

Les annexes présentent des caractéristiques d'aspect harmonieuses avec celles de la construction principale (forme, volume, matériaux et couleurs).

##### 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 des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, haute qualité environnementale, etc...) sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti.*

##### **II – MATERIAUX ET TEINTES**

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la Plaine de Caen.

Les ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènement, clôtures, 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 ; Il sera de couleur claire, de même aspect et de même tonalité que la pierre de Caen : beige ocré. Des nuances plus

foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

Constructions à usage d'activité :

*Se reporter à la partie à la partie V du présent article.*

#### COUVERTURES :

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

Sont de plus autorisés :

- Pour les constructions à usage d'activité ou les équipements collectifs : les plaques de couleur ardoise ou gris-foncé,
- Le zinc,
- Les panneaux solaires, photovoltaïques, vitrages et toitures végétalisées.

Une annexe ou une extension pourra néanmoins être recouverte avec le même matériau que celui utilisé par une construction principale préexistante.

Constructions à usage d'activité :

*Se reporter à la partie à la partie V du présent article.*

#### III - FORMES ET VOLUMES :

Les pentes de toitures sont comprises entre 35° et 60°.

Sont de plus autorisées des toitures de pentes différentes pour permettre :

- La couverture d'annexes ou de vérandas,
- La réalisation d'Architecture Contemporaine de qualité\* (toitures terrasse, toitures courbe, toiture à 4 pans de faible pente pour couvrir des attiques, etc...).

Constructions à usage d'activité :

*Se reporter à la partie à la partie V du présent article.*

#### IV - CLÔTURES :

Sur voie : Elles auront une hauteur totale inférieure à 1,50m.

Elles seront constituées soit :

- D'un muret dont la hauteur n'excèdera pas 0,60m plus ou moins 0,2m pour tenir compte de la pente du terrain; il pourra être surmonté de lisses ou doublé de haies,
- D'une haie basse taillée doublée 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 non-destinées à la construction (espace naturel ou agricole) seront obligatoirement constituées de haies d'essences locales ; elles pourront être doublées de grillage ou de lisses normandes.

#### V - CONSTRUCTIONS À USAGE D'ACTIVITÉ

---

Elles seront étudiées de façon à limiter leur impact dans le paysage. Ainsi les couleurs ne seront ni vives ni claires.

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

On privilégiera l'emploi de bardage de bois sur les grandes surfaces.

Les bardages métalliques ne seront pas brillants.

Les couvertures seront de couleur ardoise ou gris-foncé.

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

**Art. N.12**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. L'accès des parcelles devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail et à limiter toutes manœuvres sur la voie publique.

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

**Art. N.13**

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

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

***Pour information :***

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

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

**Art. N.14**

Néant.