

DEPARTEMENT DU CALVADOS

Commune d'AUBIGNY



Plan Local d'Urbanisme

④ Règlement



PARC CITIS

4 avenue Tsukuba

14 200 HEROUVILLE

SAINT CLAIR

Tel 02 31 53 74 54

Fax 02 31 53 77 59

Email contact@planis.fr

Approbation

PLU approuvé le 12/10/2010

Modification simplifiée approuvée le
19/10/2016

Déclaration de projet emportant
mise en compatibilité du PLU

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Communautaire en date du
11/07/2023

SOMMAIRE

Titre 1 : Dispositions générales	2
Champ d'application territorial du Plan local d'urbanisme.....	3
Lexique des termes employés	3
Titre 2 : Dispositions applicables aux différentes zones	5
ZONE U	6
ZONE 1AU	14
ZONE 2AU	22
Zone A.....	24
Zone N	31

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Champ d'application territorial du Plan local d'urbanisme

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune d'Aubigny.

Lexique des termes employés

Abri de jardin

Construction annexe, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

Affouillement et exhaussement de sol :

Tous travaux de remblai ou de déblai dont la superficie excède 100 m² et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 mètres (exemple : bassin, étang)

Alignement : au sens du présent règlement désigne :

- la limite entre le domaine public et le domaine privé
- la limite d'emprise d'une voie privée

Modalité de calcul des reculs :

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction (notamment des balcons) jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de constructions tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches, ainsi que les parties enterrées des constructions.

Aménagement léger : aménagements permettant un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, mobilier d'accueil du public, ...)

Annexe :

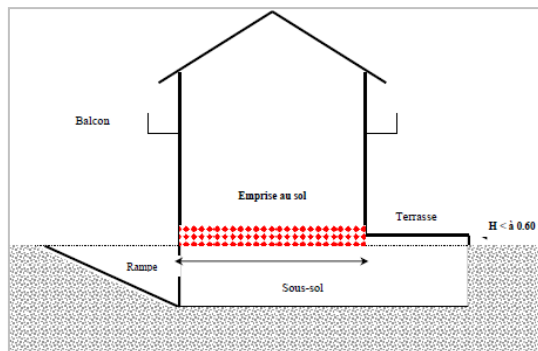
Bâtiment accolé ou séparé d'un bâtiment principal ayant une fonction de service (ex. garage)

Constructions annexes

Sont considérées comme constructions annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, tels que remises, abris de jardin, garages, locaux vélos, celliers...

Emprise au sol

L'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection de la construction à la surface du terrain.



Espace libre

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions édifiées au-dessus du sol et en sous-sol. Ils nécessitent un traitement paysager et conçu en utilisant des essences locales.

Espace vert

Espace à dominante végétale indépendamment des végétaux qui les recouvrent (des graminées aux arbres). Leur vocation est urbaine.

Extension

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

Faîtage

Intersection horizontale de deux pans de toiture, par conséquent la partie la plus élevée d'un toit

Hauteur maximale

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et de sa projection verticale sur le sol naturel, ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Installation classé : (soumise à déclaration et autorisation)

Au sens de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et d'une manière générale, les exploitations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui par leur nature, peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

Limite séparative

Ligne commune, séparant deux propriétés privées

Parcelle (syn.terrain)

Unité cadastrale formée par un terrain délimité

Toit terrasse

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge,...), qu'elle soit ou non accessible. Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers,...) sont assimilées aux toits terrasses dans l'application du présent règlement

Unité foncière

Est considéré comme unité foncière, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Voies et emprises publiques

Voies : il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux-roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES

ZONE U

Extrait du rapport de présentation

La zone U correspond aux secteurs urbanisés. On distingue trois secteurs :

- le secteur Ua, relatif au centre ancien,
- le secteur Ub, caractérisé par un tissu urbain de type pavillonnaire de densité moyenne,
- le secteur Uxa : destiné à recevoir des activités artisanales et commerciales compatibles avec les zones d'habitat situées en périphérie.

ARTICLE U 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone :

- Les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité du voisinage,
- Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R.421-19 alinéa k du Code de l'Urbanisme, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres et qui seraient de nature à modifier le niveau du sol naturel
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de véhicules non soumis à autorisation et les dépôts de ferrailles,
- Les constructions à usage agricole,
- Le stationnement des caravanes (sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur), les campings, les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les mobil-homes
- Les constructions sur sous-sol

De plus, en secteur Uxa :

- Les établissements industriels lourds susceptibles de causer de graves dommages à l'environnement ;
- Les installations et travaux divers autres que les aires de stationnement ouvertes au public, et les affouillements et exhaussements nécessités par la construction des bâtiments et de leurs dépendances
- Les constructions à usage d'habitations et d'hébergement hôtelier

ARTICLE U 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées :

- Les extensions des constructions et installations existantes, dès lors qu'elles ne sont pas de nature à accroître les nuisances existantes de telle façon qu'elles deviendraient incompatibles avec la vocation résidentielle dominante de la zone.

De plus, dans la zone inondable repérée au document graphique dans le PLU selon la légende : les constructions doivent être localisées à plus de 10 mètres du cours d'eau, l'emprise de la construction doit être inférieure à 25% de la surface du terrain et le niveau du premier plancher doit être adapté à une mise hors aléa (+0,20m).

ARTICLE U 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

→ Dans les opérations d'aménagement, les cheminements piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants (le cas échéant). Ils devront être dimensionnés et aménagés de manière à être accessibles à tous (notamment aux personnes à mobilité réduite).

ARTICLE U 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public compétent [...]. L'autorisation fixe notamment sa durée, les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être déversées et les conditions de surveillance du déversement (art. L.1331-10 du Code de la Santé Publique).

Eaux pluviales

L'infiltration sur place sera privilégiée.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales :

- dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur ou de l'aménageur, permettant l'écoulement des eaux pluviales.

En outre le pétitionnaire réalisera sur sa parcelle (sur son propre fond) et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés assurant une bonne gestion des eaux pluviales.

Les lignes de distributions d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication doivent être enterrées.

ARTICLE U 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE U 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En secteurs Ua et Ub et par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile, les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement,
- soit à l'alignement de fait¹ lorsqu'il existe,
- soit à une distance minimale de 3 mètres des voies.

¹ « L'alignement de fait » est le retrait prépondérant constaté de l'implantation des façades sur rue par rapport à la voie.

Toutefois, une implantation différente est admise dès lors qu'un élément architectural tel qu'une clôture pleine ou comprenant un mur bahut d'une hauteur maximale de 2,20 mètres assure une continuité visuelle d'un front bâti à l'alignement.

En secteur UXa : toute nouvelle construction doit être implantée à une distance minimale de 10 mètres des voies.

Dans l'ensemble de la zone U, les constructions peuvent être implantées à l'alignement des autres voies (chemins et pistes cyclables).

Des implantations différentes seront admises pour les extensions des habitations existantes non implantées à l'alignement, dans le prolongement de celle-ci.

