

communauté de communes de Val ès Dunes



commune de Argences
DÉPARTEMENT DU CALVADOS

POS initial approuvé le 06.12 /1976

Modification n° 1 05.02 /1985

RÉVISION N° 1 approuvée le 26.05 /1988

Modification n° 2 17.11 /1989

Modification n° 3 23.11 /1990

Modification n° 4 28.11 /1991

Modification n° 5 29.10 /1993

Modification n° 6 29.03 /1995

RÉVISION N° 2 approuvée le 21.12 /1999

Modification n° 7 07.07 /2004

Modification n° 8 26.09 /2006

POS R2 PLU approuvées le 23.01/2008

Modification n° 1 03.05 /2012

Modification n° 2 20.01 /2017

P.L.U. Modification N°3

APPROBATION

vu pour être annexé à
la délibération du conseil communautaire
en date du : **07 mai 2024**

LE PRESIDENT
M. PESQUEREL Philippe

3a - RÈGLEMENT



Remarque : Les pièces du dossier de PLU font référence à la codification de la partie réglementaire du
Code de l'Urbanisme, dans sa version antérieure au 1er janvier 2016.
La table de concordance du numéro des articles est disponible sur Legifrance à l'adresse
<https://www.legifrance.gouv.fr/Droit-francais/Codification/Tables-de-concordance/Code-de-l-urbanisme>

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 **ARGENCES (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 : ARCHÉOLOGIE

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

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

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

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

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

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

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

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

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

ADAPTATIONS MINEURES :

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

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

CLOTURES – R421-12

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

a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L.642-1 du code du patrimoine ;

b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;

c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ;

d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES

Ils sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 du code de l'Urbanisme dans les espaces boisés classés (figurant au plan) au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

DEFRICHEMENTS

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

Sont de plus applicables :

RISQUE SISMIQUE

Les 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.

CONSTRUCTIONS REMARQUABLES :

La démolition sur des bâtiments ou ensemble de bâtiments remarquables repérés aux documents graphiques au titre de l'article L123-1-7° du Code de l'Urbanisme doit faire l'objet d'une autorisation de l'Architecte de Bâtiments de France. Les permis de construire feront l'objet d'un avis.

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 en date du 6 juillet 1999 instituant le classement en infrastructure de type 3 de la RD613 (exRN13).

Les secteurs concernés sont reportés pour indication sur les documents graphiques.

ARTICLE 3 : Division du territoire en zones

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

Sont ainsi repérées sur les documents graphiques :

- Des zones urbaines : elles sont désignées par un sigle commençant par la lettre "U".
- Des zones à urbaniser elles sont désignées par un sigle comprenant "AU". On distingue les secteurs ouverts à l'urbanisation : 1AU et les secteurs qui le seront dans le futur, après 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

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

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

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

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

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

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

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

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

Architecture contemporaine : Sont ainsi désignées les constructions issues d'une démarche de création architecturale. Le recours à l'avis d'un expert : 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.

Attique : Étage d'une construction construit avec un retrait (sur la plus grande partie de son pourtour) permettant la réalisation d'une terrasse. Ce retrait aura une largeur d'au moins 1,5m pour que l'étage soit qualifié d'attique dans l'application des règles de hauteur.

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'enclorre un espace.

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

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

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

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

Destination (changement de) Il y a changement de destination lorsqu'il y a passage de l'une à l'autre des cinq destinations identifiées par l'article R151-27 du Code de l'urbanisme.

Les destinations de constructions sont :

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

L'article L151-28 précise les sous-destinations retenues :

Pour la destination " exploitation agricole et forestière " : exploitation agricole, exploitation forestière ;

Pour la destination " habitation " : logement, hébergement ;

Pour la destination " commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;

Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public;

Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire " : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

Egout du toit : Ligne basse du pan de toiture

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

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

Existant(e) : qui a été autorisé(e) antérieurement à la date d'approbation de la modification N°2 du PLU.

Extension : ajout à une construction existante

- **Extension limitée** : inférieure à 30 % de la surface de plancher existante lors de l'entrée en application du présent règlement
- **Extension mesurée** : inférieure à la surface de plancher existante lors de l'entrée en application du présent règlement

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

Garage : voir annexe

Hauteur :

Expression en nombre de niveaux : on désigne par "niveau" toute différence de hauteur supérieure à 1,80 m entre deux planchers superposés. Les combles aménageables ou non comptent pour un niveau.

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

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

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 :

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

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

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.

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

II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

**ZONE
U**

Caractère de la zone

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

Elle se divise en :

- **Un secteur Ub** correspondant à la partie la plus dense du centre-bourg où de nombreuses constructions sont implantées à l'alignement des voies,
- **des secteurs Uc** correspond aux extensions résidentielles de ces dernières décennies,
- **un secteur Ud**, à l'interface entre les deux précédents, qui autorise une densité supérieure à celle d'Uc, sans pour autant imposer le mode d'implantation retenu en Ub ;
- **des secteurs Uh**, correspondant aux quartiers du Mesnil, ou à des secteurs périphériques, dont on ne souhaite pas, du fait de la capacité des réseaux ou des voies qui les desservent, la densification.
- **Un secteur Ue** correspondant à une zone d'activités économiques. Pour plus de clarté, son règlement est séparé et porté après 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 le caractère (défini ci-dessus) et la vocation résidentielle dominante de la zone sont interdites, soit en particulier :

- les activités des secteurs secondaire ou tertiaire à l'exception des bureaux, des commerces et activités de services compatibles avec la proximité de logements.
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes.
- Les terrains de camping, de caravaning et tout hébergement léger de loisir,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés.
- Les carrières,
- Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux nécessaires aux équipements publics ou aux services d'intérêt général, et aux aménagements paysagers qui les accompagnent.

De plus,

- dans les zones "d'affleurement de nappe" repérées sur le règlement graphique : les constructions avec sous-sol (enterrés ou semi-enterrés) sont interdites.
- dans les zones inondables : les occupations et utilisations du sol qui ne sont autorisées à l'article U2 sont interdites.