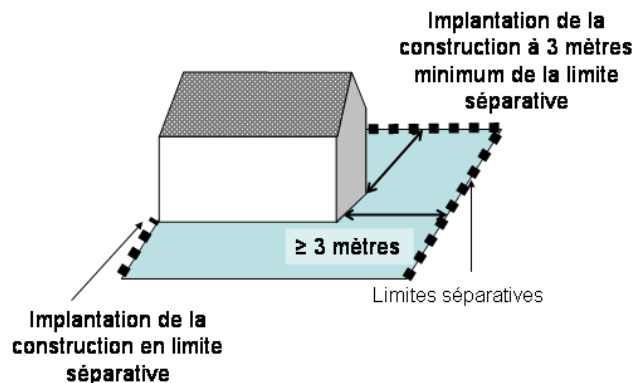
Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

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

ARTICLE U 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En secteurs Ua et Ub : Les constructions sont implantées :

- soit sur une des deux limites séparatives latérales,
- soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives latérales



En secteur UXa : toute nouvelle construction doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives latérales.

Dans l'ensemble de la zone U, pour les constructions existantes, les extensions sont autorisées dans le prolongement de la façade ou du pignon desdites constructions, sous réserve qu'elles n'attendent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies.

De plus, les abris de jardins d'une emprise au sol inférieure à 10 m² et d'une hauteur au faîtage inférieure à 3 mètres, pourront être implantés en fond de jardin, à une distance des limites de propriété inférieure ou égale à 2 mètres.

ARTICLE U 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE U 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE U 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

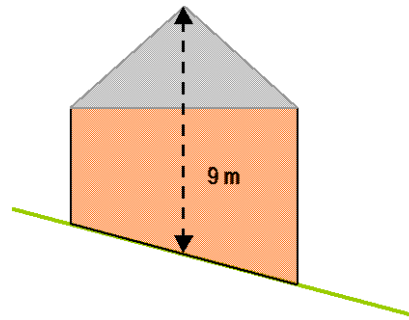
La hauteur totale des constructions comptée en tout point sous l'emprise de la construction et par rapport au terrain naturel avant travaux ne peut excéder :

- 12 mètres en secteur Ua,
- 9 mètres en secteur Ub et Uxa
-

La hauteur des extensions à usage d'habitation ne dépassera pas la hauteur de la construction principale.

De plus, une attention particulière sera portée aux constructions existantes à usage d'habitation situées à proximité (préservation de l'ensoleillement et de la lumière)

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur totale de la construction est mesurée dans la partie médiane de celle-ci.



Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du P.L.U. et dépassant la hauteur ci-dessus admise pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées, à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

Il n'est pas fixé de règles de hauteur maximale pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics et d'intérêt général.

ARTICLE U 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

PRINCIPE :

Le permis de construire peut être accordé ou refusé si l'architecture, la situation, la dimension ou l'aspect extérieur portent atteinte au caractère ou intérêts des lieux, sites, paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales (*article R.111.21 du code de l'urbanisme*)

Tout projet présentera une simplicité de volume, une implantation et un aspect permettant une insertion harmonieuse dans le paysage environnant qu'il soit urbain ou rural.

Des adaptations au présent article seront autorisées dans le cas de formes architecturales nouvelles, d'habitat requérant l'énergie solaire ou de projets favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale de toute installation s'inscrivant dans un souci de développement durable.

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif.

VOLUMETRIE :

Les constructions présenteront une simplicité de forme et de volume. Elles pourront être composées de volumes principaux et de volumes secondaires.

La toiture des constructions à usage d'habitation (volume principal) devra respecter une pente comprise entre 30° et 60°. Une pente unique pourra être admise pour la toiture des volumes secondaires, en appentis ou en annexes.

MATERIAUX APPARENTS ET COULEURS :

- **pour les constructions neuves dans l'ensemble de la zone U**

a) Façades et pignons :

Les façades et pignons présenteront un caractère homogène et une unité d'aspect, chaque façade ayant une unité de matériaux. Les maçonneries apparentes seront réalisées en enduit de ton neutre

→ En règle générale, les tonalités de la pierre de Caen (du beige clair au beige ocré) devront être utilisées pour les façades de toute nouvelle construction en harmonie avec les constructions traditionnelles. L'usage du blanc et des couleurs vives est pros crit.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser au rythme des bâtiments bordant la voie.

Les annexes devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale (murs, toitures et couvertures, percements).

En outre, les abris de jardin visés à l'article U7, pourront présenter des revêtements de bois et des toitures à faible pente de couleur foncée, s'intégrant dans la végétation du jardin.

En secteur Uxa, les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité de structures et de matériaux allant dans le sens de l'économie et d'une bonne intégration dans le paysage.

b) Toiture et matériaux de couverture

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures générales existantes dans l'environnement communal immédiat (tuiles plates brun orangé, ardoises ou matériaux d'aspect et de couleur similaires).

En outre, lorsqu'une construction existe avant l'entrée en application de ce règlement, et qu'elle présente un matériau différent, alors les extensions ou ses annexes pourront être recouvertes avec ce même matériau.

Sont de plus autorisées :

- les toitures à faible pente ou/et à un seul pan pour permettre la couverture d'annexes (contiguës ou non à la construction principale) ou de vérandas
- les vitrages non saillants (type fenêtre de toit). Le châssis de toit devra être encastré dans le plan de la couverture et placé dans l'axe de la baie existante.
- des toitures de pentes ou formes différentes pour permettre l'extension d'une construction existante ou le raccordement à la toiture d'une construction dont les pentes ne respecteraient pas la règle précédente
- les toits terrasses végétalisés,
- les panneaux solaires thermiques et les panneaux solaires photovoltaïques (en matière non réfléchissante) incorporés dans la toiture et composant avec les baies de l'étage inférieur. Le positionnement des capteurs sur le bâtiment à desservir doit se faire de la façon la plus discrète possible afin de préserver le contexte urbain et paysager. Ces derniers devront privilégier une implantation dans la partie basse du comble. Les capteurs pourront également être implantés en couverture de porche ou de vérandas, privilégiant ainsi l'intégration dans le volume architectural des constructions.

Les ouvertures sur le toit, existantes ou à créer, devront s'inspirer des lucarnes classiques de la région de la plaine de Caen : lucarne à bâtière (deux versants), lucarne à linteau arrondi.



Lucarne à linteau arrondi



Lucarne à bâtière

- **pour les constructions existantes dans l'ensemble de la zone U :**

Les transformations des façades doivent respecter dans toute la mesure du possible les caractéristiques urbaines de la rue concernée, en particulier les hauteurs de percement, les modénatures et décors.

Tous travaux exécutés sur une construction existante doivent utiliser des techniques permettant le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt esthétique et participant à sa qualité patrimoniale. Lors de transformations de logements, par changement de destination, démolition partielle, les caractéristiques majeures de la construction doivent être préservées.

CLOTURES :

Leurs aspects, dimensions et matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci.

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

Les clôtures réalisées en limite avec une parcelle non destinée à la construction (espace naturel ou agricole) ne pourront être composées que d'un grillage ou de lisses normandes (dont la hauteur n'excédera pas 1,80 mètre), qu'une haie bocagère pourra doubler.