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

Art. U.2

RAPPEL : L'occupation et l'utilisation des sols doit être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU, ainsi qu'avec les orientations des DOO et DAAC du SCOT de CAEN METROPOLE

Dans les périmètres de protection de forage : Toute occupation ou utilisation du sol devra être compatible avec les dispositions de l'arrêté préfectoral déclarant leur utilité publique afin de ne pas porter atteinte à la qualité des eaux souterraines.

Dans les zones inondables repérées sur le règlement graphique, sont seulement autorisées :

- Les aménagements, travaux et installations nécessaires à la lutte contre les inondations.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'infrastructures ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui ne sauraient être implantés ailleurs.
- L'extension limitée* des constructions existantes sous réserve qu'elle ne conduise pas à l'augmentation de la capacité d'accueil dans les niveaux inondables.

Hors les zones "d'affleurement de nappe*" et les zones inondables :

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-sols seront réalisées sous l'entière responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent.

* : elles sont mentionnées sur la carte "Profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux" publiée par la DREAL de Basse Normandie

Dans les zones de recul le long des lignes électriques haute tension portées sur le règlement graphique : seules les nouvelles constructions qui ne sont pas destinées à recevoir une occupation continue qui conduirait à exposer des personnes à un champ magnétique supérieur à 0,4 micro-tesla seront autorisées. Cette disposition ne conduit pas à interdire l'extension limitée des constructions à usage d'habitation existante ainsi que la construction des annexes type garage ou abris de jardin.

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 3m.

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

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

II - VOIRIE :

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

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

Les nouvelles rues 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.

Toute opération d'aménagement permettant la création de logements (lotissements, groupes d'habitations,...) prévoira la possibilité de raccorder la voirie de l'opération (voie automobile, piste cyclable ou chemin piétonnier), en espace non-privatif, aux opérations contiguës existantes ou possibles ultérieurement.

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

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

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

III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX : Les réseaux doivent être enterrés.

Article U.5 Superficie minimale des terrains

Art. U.5

Dispositions supprimées par la Loi ALUR

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

Art. U.6

En Ub :

Lorsqu'un front bâti (continu ou non) existe le long d'une voie, alors les nouvelles constructions le poursuivront.

Cependant, des retraits partiels seront autorisés pour servir la qualité architecturale de la construction, pour assurer la sécurité des échanges ou pour permettre la création d'un espace ouvert au public devant des commerces, des services ou des équipements.

Dans les autres cas, les constructions seront implantées, soit à l'alignement des voies soit avec un retrait au moins égal à 4m.

En Uh :

Les constructions seront implantées avec un retrait minimum de 5m de l'alignement des voies (rues et chemins) et 8m de leur axe.

En Uc et Ud-:

Les constructions sont implantées à une distance de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 2m, sauf devant la porte d'accès à un garage, où ce recul minimal est porté à 5m.

Cependant :

- en bordure de rues créées au sein de groupes d'habitation ou de lotissements, ce retrait pourra être réduit lorsqu'une composition urbaine particulière le justifiera,
- lorsqu'un "alignement de fait" existe le long d'une voie : il devra être poursuivi.

Sur l'ensemble de la zone :

- Les nouvelles constructions sont implantées à une distance des berges des cours d'eau au moins égale à 10m.
- 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 l'alignement et que la sécurité des échanges le permet.
- un recul supérieur au recul précédent pourra être imposé si la visibilité au carrefour ou la sécurité des échanges le nécessite.

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

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

Art. U.7

En Ub :

1°- Dans une bande de 15m comptée par rapport à l'alignement des voies, une nouvelle construction pourra être implantée le long de limites séparatives de propriété si sa hauteur à l'égout est inférieure à 4m et sa hauteur au faîtage est inférieure à 9m, ou si elle vient s'adosser à une construction existante.

Sinon, elle sera implantée 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 bas et le plus proche de la limite séparative de propriété. Cette distance ne sera jamais inférieure à 3m.

2° sur le reste des propriétés, les constructions sont implantées :

- soit en limite séparative de propriétés, si les constructions (ou parties de constructions) présentent une hauteur à l'égout ou à l'acrotère inférieure à 4m le long de la limite séparative de propriétés. Cette hauteur pourra être portée à 5m au faîtage et 4m à l'égout, lorsque la construction est contiguë à la limite séparative de propriétés par son pignon,
- soit 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. Cette distance ne sera pas inférieure à 3m.

En Uc et Ud-:

Les constructions sont implantées à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative de propriété. Cette distance ne sera pas inférieure à 2m.

Cependant :

- Les constructions ou parties de constructions qui présentent, le long de la limite séparative de propriétés, une hauteur à l'égout ou à l'acrotère inférieure à 4m sont autorisées. Cette hauteur pourra être portée à 5m au faîtage et 3m à l'égout, lorsque la construction est contiguë à la limite séparative de propriétés par son pignon.
- Une construction peut être implantée en adossement à une construction préexistante sur le fonds voisin, dans la limite de sa hauteur (si celle-ci est supérieure aux prescriptions précédentes).
- Les annexes (type abris de jardin) d'une emprise au sol inférieure à 12m² et d'une hauteur au faîtage inférieure à 3m peuvent être implantées en retrait de la limite séparative de propriétés. Elles ne pourront pas faire l'objet d'extensions ultérieures.

Sur l'ensemble de la zone :

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.

Lorsque une construction est implantée en mitoyenneté sur une parcelle voisine, alors l'implantation en mitoyenneté est autorisée dans la limite de la hauteur de cette construction, dans tous les cas.

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

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

Art. U.8

La distance entre deux bâtiments non contigus situés sur une même propriété doit être au moins égale à 4m.

Cette distance peut être réduite, sans pouvoir être inférieure à 2 m lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales (les baies de cuisine sont assimilées à des baies principales).

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

Article U.9 Emprise au sol des constructions

Art. U.9

En Ub :

- dans une bande de 15m comptée par rapport à l'alignement des voies : Pas de règle
- sur le reste de la propriété : L'emprise au sol des constructions restera inférieure à 20% de la superficie restante.