Dans l'ensemble de la zone U, la hauteur des clôtures en limites séparatives ne dépassera pas 2 mètres dans le cas d'une haie et 1,50 mètre lorsqu'il s'agit d'un mur plein ou d'un mur bahut doublé ou non d'une haie vive.

- **En secteur Ua :**

La hauteur maximale des clôtures minérales sur rue ne dépassera pas 2,20 mètres.

- **En secteur Ub**

Les clôtures sur rue seront constituées soit :

- d'un muret dont la hauteur n'excédera pas 1,20 mètre ; il pourra être surmonté de lisses ou doublé de haies (n'excédant pas 2 mètres) ;
- d'une haie basse taillée doublée ou non d'un grillage rigide sur potelets.

En outre, sont interdits :

- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés ;
- les murs de parpaing ou de briques creuses non revêtues d'un enduit ;
- les imitations de matériaux tels que fausse brique, faux pans de bois.

*Exemple de plantations :

arbres		arbustes	
<i>Arbres fruitiers</i>	Pommier, poirier, prunier, cerisier....	<i>Arbustes à baies ou fruits</i>	Viorne, rosier, puracanthas, nandinas, fusain, clérodendron, amélanchier, framboisier, cassissier...
<i>Arbres à feuillage persistant</i>	magnolia, chêne vert, houx, buis, laurier du Portugal, photinia...	<i>Arbustes pour haies</i>	Charmille, if, buis, houx, escallonias, bambou, saule tressé...
<i>Arbres ornementaux</i>	Bouleau, petit érable, érable du Japon, liquidambar, parotia, prunus, pleureur, elaeagnus...	<i>Arbustes à floraison hivernale</i>	Mahonia charity, hamamélis, cornouiller mâle, bruyères..
<i>Arbres à fleurs</i>	Poirier, pommier, sorbier, robinier, troène à fleurs, savonnier, albizia, amelanchier	<i>Arbustes grimpants</i>	Lierre, chèvrefeuille, clématite, jasmin, hortensia grimpant, bignone, glycine
<i>Grands arbres</i>	Chêne, hêtre, marronnier, tilleuls, platanes, rodendron, frêne, érable...		

VERANDAS :

Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe.

La pente de couverture de cette extension pourra être abaissée jusqu'à 10% ou constituer un toit terrasse accessible ou non.

PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Les plantations remarquables (arbres isolés, boisements, ...) seront maintenues : elles pourront être remplacées si leur état sanitaire le nécessite par des plantations équivalentes. Les haies seront maintenues ; elles pourront être ponctuellement interrompues pour la création d'un accès ou reconstituer en retrait pour permettre l'élargissement d'une voie.

EXTENSION DE BATIMENTS EXISTANTS ET CONSTRUCTIONS ANNEXES

Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi qu'avec l'environnement.

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE

Les bâtiments techniques seront de forme et de volume simples. Leurs aspects, leurs matériaux et leur couleur seront en harmonie avec les constructions voisines.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions « d'inspiration contemporaine » issues d'une démarche de création architecturale de qualité ² pourront déroger aux dispositions réglementaires énoncées ci-dessus (à l'exception de l'alinéa relatif aux clôtures).

Des adaptations au présent article pourront être autorisées dans le cas d'habitat utilisant l'énergie solaire ou de projets favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale de toute installation s'inscrivant dans un souci d'économie d'énergie et de développement durable.

² Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.

ARTICLE U 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.

Dans l'ensemble de la zone, il est demandé deux places de stationnement minimum par logement.

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

ARTICLE U 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Dans l'ensemble de la zone, les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé ni protégé au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

Les haies bocagères protégées au titre de la loi paysage et figurant au plan de zonage devront impérativement être conservées.

Les talus et haies bordant les voies, ainsi que ceux existant en limites séparatives doivent être conservés et entretenus. En cas d'élargissement d'une voie, ils doivent être reconstitués au nouvel alignement.

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

En secteur Uxa, les espaces libres, en particulier les marges de recul en bordure des voies, doivent être plantés et convenablement entretenus.

Pour information :

Les haies sont plantées à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 0,50 m ; les arbres le sont à une distance minimale de 2 mètres.

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

Non règlementé.

ZONE 1AU

Extrait du rapport de présentation

Les zones AU dite zones « 1AU » concernent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouvert à l'urbanisation.

- Secteur 1AU : Zone à urbaniser en continuité du bourg d'Aubigny et sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Secteur 1AUE : zone à urbaniser en continuité des zones d'activités sur la Commune de FALAISE et destinée à recevoir des activités artisanales, industrielles, commerciales, tertiaires ou des services, notamment de restauration et d'hôtellerie.

ARTICLE 1AU 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone :

- Les activités susceptibles de générer des bruits accentués et persistants pouvant nuire au voisinage,
- Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R.421-19 alinéa k du Code de l'Urbanisme, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres et qui seraient de nature à modifier le niveau du sol naturel
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de véhicules et les dépôts de ferrailles non liés à une activité existante,
- Les constructions à usage agricole ou forestier,
- Le stationnement des caravanes (sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur), les campings, les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les mobil-homes
- Les constructions sur sous-sols,
- Les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité du voisinage,

Dans le secteur 1AUE :

- Sont interdites les constructions autres que celles visées à l'article 2 concernant les zones 1AUE.

ARTICLE 1AU 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans toute la zone :

Cette zone pourra être ouverte à l'urbanisation sous réserve que l'opération d'aménagement porte sur l'ensemble du secteur et respecte les orientations d'aménagement (esquisses réalisées sur les zones 1AU et annexées au présent dossier de P.L.U. au chapitre « Orientations d'Aménagement »),

Cette disposition ne s'applique pas à l'implantation d'équipements ou services à vocation collective.

Sont autorisées en secteur 1AUE :

- Les constructions ou installations à usage artisanal, industriel ou commercial, ou nécessaires aux activités tertiaires et aux services en particulier de restauration et d'hôtellerie ;
- Les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone ;
- Les équipements d'intérêt général ;
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructure, aux activités et aux constructions autorisées dans la zone et aux équipements d'intérêt général ;

- Les installations classées ;
- Les extensions d'installations classées ou qui deviendraient classables, ainsi que l'aménagement des installations classées existantes si les travaux sont destinés à réduire les nuisances ou à se mettre en conformité ;
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition nécessaires et liés à l'activité principale de l'entreprise sous réserve que des aménagements paysagers limitent et agrémentent les vues ;
- Le changement d'affectation de bâtiments existants pour un usage autorisé dans la zone.

ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

Les accès directs sur la RD 658 sont interdits.

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

→ Dans les opérations d'aménagement, les cheminements piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants (le cas échéant). Ils devront être dimensionnés et aménagés de manière à être accessibles à tous (notamment aux personnes à mobilité réduite).

ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public compétent [...]. L'autorisation fixe notamment sa durée, les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être déversées et les conditions de surveillance du déversement (art. L.1331-10 du Code de la Santé Publique).

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur ou de l'aménageur, permettant l'écoulement des eaux pluviales.

En outre le pétitionnaire réalisera sur sa parcelle (sur son propre fond) et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés assurant une bonne gestion des eaux pluviales.

Dans l'ensemble de la zone 1AU, un système de noues paysagères ou tout autre dispositif pour une gestion alternative des eaux pluviales sera privilégié.

Les lignes de distributions d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication doivent être enterrées.

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur 1AUe, les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement,
- soit à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées

Dans toute la zone, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

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.

En secteur 1AUe : toute nouvelle construction doit être implantée à une distance minimale de :

- 5 mètres des voies internes à la zone ou de la voie desservant la zone ;
- 15 mètres de la RD658 ;
- 50 mètres de la RN158 (future A88 – à l'axe de la voie) pour les constructions et 40 mètres pour les autres occupations du sol (stationnements ; voies).

Les différentes constructions devront constituer un front bâti harmonieux sur la RD658 ou la RN158.

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone, les constructions seront implantées :

- soit sur une des deux limites séparatives latérales
- soit à une distance de 3 mètres des limites séparatives latérales.

De plus, les abris de jardins d'une emprise au sol inférieure à 10 m² et d'une hauteur au faîtage inférieure à 3 mètres, pourront être implantés en fond de jardin, à une distance des limites de propriété inférieure ou égale à 2 mètres.

ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En secteur 1AU, la hauteur totale des constructions comptée en tout point sous l'emprise de la construction et par rapport au terrain naturel avant travaux ne peut excéder 9 mètres.

En secteur 1AUe, la hauteur totale des constructions comptée en tout point sous l'emprise de la construction et par rapport au terrain naturel avant travaux ne peut excéder :

- 15 mètres pour les bâtiments à usage d'activités ;
- 9 mètres pour les constructions à usage d'habitation.

La hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables de faible emprise tels que souche de cheminée et de ventilation, cage d'ascenseur et d'accès aux toitures, locaux techniques...

ARTICLE AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dans toute la zone (sauf 1AUe) :

PRINCIPE :

Le permis de construire peut être accordé ou refusé si l'architecture, la situation, la dimension ou l'aspect extérieur portent atteinte au caractère ou intérêts des lieux, sites, paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales (*article R.111.21 du code de l'urbanisme*)

Tout projet présentera une simplicité de volume, une implantation et un aspect permettant une insertion harmonieuse dans le paysage environnant qu'il soit urbain ou rural.

Des adaptations au présent article seront autorisées dans le cas de formes architecturales nouvelles, d'habitat requérant l'énergie solaire ou de projets favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale de toute installation s'inscrivant dans un souci de développement durable.

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif.

VOLUMETRIE :

Les constructions présenteront une simplicité de forme et de volume. Elles pourront être composées de volumes principaux et de volumes secondaires.

La toiture des constructions à usage d'habitation (volume principal) devra respecter une pente comprise entre 30° et 60°. Une pente unique pourra être admise pour la toiture des volumes secondaires, en appentis ou en annexes.

MATERIAUX APPARENTS ET COULEURS :

a) Façades et pignons :

Les façades et pignons présenteront un caractère homogène et une unité d'aspect, chaque façade ayant une unité de matériaux. Les maçonneries apparentes seront réalisées en enduit de ton neutre

→ En règle générale, les tonalités de la pierre de Caen (du beige clair au beige ocré) devront être utilisées pour les façades de toute nouvelle construction en harmonie avec les constructions traditionnelles. L'usage du blanc et des couleurs vives est pros crit.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser au rythme des bâtiments bordant la voie.

Les annexes devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale (murs, toitures et couvertures, percements).

En outre, les abris de jardin visés à l'article 1AU7, pourront présenter des revêtements de bois et des toitures à faible pente de couleur foncée, s'intégrant dans la végétation du jardin.

b) Toiture et matériaux de couverture

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures générales existantes dans l'environnement communal immédiat (tuiles plates brun orangé, ardoises ou matériaux d'aspect et de couleur similaires).

En outre, lorsqu'une construction existe avant l'entrée en application de ce règlement, et qu'elle présente un matériau différent, alors les extensions ou ses annexes pourront être recouvertes avec ce même matériau.

Sont de plus autorisées :

- les toitures à faible pente ou/et à un seul pan pour permettre la couverture d'annexes (contiguës ou non à la construction principale) ou de vérandas

- les vitrages non saillants (type fenêtres de toit). Le châssis de toit devra être encastré dans le plan de la couverture et placé dans l'axe de la baie existante.
- des toitures de pentes ou formes différentes pour permettre l'extension d'une construction existante ou le raccordement à la toiture d'une construction dont les pentes ne respecteraient pas la règle précédente
- les toits terrasses végétalisés,
- les panneaux solaires thermiques et les panneaux solaires photovoltaïques (en matière non réfléchissante) incorporés dans la toiture et composant avec les baies de l'étage inférieur. Le positionnement des capteurs sur le bâtiment à desservir doit se faire de la façon la plus discrète possible afin de préserver le contexte urbain et paysager. Ces derniers devront privilégier une implantation dans la partie basse du comble. Les capteurs pourront également être implantés en couverture de porche ou de vérandas, privilégiant ainsi l'intégration dans le volume architectural des constructions.

Les ouvertures sur le toit, existantes ou à créer, devront s'inspirer des lucarnes classiques de la région de la plaine de Caen : lucarne à bâtière (deux versants), lucarne à linteau arrondi.



Lucarne à linteau arrondi



Lucarne à bâtière

CLOTURES :

Leurs aspects, dimensions et matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci.

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

Les clôtures réalisées en limite avec une parcelle non destinée à la construction (espace naturel ou agricole) ne pourront être composées que d'un grillage ou de lisses normandes (dont la hauteur n'excédera pas 1,80 mètre), qu'une haie bocagère pourra doubler.

En outre, sont interdits :

- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés ;
- les murs de parpaing ou de briques creuses non revêtues d'un enduit ;
- les imitations de matériaux tels que fausse brique, faux pans de bois.

*Exemple de plantations :

arbres		arbustes	
<i>Arbres fruitiers</i>	Pommier, poirier, prunier, cerisier....	<i>Arbustes à baies ou fruits</i>	Viorne, rosier, puracanthas, nandinas, fusain, clérondendron, amélanchier, framboisier, cassissier...
<i>Arbres à feuillage persistant</i>	magnolia, chêne vert, houx, buis, laurier du Portugal, photinia...	<i>Arbustes pour haies</i>	Charmille, if, buis, houx, escallonias, bambou, saule tressé...
<i>Arbres ornementaux</i>	Bouleau, petit érable, érable du Japon, liquidambar, parotia, prunus, pleureur, elaeagnus...	<i>Arbustes à floraison hivernale</i>	Mahonia charity, hamamélis, cornouiller mâle, bruyères..
<i>Arbres à fleurs</i>	Poirier, pommier, sorbier, robinier, troène à fleurs, savonnier, albizia, amelanchier	<i>Arbustes grimpants</i>	Lierre, chèvrefeuille, clématite, jasmin, hortensia grimpant, bignone, glycine
<i>Grands arbres</i>	Chêne, hêtre, marronnier, tilleuls, platanes, rodendron, frêne, érable...		