En Uh :

L'emprise au sol des constructions restera inférieure à 30% de la superficie de l'unité foncière.

En Uc et Ud :

L'emprise au sol des constructions restera inférieure à 35% de la superficie de l'unité foncière, sauf pour les parcelles existantes avant l'entrée en application du présent règlement, qui ont une superficie inférieure à 400m², pour lesquelles l'emprise au sol maximale des constructions est portée à 50% de la superficie de la parcelle.

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 Ub :

Les constructions ne comprendront pas plus d'un rez-de-chaussée et deux niveaux droits. Elles auront une hauteur au faîtage, inférieure à 12m.

Celle-ci est comptée en tout point sous l'emprise de la construction, par rapport au terrain naturel avant travaux.

De plus, afin de préserver la cohérence des fronts bâtis le long des voies, elles ne comprendront pas plus d'un niveau droit de plus que la plus haute des constructions voisines sur les parcelles mitoyennes.

En Ud :

Les constructions ne comprendront pas plus d'un rez-de-chaussée et deux niveaux droits. Elles auront une hauteur au faîtage, inférieure à 14m.

En Uc Sur le reste de la zone :

Les constructions auront une hauteur au faîtage inférieure à 10m et une hauteur à l'égout ou à l'acrotère inférieure à 7m.

Elle est comptée en tout point sous l'emprise de la construction, par rapport au terrain naturel avant travaux.

Sur l'ensemble de la zone :

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

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

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

Art. U.11

I – HARMONIE GENERALE

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

Les annexes et les constructions à usage d'activités (bâtiments de stockages, appentis, ateliers,...) voisins d'une habitation (sur la même parcelle) présentent des caractéristiques d'aspect proches et harmonieuses avec celui-ci.

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

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 soit un enduit soit un parement.

Sont interdits :

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

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans cette partie de la région : bois, brique, pierre de Caen, petites tuiles plates vieilles, ardoises,...

Les toitures seront couvertes d'ardoises, de petites tuiles plates vieilles ou de tous matériaux d'aspect similaires et de couleur identique ou plus claire (à albedo plus élevé).

Sont de plus autorisés :

- Le zinc et le cuivre,
- Les panneaux solaires et vitrages,
- Les toitures végétalisées,
- Les plaques ou membranes de couleur ardoise ou grise pour les constructions à usage économique ou les équipements collectifs,

Lorsqu'une construction présente un matériau différent, alors ses extensions ou ses annexes pourront être recouvertes avec ce même matériau.

FORMES ET VOLUMES :

En Ub : Les constructions avec combles sont principalement couvertes de toitures composées de deux pans symétriques ayant une pente comprise entre 35° et 60°.

Des toitures avec combles 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 permettre la couverture d'annexes ou de vérandas, de moins de 20m² d'emprise au sol,
- pour permettre la réalisation d'Architecture Contemporaine (toitures-terrasses, toitures courbes, toitures à 4 pans de faible pente pour couvrir des attiques, etc.).

Sur le reste de la zone : néant

Enterrement des sous-sols : le niveau supérieur de la dalle qui couvre le sous-sol ou le vide sanitaire, n'excèdera pas le niveau le plus haut du terrain naturel (avant travaux) sous l'emprise de la construction de plus de 0,80m.

CLOTURES

Les clôtures auront une hauteur maximale de 2m.

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

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

En bordure de voies, les nouveaux murs auront une hauteur inférieure à 1,6m.

PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE :

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

Les plantations remarquables: alignement d'arbres, haies bocagères, parcs, etc.) seront maintenues. Elles pourront être remplacées, si leur état sanitaire le nécessite.

En particulier, les haies bocagères ou les alignements d'arbres existants en bordure de voie seront conservés ; elles seront reconstituées en recul si l'élargissement de la voie, la création d'un accès ou la sécurité des échanges justifie leur arasement.

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.

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

Pour les automobiles, il est en particulier exigé :

- Constructions à usage d'habitation individuelle : deux places de stationnement par logement. Ces places de stationnement seront non-closes et aménagées en espace privatif sur le devant des parcelles.
- Constructions à usage d'habitations collectives : deux places de stationnement par logement, sauf pour les logements de moins de 3 pièces (studio/F1/F2) où le quota est réduit à une place par logement.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement, ce quota de stationnement pourra être réalisé entièrement ou pour partie sur une aire de stationnement collective.

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

Art. U.13

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

Obligation de planter :

Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies.

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

Tout projet de construction, devra comporter des plantations : elles seront à minima d'un arbre de haute tige par tranche de 200m² de superficie de terrain.

Les parcelles recevant de l'habitat comprendront un espace vert planté d'une superficie au moins égale à :

- en Ub : néant ;
- en Uh : 50% de leur superficie totale ;
- en Uc : 30 % de leur superficie totale ;
- en Ud-: 20 % de leur superficie totale ;

Pour les parcelles recevant d'autres occupations (à l'exception des équipements publics, pour lesquels il n'est pas retenu de superficie minimale d'espace vert), cette superficie minimale d'espace vert est ramenée à :

- en Ub : néant ;
- sur le reste de la zone : 10 % de leur superficie totale ;

RAPPEL POUR INFORMATION :

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

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

Art. U.14

Néant.

Caractère de la zone

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

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

Article UE.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Art. UE.1

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

- Les carrières,
- Les constructions à usage d'habitation,
- Les nouvelles constructions à usage agricole,
- Les stockages ou dépôts de matériels ou matériaux dans les marges de recul en bordure de la RD613,
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes ainsi que l'implantation de tout hébergement léger de loisirs (camping, caravaning, PRL, ...).
- Les abris de fortune.

De plus,

- dans les zones "d'affleurement de nappe" repérées sur le règlement graphique : les constructions avec sous-sol (enterrés ou semi-enterrés) sont interdites.

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

Art. UE.2

RAPPEL : L'occupation et l'utilisation des sols doit être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU, ainsi qu'avec les orientations des DOO et DAAC du SCOT de CAEN METROPOLE

Dans les zones à protéger contre le bruit des infrastructures terrestres (repérées sur le règlement graphique) : les constructions sont soumises à des normes d'isolement phonique en application des arrêtés préfectoraux de classement.

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

** : elles sont mentionnées sur la carte "Profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux" publiée par la DREAL de Basse Normandie*

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.

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

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

Aucune création d'accès sur la RD613 ne sera autorisée.

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 les 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 est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

Article UE.5 Superficie minimale des terrains

Art. UE.5

Néant.

Article UE.6 Implantation des constructions par rapport aux voies

Art. UE.6

Les constructions respectent les marges de recul portées au règlement graphique, en l'absence d'indications, elles respectent les constructions suivantes.

Les constructions sont implantées à une distance au moins égale à :

- Rue G. Lemesle et Rue du Bissonnet : 10m de l'alignement.
- Autres voies ouvertes à la circulation automobile : 5m de l'alignement.

Cependant 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 aux voies.

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

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

Art. UE.7

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

Cependant 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 pas applicables aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

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

Art. UE.8

Néant.

Article UE.9 Emprise au sol des constructions

Art. UE.9

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

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

Article UE.10 Hauteur des constructions

Art. UE.10

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12m.

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

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

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

Art. UE.11

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

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

Les toitures visibles doivent être considérées comme une façade et traitées en conséquence avec soin ; Sauf en ce qui concerne l'ancienne tuilerie (dont les extensions respecteront la typologie architecturale), elles seront de couleur grise (sauf vitrages). Les matériaux brillants sont interdits ; les ouvrages techniques seront intégrés à l'architecture de la construction (sous grille par exemple).

Les matériaux de façades seront de couleur neutre dans des nuances de blanc, de gris ou de bleus. Les couleurs vives sont strictement limitées aux éléments de modénature et de publicité.

ENSEIGNES – PUBLICITÉ

Seules sont autorisées les enseignes comportant la raison sociale ou l'objet social de l'entreprise. Elles seront intégrées à l'architecture de la construction.

CLOTURES

Elles masqueront depuis la RD613 ou la Rue du Bissonnet les aires de stationnement de véhicules utilitaires, les dépôts de matériel ou matériaux ou les cours de service

Elles auront une hauteur inférieure à 2m.

Elles seront exemptes de toute publicité ou raison sociale.

Elles pourront reprendre les matériaux utilisés pour les constructions, dans un souci d'harmonie générale.

Sinon, elles seront faites d'un grillage métallique rigide de couleur bleu ou blanc, doublé ou non d'une haie d'essences locales.

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

Pour les haies et plantations, seules les essences locales sont autorisées.

Obligation de planter :

- 10% de l'unité foncière sera traité en espace vert et planté d'arbres à raison d'un arbre par tranche de 100m² d'espace vert.
- De plus, les aires de stationnements des véhicules légers (pour le personnel ou la clientèle) seront plantées à raison d'un arbre pour 6 places.

Les espaces libres et en particulier les marges de recul le long des voies seront plantés. Des haies bocagères ou des rideaux d'arbres d'essence locale masqueront les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires, et faciliteront l'intégration dans le paysage des constructions de grandes dimensions.

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.

Elle comprend un secteur 1AUe spécifiquement destiné à l'extension de la zone UE dont le règlement pour plus de clarté est porté à la suite de celui-ci.

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 activités d'exploitation agricole ou forestière, et celles des secteurs secondaire ou tertiaire à l'exception des bureaux, des commerces et activités de services compatibles avec la proximité de logements.
- Les carrières,
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes.
- Les terrains de camping, de caravaning et tout hébergement léger de loisir,

De plus,

- dans les zones "d'affleurement de nappe" repérées sur le règlement graphique : les constructions avec sous-sol (enterrés ou semi-enterrés) sont interdites.
- Dans les zones de recul le long des lignes électriques haute tension portées sur le règlement graphique : dans une bande de 20m comptée par rapport à une ligne haute tension toute construction à usage de logement ou de services est interdite, sous réserve des dispositions de l'article 1AU2.

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

Art. 1AU.2

1- CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

a) L'urbanisation de cette zone pourra être réalisée sous réserve du respect des conditions suivantes :

- que l'urbanisation vise à la réalisation d'une opération d'aménagement (constructions + viabilisation) qui couvre une partie ou l'ensemble de la zone, ce qui exclut le détachement de lots en limite de secteurs ;
- que cette opération soit compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui complètent le P.A.D.D. et qu'elle ne soit pas de nature à compromettre ou renchérisse l'aménagement ultérieur du reste de la zone,
- que le projet intègre la prise en compte des risques liés au ruissellement des eaux et à l'affleurement de nappe phréatique ;

b) Cependant, elle sera aussi ouverte à l'urbanisation pour permettre l'implantation d'équipements ou services d'intérêt général dès lors que sont réalisés dans le même temps les aménagements prévus par le règlement graphique et les Orientations Particulières d'Aménagement.

2- Hors les zones "d'affleurement de nappe"* et les zones inondables :

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-sols seront réalisées sous l'entière responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent.

* : elles sont mentionnées sur la carte "Profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux" publiée par la DREAL de Basse Normandie

3- Dans les zones de recul le long des lignes électriques haute tension portées sur le règlement graphique, seuls les bâtiments suivants pourront être autorisés :

- une annexe par logement, sous réserve que son emprise au sol soit inférieure à 12m² et que sa hauteur soit inférieure à 3m ; elle ne pourra être implantée à moins de 10m (comptés horizontalement) d'une ligne.
- les bâtiments nécessaires à des services publics ou d'intérêt collectif, n'accueillant pas de personnel permanent.

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 3m. Il ne desservira pas plus de deux maisons individuelles, au-delà, l'accès sera assimilé à une rue : les dispositions ci-après s'appliqueront (place de retournement dans les voies en impasse, ...)

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

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

II - VOIRIE :

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

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

Les nouvelles rues 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.

Toute opération d'aménagement permettant la création de logements (lotissements, groupes d'habitations,...) prévoira le raccordement de la voirie de l'opération (voie automobile, piste cyclable ou chemin piétonnier), en espace non-privatif, aux opérations contiguës existantes ou possibles ultérieurement.