VERANDAS :

Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe.

La pente de couverture de cette extension pourra être abaissée jusqu'à 10% ou constituer un toit terrasse accessible ou non.

EXTENSION DE BATIMENTS EXISTANTS ET CONSTRUCTIONS ANNEXES

Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi qu'avec l'environnement.

En secteur 1AUe :

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

Les façades et toitures privilégieront les couleurs sombres.

Clôtures :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,00 m.

Portails :

Les portails pourront être implantés en limite de parcelle pour autant que la largeur utile de la voie permette au droit du portail, les manœuvres nécessaires d'entrée et sortie des véhicules.

Les battants des portails ne devront pas s'ouvrir sur le domaine public.

Eco-conception :

Dans la mesure du possible, l'orientation du bâtiment sera déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain pour profiter des apports solaires et protéger les constructions des vents froids.

Les panneaux et capteurs solaires, sont autorisés sous condition d'être intégrés à la volumétrie des éléments de la construction, (toiture, façade, garde-corps...) ou de ses prolongements (murs de tenue des terres, garde-corps de terrasse...).

Les murs seront de préférence construits en brique monomur ou traditionnelle, en béton cellulaire ou en bois ou en bardage bois.

Les bois utilisés proviendront de bois gérés durablement (label PEC ou FSC).

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont conseillés et seront intégrés à l'aménagement de la parcelle.

Les constructions issues d'une démarche de création architecturale de qualité ³ pourront déroger aux dispositions réglementaires énoncées ci-dessus (à l'exception de l'alinéa relatif aux clôtures).

Des adaptations au présent article pourront être autorisées dans le cas d'habitat utilisant l'énergie solaire ou de projets favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale de toute installation s'inscrivant dans un souci d'économie d'énergie et de développement durable.

ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dans l'ensemble de la zone AU (hors secteur 1AUe) :

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

Il sera demandé deux places de stationnement minimum par construction à usage d'habitation individuelle et 2 places de stationnement par 60 m² de SHON pour les constructions à usage d'habitation collective.

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

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

En zone 1AUe :

Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé un emplacement de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usages de commerces, il est exigé un emplacement de stationnement pour 50 m² de surface de vente.

Pour les autres activités autorisées et les locaux artisanaux, il est exigé un emplacement de stationnement pour 60 m² de surface de plancher.

Les véhicules utilitaires nécessaires à l'exercice des activités économiques devront être stationnés dans l'emprise des parcelles dévolues à ces activités, ou sur des parcelles privées à proximité.

Le stationnement sur la voie publique ne sera admis que pour les actions ponctuelles de livraisons.

Stationnement handicapés : il sera prévu une place de stationnement réservée aux handicapés par tranche de 50 places créées avec un minimum de une place pour la première tranche de 15.

ARTICLE 1AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Sur l'ensemble de la zone 1AU (à l'exception du secteur 1AUe) :

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

³ Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.

Les haies bocagères protégées au titre de la loi paysage et figurant au plan de zonage devront impérativement être conservées.

Les talus et haies bordant les voies, ainsi que ceux existant en limites séparatives doivent être conservés et entretenus. En cas d'élargissement d'une voie, ils doivent être reconstitués au nouvel alignement.

Quelle que soit leur surface, les délaissés des aires de stationnement devront être plantés.

Toute limite de propriété séparant la propriété avec une parcelle non destinée à la construction sera plantée d'une haie bocagère ou d'essence locale.

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

En secteur 1AUe, les haies ou plantations isolées pourront être supprimées à raison des nécessités de l'opération d'aménagement d'ensemble à la condition qu'elles soient reconstituées dans le cadre du traitement paysager de cette opération.

POUR INFORMATION :

Les haies sont plantées à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 0,50 m ; les arbres le sont à une distance minimale de 2 mètres.

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

Non règlementé.

ZONE 2AU

Extrait du rapport de présentation

Les zones à urbaniser dites zones « 2AU » concernent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation suite à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

- secteur 2AUe : zones à urbaniser à vocation d'accueil d'activités économiques sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble (et ayant fait l'objet d'une étude d'urbanisme en application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme).

ARTICLE 2AU 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes constructions ou installations, sauf celles visées à l'article 2AU-2.

ARTICLE 2AU 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif sous réserve de ne pas compromettre le développement futur de la zone,
- L'aménagement et l'extension des bâtiments et établissements existants, ainsi que leurs annexes,

ARTICLE 2AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

Zone A

Extrait du rapport de présentation

Les zones agricoles recouvrent les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de la richesse des terres agricoles qu'elle soit de nature agronomique, biologique ou économique.

Les zones agricoles recouvrent les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de la richesse des terres agricoles qu'elle soit de nature agronomique, biologique ou économique.

ARTICLE A 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les constructions et occupations du sol de toutes natures sauf celles prévues à l'article A-2.

Dans la zone inondable repérée au document graphique dans le présent P.L.U. selon la légende, sont interdits : les sous-sols, les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article A 2.

Dans les secteurs où le risque « cavités souterraines » est avéré (zones rouges du Plan des Indices des Cavités Souterraines et à ciel ouvert, version du 7 mai 2015, annexé au PLU), toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone A:

Les constructions, équipements et installations sous réserve qu'elles soient nécessaires :

- aux exploitations agricoles ou considérées comme le prolongement de l'activité des exploitants agricoles (y compris des annexes à vocation agricole)⁴,
- aux services publics d'intérêt général ou collectif

Les éoliennes inscrites dans une Zone de développement de l'Eolien.

Les constructions à usage d'habitation, sous réserve :

- qu'elles soient destinées au logement d'exploitants agricoles dont la présence est nécessaire au bon fonctionnement des exploitations
- qu'elles soient implantées à moins de 150 mètres des bâtiments d'exploitation,
- qu'elles ne soient pas implantées dans une zone de cavité souterraine avérée (zones rouges du Plan des Indices des Cavités Souterraines et à ciel ouvert, version du 7 mai 2015, annexé au PLU),
- qu'elles ne soient pas implantées dans une zone Natura 2000.

L'extension des bâtiments d'habitation⁵ sous réserve de :

- ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- d'être implantées à l'intérieur d'une zone de 50 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal à compter de l'approbation du présent règlement modifié,

Une seule extension est autorisée à compter de l'approbation du présent règlement modifié.

⁴ Sont considérées comme le prolongement de l'activité agricole toutes les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

⁵ L'habitation pouvant être située au sein de la zone A ou d'une autre zone du PLU.

Le changement de destination de bâtiments repérés au règlement graphique sous réserve qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les autorisations d'urbanisme nécessaires à ces changements de destination seront soumises à un avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.421-19 alinéa k du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisées dans la zone.

De plus, dans la zone inondable repérée au document graphique dans le PLU selon la légende : les constructions doivent être localisées à plus de 10 mètres du cours d'eau, l'emprise de la construction doit être inférieure à 25% de la surface du terrain et le niveau du premier plancher doit être adapté à une mise hors aléa (+0,20m).

ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitat ou assimilés (gîtes, chambres d'hôtes, ...) nécessitant une alimentation en eau.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Le constructeur devra réaliser à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la résorption des eaux pluviales.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions sont implantées :

- à une distance au moins égale à 10 mètres des voies ouvertes à la circulation (nb : en vertu de l'arrêté du 29/03/04 une distance minimale de 10 m par rapport à la voie est exigée pour les silos plats et 25 m pour les silos verticaux)

Ces dispositions ne s'appliquent pas à :

- à l'extension mesurée de constructions existantes, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie,
- aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général et collectif.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions à usage d'habitation seront implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit selon un retrait au moins égal à 4 mètres de ces limites.

Les constructions à usage d'activité agricole seront implantées selon un retrait au moins égal à 20 mètres de ces limites.

Néanmoins, pour les constructions existantes, les extensions sont autorisées dans le prolongement de la façade ou du pignon desdites constructions, sous réserve qu'elles n'attendent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies.

Dans le cas d'une haie naturelle existante en limite séparative de propriété, les constructions et installations pourront être implantées au pied du talus.

Le permis de construire pourra être refusé si l'implantation de la construction supprime des haies existantes, classées au titre du L.123.1.7 du CU et repérées au document graphique, sans projet de restitution d'un paysage bocager.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics d'intérêt général ou collectif ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les extensions des habitations ne devront pas dépasser :

- 40% de l'emprise au sol du bâtiment initial quand celle-ci est inférieure à 100m², dans la limite de 130m² d'emprise au sol totale du bâtiment après travaux,
- 30% de l'emprise au sol du bâtiment initial quand celle-ci est égale ou supérieure à 100m², dans la limite de 130m² d'emprise au sol totale du bâtiment après travaux.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne dépassera pas :

- 9 mètres, au faîtage,
- 7 mètres à l'acrotère ou à l'égout du toit.

La hauteur au faîtage des extensions et annexes aux habitations devra être inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale, ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses.

La hauteur maximale des constructions à usage agricole ne dépassera pas 12 mètres.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées dans le cas d'installation spécifique de type silos.

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

Les hauteurs définies dans le présent article doivent être considérées au regard du terrain naturel avant travaux.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

PRINCIPE :

Le permis de construire peut être accordé ou refusé si l'architecture, la situation, la dimension ou l'aspect extérieur portent atteinte au caractère ou intérêts des lieux, sites, paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales (*article R.111.21 du code de l'urbanisme*)

Tout projet présentera une simplicité de volume, une implantation et un aspect permettant une insertion harmonieuse dans le paysage environnant qu'il soit urbain ou rural.

Des adaptations au présent article seront autorisées dans le cas de formes architecturales nouvelles, d'habitat requérant l'énergie solaire ou de projets favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale de toute installation s'inscrivant dans un souci de développement durable.

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif.

VOLUMETRIE :

Les constructions présenteront une simplicité de forme et de volume. Elles pourront être composées de volumes principaux et de volumes secondaires.

La toiture des constructions à usage d'habitation (volume principal) devra respecter une pente comprise entre 30° et 60°. Une pente unique pourra être admise pour la toiture des volumes secondaires, en appentis ou en annexes.

Matériaux apparents et couleurs :

- **pour les constructions à usage d'habitation**

a) Façades et pignons :

Les façades et pignons présenteront un caractère homogène et une unité d'aspect, chaque façade ayant une unité de matériaux. Les maçonneries apparentes seront réalisées en enduit de ton neutre

→ En règle générale, les tonalités de la pierre de Caen (du beige clair au beige ocré) devront être utilisées pour les façades de toute nouvelle construction en harmonie avec les constructions traditionnelles. L'usage du blanc et des couleurs vives est proscrit.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser au rythme des bâtiments bordant la voie.

Les annexes devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale (murs, toitures et couvertures, percements).

b) Toiture et matériaux de couverture

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures générales existantes dans l'environnement communal immédiat (tuiles plates brun orangé, ardoises ou matériaux d'aspect et de couleur similaires).

En outre, lorsqu'une construction existe avant l'entrée en application de ce règlement, et qu'elle présente un matériau différent, alors les extensions ou ses annexes pourront être recouvertes avec ce même matériau.

Sont de plus autorisées :

- les toitures à faible pente ou/et à un seul pan pour permettre la couverture d'annexes (contiguës ou non à la construction principale) ou de vérandas
- les vitrages non saillants (type fenêtre de toit). Le châssis de toit devra être encastré dans le plan de la couverture et placé dans l'axe de la baie existante.
- des toitures de pentes ou formes différentes pour permettre l'extension d'une construction existante ou le raccordement à la toiture d'une construction dont les pentes ne respecteraient pas la règle précédente,
- les panneaux solaires thermiques et les panneaux solaires photovoltaïques (en matière non réfléchissante) incorporés dans la toiture et composant avec les baies de l'étage inférieur. Le positionnement des capteurs sur le bâtiment à desservir doit se faire de la façon la plus discrète possible afin de préserver le contexte urbain et paysager. Ces derniers devront privilégier une implantation dans la partie basse du comble. Les capteurs pourront également être implantés en couverture de porche ou de vérandas, privilégiant ainsi l'intégration dans le volume architectural des constructions.

Les ouvertures sur le toit, existantes ou à créer, devront s'inspirer des lucarnes classiques de la région de la plaine de Caen : lucarne à bâtière (deux versants), lucarne à linteau arrondi.



Lucarne à linteau arrondi



Lucarne à bâtière

- **pour les constructions existantes :**

Les transformations des façades doivent respecter dans toute la mesure du possible les caractéristiques du site concerné, en particulier les hauteurs de percement, les modénatures et décors.

Tous travaux exécutés sur une construction existante doivent utiliser des techniques permettant le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt esthétique et participant à sa qualité patrimoniale. Lors de transformations de logements, par changement de destination, démolition partielle, les caractéristiques majeures de la construction doivent être préservées.

CLOTURES :

Les clôtures seront traitées avec soin. Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte des constructions à édifier sur la parcelle, afin de s'harmoniser avec celles-ci.

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

En outre, sont interdits :

- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés ;
- les murs de parpaing ou de briques creuses non revêtues d'un enduit ;
- les imitations de matériaux tels que fausse brique, faux pans de bois.

VERANDAS :

Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe.

La pente de couverture de cette extension pourra être abaissée jusqu'à 10% ou constituer un toit terrasse accessible ou non.

PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE :

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre des articles L.130-1 et suivant du Code de l'urbanisme.

Les plantations remarquables (arbres isolés, boisements, ...) seront maintenues : elles pourront être remplacées si leur état sanitaire le nécessite par des plantations équivalentes. Les haies seront maintenues ; elles pourront être ponctuellement interrompues pour la création d'un accès ou reconstituer en retrait pour permettre l'élargissement d'une voie.