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

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

En cohérence avec les constructions autorisées et la nature des terrains, des dispositifs de prétraitement (déboureur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposées 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 :

Les nouveaux réseaux seront 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 de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 5m.

Cependant, en bordure de rues créées au sein de groupes d'habitation ou de lotissements, ce retrait pourra être réduit lorsqu'une composition urbaine particulière le justifiera.

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

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

Art. 1AU.7

Les nouvelles constructions sont implantées :

- 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 propriété. 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.

De plus, les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 12m² et d'une hauteur au faitage inférieure à 3m, pourront être implantés en retrait des limites séparatives de propriétés.-Dans ce cas ils ne pourront pas faire l'objet d'extensions ultérieures.

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

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

Art. 1AU.8

La distance entre deux bâtiments non contigus situés sur une même propriété doit être au moins égale à 4m.

Cette distance peut être réduite, sans pouvoir être inférieure à 2 m lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales (les baies de cuisine sont assimilées à des baies principales).

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

Article 1AU.9 Emprise au sol des constructions

Art. 1AU.9

Néant.

Article 1AU.10 Hauteur des constructions

Art. 1AU.10

Les constructions auront une hauteur totale inférieure à 12m et une hauteur à l'égout (ou à l'acrotère de l'étage droit) inférieure à 7,5m. Elle est comptée en tout point sous l'emprise de la construction, par rapport au terrain naturel avant travaux.

Cependant, en bordure de places, d'espaces verts communs ou d'une voie principale, les bâtiments pourront comprendre un niveau supplémentaire, soit : deux niveaux droits et deux niveaux sous combles ou trois niveaux droits et un niveau sous combles ou en attique, *Nota : La taille de leur zone d'implantation est limitée par les OAP.*

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 GENERALE

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

Les annexes et les constructions à usage d'activités (bâtiments de stockages, appentis, ateliers,...) voisins d'une habitation (sur la même parcelle) présentent des caractéristiques d'aspect proches et harmonieuses avec celui-ci.

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

Sont interdits :

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

Enterrement des sous-sols : le niveau supérieur de la dalle qui couvre le sous-sol ou le vide sanitaire, n'excèdera pas le niveau le plus haut du terrain naturel (avant travaux) sous l'emprise de la construction de plus de 0,80m.

MATERIAUX

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 soit un enduit soit un parement.

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans cette partie de la région : bois, brique, pierre de Caen, petites tuiles plates vieilles, ardoises,...

Le matériau de couverture sera d'aspect et de tonalité ardoise naturelle ou tuile de terre cuite à l'exclusion de matériaux rouge vif ou rouge orangé. Les nuances claires à albedo élevé sont aussi autorisées si leur couleur est harmonieuse avec le voisinage.

Sont de plus autorisés :

- Le zinc et le cuivre,
- Les panneaux solaires et vitrages,
- Les toitures végétalisées,
- Les plaques ou membranes de couleur ardoise ou grise pour les constructions à usage économique, les logements collectifs ou les équipements collectifs,

CLOTURES

Les opérations d'aménagement définiront précisément le type de clôtures autorisées (sur rue, sur limite séparative) de façon à assurer l'harmonie du cadre paysager.

Elles auront une hauteur maximale de 2m. En bordure de voies, les nouveaux murs auront une hauteur inférieure à 1,6m.

En limite avec une parcelle non-destinée à la construction (espace naturel ou agricole), elles seront obligatoirement constituées d'une haie d'essences locales, doublées ou non de lisses normandes et/ou de grillages.

PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE :

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

Les plantations remarquables (alignement d'arbres, haies bocagères, parcs, etc.) seront maintenues. Elles pourront être remplacées, si leur état sanitaire le nécessite.

En particulier, les haies bocagères ou les alignements d'arbres existants en bordure de voie seront conservés ; elles seront reconstituées en recul si l'élargissement de la voie, la création d'un accès ou la sécurité des échanges justifie leur arasement.

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

Art. 1AU.12

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

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

Pour les automobiles, il est en particulier exigé :

- Constructions à usage d'habitation individuelle : deux places de stationnement par logement. Ces places de stationnement seront non-closes et aménagées en espace privatif sur le devant des parcelles.
- Constructions à usage d'habitations collectives : deux places de stationnement par logement, sauf pour les logements de moins de 3 pièces (studio/F1/F2) où le quota est réduit à une place par logement.

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

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

Art. 1AU.13

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

Les lisières vertes inscrites en limite de secteurs seront aménagées en respectant les Orientations Particulières d'Aménagement

Les autres plantations à créer, repérées au règlement graphique, seront constituées de haies bocagères hautes d'essences locales, ou d'un alignement d'arbres, doublé d'une haie basse taillée.

Obligation de planter :

Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies.

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

Les parcelles recevant de l'habitat comprendront un espace vert planté d'une superficie au moins égale à 30% de leur superficie totale ; Pour les parcelles recevant d'autres occupations (à l'exception des équipements publics, pour lesquels il n'est pas retenu de superficie minimale d'espace vert), cette superficie minimale d'espace vert est ramenée à 20 % de leur superficie totale ;

Tout projet de construction, devra comporter des plantations : elles seront à minima d'un arbre de haute tige par tranche de 200m² de superficie de terrain non bâti.

Les lotissements ou groupe d'habitations comprendront une surface plantée au moins égale à 10% de la superficie totale de l'opération. 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, à l'exception des ouvrages qui par leur paysagement -noues plantées,...- font partie intégrante des espaces verts.
- ni voies (dont les voies vertes prescrites)

Pour être décompté, ils ne devront pas avoir une superficie inférieure à 100m² (d'un seul tenant) ou moins de 1,2m de largeur (pour permettre l'entretien mécanique).

POUR INFORMATION:

Les haies sont plantées à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 0,50m ;

Les arbres le sont à une distance minimale de 2m.

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

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

Art. 1AU.14

Dispositions supprimées par la Loi ALUR

Caractère de la zone

La zone 1AUe est destinée à l'extension de la zone UE ; elle sera donc réservée à l'accueil d'activités économiques (artisanales, industrielles, commerciales, ou de services) et d'équipements publics compatibles avec cette destination.