Lors de réorganisation foncières ou agricoles, les haies bocagères pourront être arasées sous réserve qu'un linéaire équivalent soit préalablement replanté à proximité : il le sera avec les trois strates que composent une haie bocagère traditionnelle.

EXTENSION DE BATIMENTS EXISTANTS ET CONSTRUCTIONS ANNEXES :

Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi qu'avec l'environnement.

- **pour les constructions à usage agricole**

Les constructions présenteront une unité architecturale et de volume ainsi qu'une unité de matériaux et de teinte de façon à limiter leur impact dans le paysage.

Les matériaux de couverture et de bardage ne devront pas être brillants. L'emploi du bois est recommandé. L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux tels que briques creuses ou aggloméré de ciment est interdit.

Les couvertures seront de couleur ardoise ou gris foncé.

Les constructions issues d'une démarche de création architecturale de qualité ⁶ pourront déroger aux dispositions réglementaires énoncées ci-dessus (à l'exception de l'alinéa relatif aux clôtures).

Des adaptations au présent article pourront être autorisées dans le cas d'habitat utilisant l'énergie solaire ou de projets favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale de toute installation s'inscrivant dans un souci d'économie d'énergie et de développement durable.

⁶ Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement.

ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus avec leur végétation, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

Les haies bocagères protégées au titre de la loi paysage et figurant au plan de zonage devront impérativement être conservées.

Des rideaux d'arbres (de haut jet) ou des haies doivent masquer les aires de stockages extérieurs et les aires de stationnement de camions, véhicules utilitaires et faciliter l'intégration dans le paysage des constructions agricoles de grandes dimensions. Les espaces libres, et en particulier les marges de recul en bordure de voie, doivent être plantés et traités en espaces verts.

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 d'un grillage ou de lisses normandes dont la hauteur n'excédera pas 1 mètre.

La création, l'extension ou l'installation de bâtiments techniques agricoles, ainsi que les constructions légères, devront être masquées par des plantations d'essences régionales.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT DOCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

Zone N

Extrait du rapport de présentation

Les zones N sont des zones naturelles, équipées ou non qui regroupent des secteurs de nature variée à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

On distingue 2 sous-secteurs :

- le secteur N : zone naturelle à protéger du fait de son caractère d'espace naturel,
- le secteur Nh « les carrières »: secteur de taille et de capacité d'accueil limitée où les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement,

ARTICLE N 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone :

- Les constructions sauf celles mentionnées à l'article N-2,
- Le stationnement des caravanes, les terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement des caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées, les mobil-homes
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferrailles,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les parcs d'attraction,
- Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R.421-19 alinéa k du Code de l'Urbanisme, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres et qui seraient de nature à modifier le niveau du sol naturel
- L'implantation ou l'extension d'installations classées liées à l'activité agricole
- Les constructions sur sous-sol.

ARTICLE N 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans toute la zone N, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages et que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site :

- Les constructions et installations liées et nécessaires à la collecte et au traitement des eaux usées et pluviales,
- L'extension des bâtiments d'habitation⁷ sous réserve de :
 - ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - d'être implantées à l'intérieur d'une zone de 50 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal à compter de l'approbation du présent règlement modifié,Une seule extension est autorisée à compter de l'approbation du présent règlement modifié.
- Le changement de destination des bâtiments repérés au règlement graphique, sous réserve qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les autorisations d'urbanisme nécessaires à ces changements de destination seront soumises à un avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

⁷ L'habitation pouvant être située au sein de la zone N ou d'une autre zone du PLU.

- Les annexes aux bâtiments d'habitation⁸ sous réserve de :
 - ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - d'être implantées à l'intérieur d'une zone de 50 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal à compter de l'approbation du présent règlement modifié,
 - de ne pas être implantées dans une zone de cavité souterraine avérée (zones rouges du Plan des Indices des Cavités Souterraines et à ciel ouvert, version du 7 mai 2015, annexé au PLU),
 - de ne pas compter plus de 5 annexes par unité foncière,
 - de ne pas avoir un usage d'habitation.
- Les bâtiments d'exploitations agricoles ayant une fonction d'entrepôt sous réserve d'être situés à une distance maximum de 100 mètres d'un siège ou d'autres bâtiments existants à usage agricole (au sein ou non de la zone N).

En secteur Nh :

- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone,
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement,
- L'extension mesurée et la création d'annexes des constructions existantes,
- Le changement de destination, la restauration des constructions existantes représentatives du patrimoine architectural et urbain.

De plus, dans la zone inondable repérée au document graphique dans le PLU selon la légende : les constructions doivent être localisées à plus de 10 mètres du cours d'eau, l'emprise de la construction doit être inférieure à 25% de la surface du terrain et le niveau du premier plancher doit être adapté à une mise hors aléa (+0,20m).

ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme à la réglementation en vigueur.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

⁸ L'habitation pouvant être située au sein de la zone N ou d'une autre zone du PLU.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur ou de l'aménageur, permettant l'écoulement des eaux pluviales.

En outre le pétitionnaire réalisera sur sa parcelle (sur son propre fond) et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés assurant une bonne gestion des eaux pluviales.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans les secteurs N et Nh, les constructions seront implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement des voies.

Des implantations différentes pourront être admises :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les extensions des habitations existantes dans le prolongement de celles-ci,
- pour les annexes aux bâtiments d'habitation qui pourront être implantées à une distance minimale de 1 mètre de l'emprise publique.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone, les constructions et installations seront implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit selon un retrait au moins égal à 4 mètres de ces limites.

Néanmoins pour les constructions existantes, les extensions sont autorisées dans le prolongement de la façade ou du pignon desdites constructions, sous réserve qu'elles n'attendent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies.

Les annexes aux bâtiments d'habitations devront être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit selon un retrait au moins égal à 1 mètre de ces limites.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur Nh, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 25 % de la surface du terrain.

Dans toute la zone N :

Les extensions des habitations ne devront pas dépasser :

- 40% de l'emprise au sol du bâtiment initial quand celle-ci est inférieure à 100m², dans la limite de 130m² d'emprise au sol totale du bâtiment après travaux,
- 30% de l'emprise au sol du bâtiment initial quand celle-ci est égale ou supérieure à 100m², dans la limite de 130m² d'emprise au sol totale du bâtiment après travaux.

Les annexes aux habitations ne devront pas dépasser une emprise au sol de 40m² chacune.

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

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En secteur Nh, la hauteur totale des constructions ne devra pas excéder 9 mètres au faîtage ou 7 mètres à l'acrotère ou à l'égout du toit.

Dans toute la zone N :

Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existant antérieurement à la date d'approbation du P.L.U. et dépassant la hauteur ci-dessus admise pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées, à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

La hauteur au faîtage des extensions et annexes aux habitations devra être inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale, ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses.

Les hauteurs définies dans le présent article doivent être considérées au regard du terrain naturel avant travaux.

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

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

PRINCIPE :

Le permis de construire peut être accordé ou refusé si l'architecture, la situation, la dimension ou l'aspect extérieur portent atteinte au caractère ou intérêts des lieux, sites, paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales (*article R.111.21 du code de l'urbanisme*)

Tout projet présentera une simplicité de volume, une implantation et un aspect permettant une insertion harmonieuse dans le paysage environnant qu'il soit urbain ou rural.