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

Article 1AUe.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Art. 1AUe.1

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

- Les carrières,
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles prévues à l'article 1AUe2,
- Les nouvelles constructions à usage agricole,
- Les stockages ou dépôts de matériels ou matériaux dans les marges de recul en bordure de la RD613,
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes ainsi que l'implantation de tout hébergement léger de loisirs (camping, caravaning, PRL, ...).
- Les abris de fortune.

De plus,

- dans les zones "d'affleurement de nappe" repérées sur le règlement graphique : les constructions avec sous-sol (enterrés ou semi-enterrés) sont interdites.

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

Art. 1AUe.2

RAPPEL : L'occupation et l'utilisation des sols doit être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU, ainsi qu'avec les orientations des DOO et DAAC du SCOT de CAEN METROPOLE

CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

L'urbanisation de cette zone pourra être réalisée au fur et à mesure de l'équipement de la zone (réseaux et voies) dans le respect des Orientations Particulières d'Aménagement qui complètent le P.A.D.D.

Logements : Seule la construction des logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire afin d'assurer la surveillance, le gardiennage ou la direction des établissements et services généraux de la zone est autorisée.

Elle l'est sous réserve qu'ils soient intégrés à une construction à usage d'activité. Leur superficie restera inférieure à 50% de la surface de plancher des constructions à usage d'activité avec un maximum de 100m² de surface de plancher.

Dans les zones à protéger contre le bruit des infrastructures terrestres (repérées sur le règlement graphique) : les constructions sont soumises à des normes d'isolement phonique en application des arrêtés préfectoraux de classement.

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

* : *elles sont mentionnées sur la carte "Profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux" publiée par la DREAL de Basse Normandie*

Article 1AUe.3 Accès et voirie

Art. 1AUe.3

I - ACCES :

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

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

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

Aucune création d'accès privatif ne sera autorisée sur la RD613.

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 1AUe.4 Desserte par les réseaux

Art. 1AUe.4

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

II - ASSAINISSEMENT :

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

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

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

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

III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX :

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

Article 1AUe.5 Superficie minimale des terrains

Art. 1AUe.5

Néant.

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

Art. 1AUe.6

Les constructions respectent les marges de recul portées au règlement graphique, en l'absence d'indications, elles respectent les constructions suivantes.

Les constructions sont implantées à une distance au moins égale à :

- RD613 : 25m de l'alignement,
- Prolongement des Rue G. Lemesle et Rue du Bissonnet : 10m de l'alignement.
- Autres voies ouvertes à la circulation automobile : 5m de l'alignement.

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

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

Art. 1AUe.7

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

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

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

Art. 1AUe.8

Néant.

Article 1AUe.9 Emprise au sol des constructions

Art. 1AUe.9

Néant.

Article 1AUe.10 Hauteur des constructions

Art. 1AUe.10

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12m.

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

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

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

Art. 1AUe.11

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

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

Les toitures visibles doivent être considérées comme une façade et traitées en conséquence avec soin ;

Les matériaux brillants sont interdits ; les ouvrages techniques seront intégrés à l'architecture de la construction (sous grille par exemple).

CLOTURES

Elles masqueront depuis la RD613 ou la Rue du Bissonnet les aires de stationnement de véhicules utilitaires, les dépôts de matériel ou matériaux ou les cours de service

Elles auront une hauteur inférieure à 2m.

Elles seront exemptes de toute publicité ou raison sociale.

Elles pourront reprendre les matériaux utilisés pour les constructions, dans un souci d'harmonie générale.

Sinon, elles seront faites d'un grillage métallique rigide doublé ou non d'une haie d'essences locales.

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

Art. 1AUe.12

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

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

Art. 1AUe.13

Pour les haies et plantations, seules les essences locales sont autorisées.

Obligation de planter :

- 10% de l'unité foncière sera traité en espace vert et planté d'arbres à raison d'un arbre par tranche de 100m² d'espace vert.
- De plus, les aires de stationnements des véhicules légers (pour le personnel ou la clientèle) seront plantées à raison d'un arbre pour 6 places.

Les espaces libres et en particulier les marges de recul le long des voies seront plantés. Des haies bocagères ou des rideaux d'arbres d'essence locale masqueront les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires, et faciliteront l'intégration dans le paysage des constructions de grandes dimensions.

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

Art. 1AUe.14

Néant.

ZONE 2AU

Caractère de la zone

Cette zone naturelle est réservée au développement futur de la commune. Elle est destinée à l'expansion urbaine 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 pendant plus de trois mois,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, et 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 respectera les orientations d'aménagement du PADD et les principes fixés par les orientations particulières d'aménagement, qui le complètent par secteur.

En attendant, elle est protégée de toute urbanisation susceptible de compromettre cette destination future.

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

- les équipements d'infrastructure,
- 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.

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 visés en A2.
- Tout changement de destination au profit d'occupations non-liées ou nécessaires à l'activité agricole, ou aux occupations autorisées dans la zone,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- Les abris de fortune,
- Le stationnement des caravanes pendant plus de 3 mois,
- Les carrières,
- Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux nécessaires aux équipements publics ou aux services d'intérêt général, et aux aménagements paysagers qui les accompagnent.
- Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au règlement graphique,

De plus,

- dans les zones "d'affleurement de nappe" repérées sur le règlement graphique : les constructions avec sous-sol (enterrés ou semi-enterrés) sont interdites.

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

Art. A.2

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

** : elles sont mentionnées sur la carte "Profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux" publiée par la DREAL de Basse Normandie*

De plus :

- 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 constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

Article A.3 Conditions de desserte et d'accès

Art. A.3

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

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

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

Article A.4 Conditions de desserte par les réseaux

Art. A.4

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

II - ASSAINISSEMENT :

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

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

III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX :

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

Article A.5 Superficie minimale des terrains

Art. A.5

Dispositions supprimées par la Loi ALUR

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

Art. A.6

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

- le long de la RD41 : 35m,

- le long des autres voies : 20m.
Elles sont implantées à une distance de l'axe des chemins au moins égale à 15m.
Elles sont implantées à une distance des berges des cours d'eau au moins égale à 10m.
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 l'alignement des voies.
Les dispositions de cet article ne s'appliquent ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

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

Art. A.7

Toute construction nouvelle peut être implantée en limite séparative de propriétés, si celle-ci ne délimite pas une zone urbaine ou à urbaniser.
Sinon, elle doit être implantée à une distance de la limite séparative de propriétés au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative de propriétés. Cette distance ne sera jamais inférieure à 4m.
Pour ce calcul, les ouvrages techniques de faible emprise telles que cheminées, antennes, ... ne sont pas pris en compte.

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

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

Art. A.8

Néant.

Article A.9 Emprise au sol des constructions

Art. A.9

Néant.

Article A.10 Hauteur maximale des constructions

Art. A.10

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

Autres constructions : néant.

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

Art. A.11

I – HARMONIE GENERALE

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

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

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 soit un enduit soit un parement.

Sont interdits :

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

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans cette partie de la région : bois, brique, pierre de Caen, petites tuiles plates vieilles, ardoises,...

Pour les façades des constructions à usage agricole on privilégiera l'emploi de bardages de bois ou de bardages métalliques de couleur sombre. Il ne sera utilisé qu'une couleur de bardage par façade

Les toitures seront couvertes d'ardoises, de petites tuiles plates vieilles ou de tous matériaux d'aspect similaire et de couleur identique ou plus claire (à albedo plus élevé).

Les toitures des autres constructions seront de teintes ardoise ou grises.

Sont de plus autorisés :

- Le zinc et le cuivre,
- Les panneaux solaires et vitrages,
- Les toitures végétalisées,

Lorsqu'une construction présente un matériau différent, alors ses extensions ou ses annexes pourront être recouvertes avec ce même matériau.

Enterrement des sous-sols des constructions à usage d'habitation : le niveau supérieur de la dalle qui couvre le sous-sol ou le vide sanitaire, n'excèdera pas le niveau le plus haut du terrain naturel (avant travaux) sous l'emprise de la construction de plus de 0,80m.

CLOTURES

Les clôtures auront une hauteur maximale de 2m.

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

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

PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE :

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

Les plantations remarquables (alignement d'arbres, haies bocagères, parcs, etc...) seront maintenues. Elles pourront être remplacées, si leur état sanitaire le nécessite.

En particulier :

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

Article A.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement

Art. A.12

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

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

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

Art. A.13

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

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

Article A.14 Densité

Art. A.14

Pas de disposition retenue

V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

**ZONE
N**

Caractère de la zone

La zone naturelle est une zone de maintien en l'état des lieux.
L'activité agricole y est maintenue et d'autres activités ou occupations compatibles avec la nature des lieux peuvent y être admises.

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

- Où l'intérêt des milieux naturels, la qualité des sites et des paysages, la présence d'une zone inondable, ou de secteurs de glissement de terrains, justifient l'interdiction du développement de l'urbanisation ; elles sont regroupées dans un secteur **Np** (« p comme protection)
- Où l'occupation actuelle et l'activité agricole non-dominante autorisent des utilisations et occupations du sol plus diversifiées qu'en zone « A », mais où la desserte par les réseaux et voies et les choix communaux dans une perspective de développement durable, justifient la limitation du développement de l'urbanisation. On y distingue :
 - **un secteur Nt** qui pourra recevoir de nouveaux équipements et de nouvelles installations à vocation sportive ou récréative.
 - **Un secteur Nx** : qui reçoit un centre d'enfouissement technique maintenu dans son emprise actuelle.

Article N.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Art. N.1

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

- Les constructions agricoles recevant de nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement,
- les activités des secteurs secondaire ou tertiaire,
- En Nt : le changement de destination au profit de l'habitat,
- Tout hébergement léger de loisirs, sauf en Nt,
- Le stationnement des caravanes pendant plus de 3 mois,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés, sauf en Nx
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sols, sauf en Nx
- Les abris de fortune,

DE PLUS :

- Dans les zones "d'affleurement de nappe" * : les sous-sols sont interdits ;
* : elles sont mentionnées sur la carte "Profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux" publiée par la DREAL de Basse Normandie

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

Art. N.2

1°- En Np : Sont seulement autorisés :

- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite de 20m² de surface de plancher supplémentaire sous réserve que les risques de glissement de terrains soient étudiés par un bureau compétent, dans le cadre d'une étude de sols ; Si la nature des sols le permet, alors, l'étude de sols précisera les mesures techniques à prendre pour assurer la stabilité de la construction. En l'absence de ces éléments, il sera fait application de l'article R111-2.
Leurs annexes seront implantées à moins de 30m d'une construction existante.
- La reconstruction à l'identique après sinistre seulement si celui-ci n'est pas dû à un glissement de terrain,
- Les aménagements légers et installations nécessaires à la gestion des milieux naturels, à leur mise en valeur ou à leur ouverture au public (chemins pédestres et pistes cyclables, aires de stationnement non-imperméabilisées, aménagements paysagers, installations de mobiliers, etc.),
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2°- En Nt : Sont seulement autorisés :

- L'extension limitée des constructions existantes à usage d'habitation et la construction de leurs annexes ; Cette disposition ne s'applique qu'hors les zones inondables et sous réserve, qu'elles ne conduisent pas à la création (d'annexes ou d'extensions), en une ou plusieurs fois de plus de 40m² de surface de plancher. Les annexes seront implantées à moins de 30m d'une construction existante ; les annexes des constructions à usage d'habitation ne pourront être transformées en nouveaux logements ;
- Les aires de stationnement non imperméabilisées,
- Toutes voies vertes : chemins, pistes cyclables, etc.,
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les terrains de camping ou de caravaning,

3°- En Nx : Sont seulement autorisés :

- Les ouvrages, constructions et installations nécessaires au centre d'enfouissement technique,
- Les aménagements paysagers qui les accompagnent.