Des adaptations au présent article seront autorisées dans le cas de formes architecturales nouvelles, d'habitat requérant l'énergie solaire ou de projets favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale de toute installation s'inscrivant dans un souci de développement durable.

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif.

VOLUMETRIE :

Les constructions présenteront une simplicité de forme et de volume. Elles pourront être composées de volumes principaux et de volumes secondaires.

La toiture des constructions à usage d'habitation (volume principal) devra respecter une pente comprise entre 30° et 60°. Une pente unique pourra être admise pour la toiture des volumes secondaires, en appentis ou en annexes.

Matériaux apparents et couleurs :

- **pour les constructions neuves dans l'ensemble de la zone Nh**

a) Façades et pignons :

Les façades et pignons présenteront un caractère homogène et une unité d'aspect, chaque façade ayant une unité de matériaux. Les maçonneries apparentes seront réalisées en enduit de ton neutre

→ En règle générale, les tonalités de la pierre de Caen (du beige clair au beige ocré) devront être utilisées pour les façades de toute nouvelle construction en harmonie avec les constructions traditionnelles. L'usage du blanc et des couleurs vives est proscrit.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser au rythme des bâtiments bordant la voie.

Les annexes devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale (murs, toitures et couvertures, percements).

b) Toiture et matériaux de couverture

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures générales existantes dans l'environnement communal immédiat (tuiles plates brun orangé, ardoises ou matériaux d'aspect et de couleur similaires).

En outre, lorsqu'une construction existe avant l'entrée en application de ce règlement, et qu'elle présente un matériau différent, alors les extensions ou ses annexes pourront être recouvertes avec ce même matériau.

Sont de plus autorisées :

- les toitures à faible pente ou/et à un seul pan pour permettre la couverture d'annexes (contiguës ou non à la construction principale) ou de vérandas
- les vitrages non saillants (type fenêtre de toit). Les châssis de toit devront être encastrés dans le plan de la couverture et placé dans l'axe de la baie existante.
- des toitures de pentes ou formes différentes pour permettre l'extension d'une construction existante ou le raccordement à la toiture d'une construction dont les pentes ne respecteraient pas la règle précédente,
- les panneaux solaires thermiques et les panneaux solaires photovoltaïques (en matière non réfléchissante) incorporés dans la toiture et composant avec les baies de l'étage inférieur. Le positionnement des capteurs sur le bâtiment à desservir doit se faire de la façon la plus discrète possible afin de préserver le cadre paysager. Ces derniers devront privilégier une implantation dans la partie basse du comble. Les capteurs pourront également être implantés en couverture de porche ou de vérandas, privilégiant ainsi l'intégration dans le volume architectural des constructions.

Les ouvertures sur le toit, existantes ou à créer, devront s'inspirer des lucarnes classiques de la région de la plaine de Caen : lucarne à bâtière (deux versants), lucarne à linteau arrondi.



Lucarne à linteau arrondi



Lucarne à bâtière

- **pour les constructions existantes en secteur N et Nh**

Les transformations des façades doivent respecter dans toute la mesure du possible les caractéristiques urbaines de la rue concernée, en particulier les hauteurs de percement, les modénatures et décors.

Tous travaux exécutés sur une construction existante doivent utiliser des techniques permettant le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt esthétique et participant à sa qualité patrimoniale. Lors de transformations de logements, par changement de destination, démolition partielle, les caractéristiques majeures de la construction doivent être préservées.

CLOTURES :

Leurs aspects, dimensions et matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci.

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

Les clôtures réalisées en limite avec une parcelle non destinée à la construction (espace naturel ou agricole) ne pourront être composées que d'un grillage ou de lisses normandes (dont la hauteur n'excédera pas 1 mètre), qu'une haie bocagère pourra doubler.

En outre, sont interdits :

- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés ;
- les murs de parpaing ou de briques creuses non revêtues d'un enduit ;
- les imitations de matériaux tels que fausse brique, faux pans de bois.

Exemple de plantations :

arbres		arbustes	
<i>Arbres fruitiers</i>	Pommier, poirier, prunier, cerisier...	<i>Arbustes à baies ou fruits</i>	Viorne, rosier, puracanthas, nandinas, fusain, clérodrondron, amélanchier, framboisier, cassissier...
<i>Arbres à feuillage persistant</i>	magnolia, chêne vert, houx, buis, laurier du Portugal, photinia...	<i>Arbustes pour haies</i>	Charmille, if, buis, houx, escallonias, bambou, saule peressée...
<i>Arbres ornementaux</i>	Bouleau, petit érable, érable du Japon, liquidambar, parotia, prunus, pleureur, elaeagnus...	<i>Arbustes à floraison hivernale</i>	Mahonia charity, hamamélis, cornouiller mâle, bruyères..
<i>Arbres à fleurs</i>	Poirier, pommier, sorbier, robinier, troène à fleurs, savonnier, albizia, amelanchier	<i>Arbustes grimpants</i>	Lierre, chèvrefeuille, clématite, jasmin, hortensia grimpant, bignone, glycine
<i>Grands arbres</i>	Chêne, hêtre, marronnier, tilleuls, platanes, rodendron, frêne, érable...		

VERANDAS :

Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe.

La pente de couverture de cette extension pourra être abaissée jusqu'à 10% ou constituer un toit terrasse accessible ou non.

PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE :

Les espaces boisés classés (EBC) repérés au plan sont protégés au titre des articles L.130-1 et suivant du Code de l'Urbanisme.

Les plantations remarquables (arbres isolés, boisements, ...) seront maintenues : elles pourront être remplacées si leur état sanitaire le nécessite par des plantations équivalentes. Les haies seront maintenues ; elles pourront être ponctuellement interrompues pour la création d'un accès ou reconstituer en retrait pour permettre l'élargissement d'une voie.

EXTENSION DE BATIMENTS EXISTANTS ET CONSTRUCTIONS ANNEXES :

Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi qu'avec l'environnement.

PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE :

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes remarquables (haies bocagères, alignement d'arbres, ...) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes

Les constructions « d'inspiration contemporaine » issues d'une démarche de création architecturale de qualité⁹ pourront déroger aux dispositions réglementaires énoncées ci-dessus (à l'exception de l'alinéa relatif aux clôtures).

Des adaptations au présent article pourront être autorisées dans le cas d'habitat utilisant l'énergie solaire ou de projets favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale de toute installation s'inscrivant dans un souci d'économie d'énergie et de développement durable.

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.

Il sera demandé deux places de stationnement par logement.

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

ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les haies de conifères sont interdites.

Les haies bocagères protégées au titre de la loi paysage et figurant au plan de zonage devront impérativement être conservées.

Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés et entretenus, y compris les plantations qui les composent.

En cas d'élargissement d'une voie, ils seront reconstitués au nouvel alignement.

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 d'un grillage ou de lisses normandes dont la hauteur n'excédera pas 1 mètre.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

⁹ Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.