4° Sur le reste de la zone : Les occupations et utilisations du sol ci-après sont admises sous réserve que la capacité des réseaux et voies existants le permette, que l'état d'un bâtiment et son intérêt architectural justifie son changement de destination:-

- Les constructions et installations agricoles, à l'exception des installations classées pour la protection de l'environnement ;
- L'aménagement et le changement de destination des constructions visées sur le règlement graphique ; Ils sont possible pour un usage d'habitation, d'hébergement ou d'exploitation agricole.
- L'extension et la construction des annexes des constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles ne conduisent pas à la création de plus de 20% d'emprise au sol

supplémentaire, en une ou plusieurs fois. Cependant, nonobstant la disposition précédente, toute unité foncière pourra recevoir des annexes ou extensions jusqu'à concurrence 40m² d'emprise au sol supplémentaire. L'emprise au sol de référence sera celle existante sur l'unité foncière lors de l'approbation de la modification N°3 du PLU ; les annexes des constructions à usage d'habitation ne pourront être transformées en nouveaux logements ;

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les aires de stationnement, aires de jeux et espaces verts,
- Les affouillements et exhaussements de sol, nécessaires aux équipements d'infrastructure, aux aménagements paysagers ou à la création d'étangs ou de mares.

5°- LES UTILISATIONS ET OCCUPATIONS DU SOL PRÉCEDENTES SONT AUTORISÉES DANS LA LIMITE DES DISPOSITIONS SUIVANTES :

Dans les périmètres de protection de forage :

- Toute occupation ou utilisation du sol devra être compatible avec les dispositions de l'arrêté préfectoral déclarant leur utilité publique afin de ne pas porter atteinte à la qualité des eaux souterraines.

Dans les zones d'affleurement de nappe portées sur le règlement graphique :

- Les constructions et réseaux seront réalisés sous l'entière responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent.

Dans les zones inondables repérées sur le règlement graphique, sont seulement autorisées :

- Les aménagements, travaux et installations nécessaires à la lutte contre les inondations,
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'infrastructures ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui ne sauraient être implantés ailleurs.
- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation (dans la limite des dispositions précédentes) sous réserve qu'elle ne conduise pas à l'augmentation de la capacité d'accueil dans les niveaux inondables.

Article N.3 Conditions de desserte et d'accès

Art. N.3

I - ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin ; ce passage aura une largeur minimale de 3m.

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

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

II - VOIRIE :

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

Article N.4 Conditions de desserte par les réseaux

Art. N.4

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

II - ASSAINISSEMENT :

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

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

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

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

III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX :

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

Article N.5 Superficie minimale des terrains

Art. N.5

Dispositions supprimées par la Loi ALUR

Article N.6 Implantation des constructions par rapport aux voies

Art. N.6

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

- RD37, RD80, RD231a : 35m de l'axe.
- autres voies ouvertes à la circulation automobile : 15m de l'axe.

Elles sont implantées à une distance de l'axe des chemins au moins égale à 10m.

Elles sont implantées à une distance des berges des cours d'eau au moins égale à 10m.

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

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

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 différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative de propriétés. Cette distance ne sera jamais inférieure à 4m.

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

L'extension 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

En Nt et Nx : néant.

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

Sur l'ensemble de la zone : l'annexe d'une construction à usage d'habitation ne pourra pas être distante d'une construction existante sur l'unité foncière, de plus de 30m.

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

L'emprise au sol des constructions restera inférieure à 20% de la superficie de l'unité foncière. Cependant, jusqu'à concurrence de 160m² d'emprise au sol, la limitation précédente ne s'appliquera pas.

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.10 Hauteur maximale des constructions

Art. N.10

En Nx : néant.

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

- une annexe d'une construction à usage d'habitation ne pourra compter plus d'un niveau, soit 4m à l'égout ou à l'acrotère et 6m au faitage.
- une extension d'une construction à usage d'habitation ne pourra compter plus de niveaux que les constructions existantes ;

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- ni aux constructions agricoles (manèges, etc.)
- ni aux équipements publics,
- ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

I – HARMONIE GENERALE

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

Les annexes et les constructions à usage d'activités (bâtiments de stockages, appentis, ateliers...) voisins d'une habitation (sur la même parcelle) présentent des caractéristiques d'aspect proches et harmonieuses avec celui-ci.

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

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 soit un enduit soit un parement.

Sont interdits :

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

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans cette partie de la région : bois, brique, pierre de Caen, petites tuiles plates vieilles, ardoises,...

Les toitures seront couvertes d'ardoises, de petites tuiles plates vieilles ou de tous matériaux d'aspect similaire et de couleur identique ou plus claire (à albedo plus élevé).

Sont de plus autorisés :

- Le zinc et le cuivre,
- Les panneaux solaires et vitrages,
- Les toitures végétalisées,
- Les plaques ou membranes de couleur ardoise ou grise pour les constructions à usage économique ou les équipements collectifs,

Lorsqu'une construction présente un matériau différent, alors ses extensions ou ses annexes pourront être recouvertes avec ce même matériau.

Enterrement des sous-sols : le niveau supérieur de la dalle qui couvre le sous-sol ou le vide sanitaire, n'excèdera pas le niveau le plus haut du terrain naturel (avant travaux) sous l'emprise de la construction de plus de 0,80m.

CLOTURES

Les clôtures auront une hauteur maximale de 2m.

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

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

En bordure de voies, les nouveaux murs auront une hauteur inférieure à 1,6m.

PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE :

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

Les plantations remarquables (alignement d'arbres, haies bocagères, parcs, etc...) seront maintenues. Elles pourront être remplacées, si leur état sanitaire le nécessite.

En particulier :

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

Constructions remarquables repérées au règlement graphique : les éléments de décor présents en façade et les éléments de clôture ou portail seront maintenus et restaurés selon les dispositions d'origine, sans destruction ni masquage.

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.

Il est en particulier exigé, pour les nouvelles constructions à usage d'habitation individuelle : deux places de stationnement.

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

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

Art. N.13

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

Les haies de conifères sont interdites.

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

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

Article N.14 Densité

Art. N.14

Pour les constructions à usage de logements, la densité résulte des dispositions des articles N2, N9 et N10.